

Gemeinde Herleshausen, Ortsteil Herleshausen

Textbebauungsplan

Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes

„Auf der Klingen“ - 5. Änderung

Entwurf

Planstand: 04.05.2026

Projektnummer: 26-3187

Projektleitung: Adler / Caetano

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

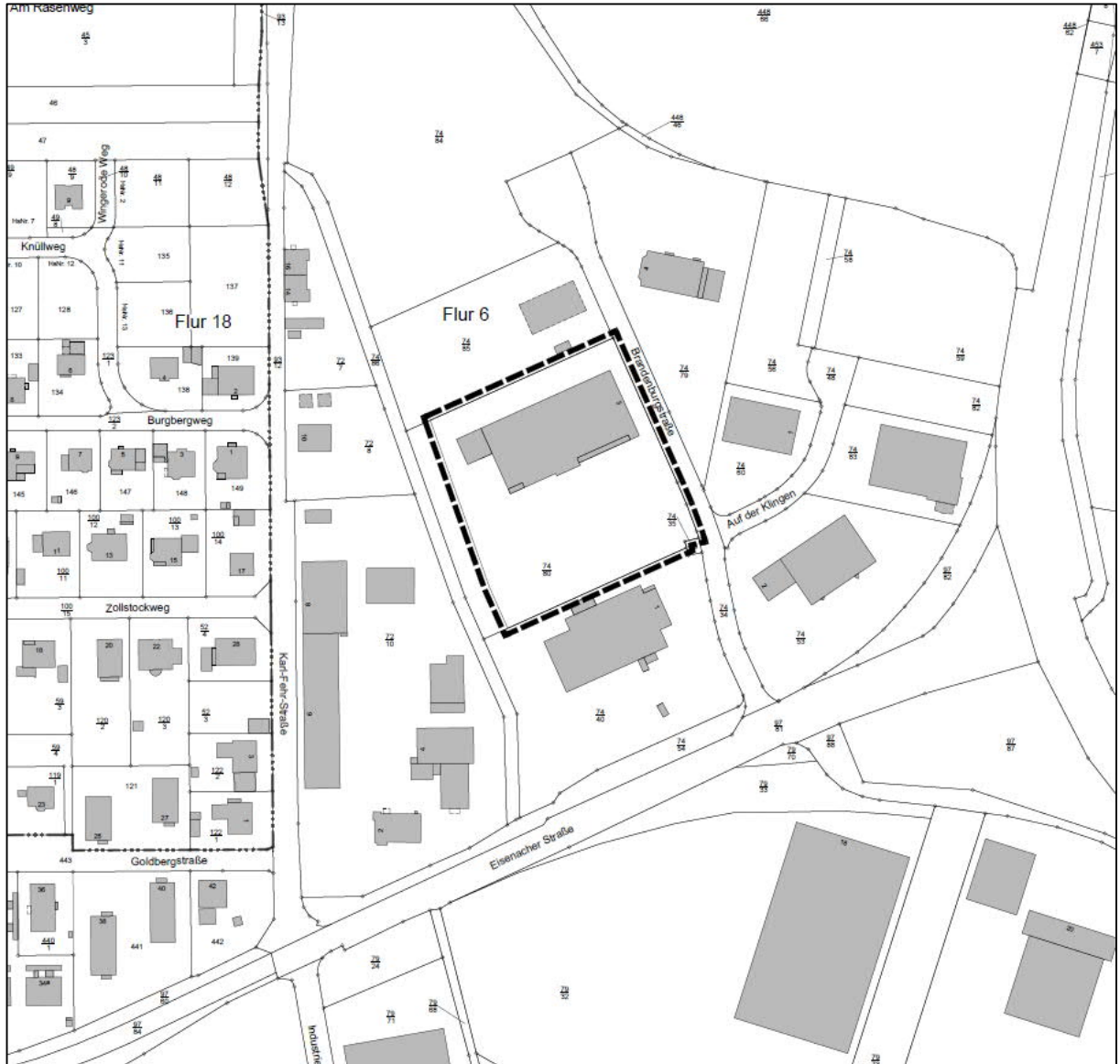
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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..... | 6 |
| 1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung | 6 |
| 1.4 Verbindliche Bauleitplanung | 7 |
| 1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz..... | 12 |
| 1.6 Verfahrensart | 12 |
| 2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung | 13 |
| 3. Inhalt und Rechtswirkung der Aufhebungssatzung | 13 |
| 4. Berücksichtigung umweltschützender Belange | 14 |
| 4.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege | 14 |
| 4.2 Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft | 14 |
| 4.3 Biotop- und Nutzungstypen | 15 |
| 4.4 Artenschutz | 16 |
| 4.5 Natura-2000-Gebiete und weitere Schutzgebiete..... | 17 |
| 4.6 Gesetzlich geschützte Biotop- und Kompensationsflächen..... | 17 |
| 4.7 Orts- und Landschaft..... | 17 |
| 4.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit | 17 |
| 4.9 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität..... | 18 |
| 4.10 Kultur- und sonstige Sachgüter..... | 18 |
| 4.11 Eingriffsregelung | 18 |
| 5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz | 18 |
| 5.1 Überschwemmungsgebiete | 18 |
| 5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz..... | 18 |
| 5.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen..... | 19 |
| 5.4 Abwasserbeseitigung | 19 |
| 6. Altlastenverdächtige Flächen | 19 |
| 7. Kampfmittel | 19 |
| 8. Immissionsschutz | 20 |
| 9. Denkmalschutz | 20 |
| 10. Bodenordnung | 20 |
| 11. Verfahrensvermerke | 21 |

Räumlicher Geltungsbereich der Aufhebungssatzung



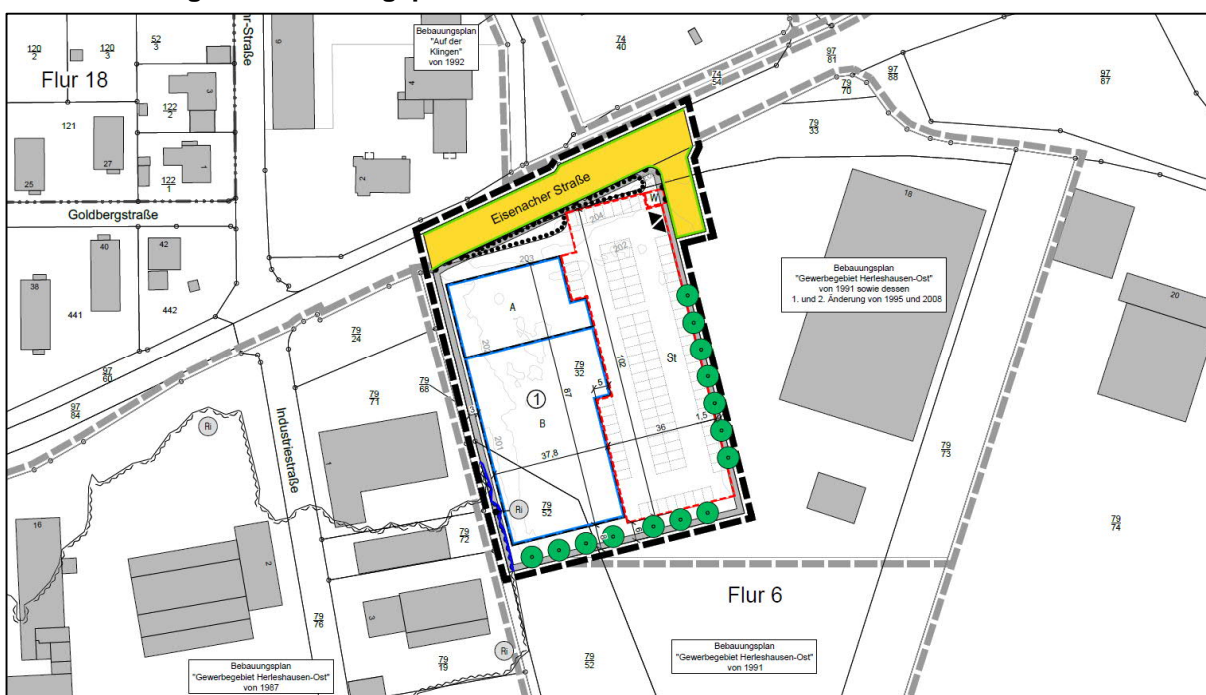
Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation genodet, ohne Maßstab

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Gemeinde Herleshausen ist im Bereich südlich der Eisenacher Straße die Errichtung eines Lebensmittel- und Getränkemarktes der Firma Rewe mit zugehörigen Stellplatz- und Freiflächen als Verlagerung des bestehenden Standortes an der Brandenburgstraße vorgesehen. Zur Umsetzung der Planung wird für diesen Bereich derzeit ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB), auf der Basis eines Vorhaben- und Erschließungsplanes ergänzt durch einen zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde abzuschließenden Durchführungsvertrag, aufgestellt. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt südlich der Eisenacher Straße“ werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens mit einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.800 m² geschaffen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt südlich der Eisenacher Straße“



Planstand: Vorentwurf 31.10.2025

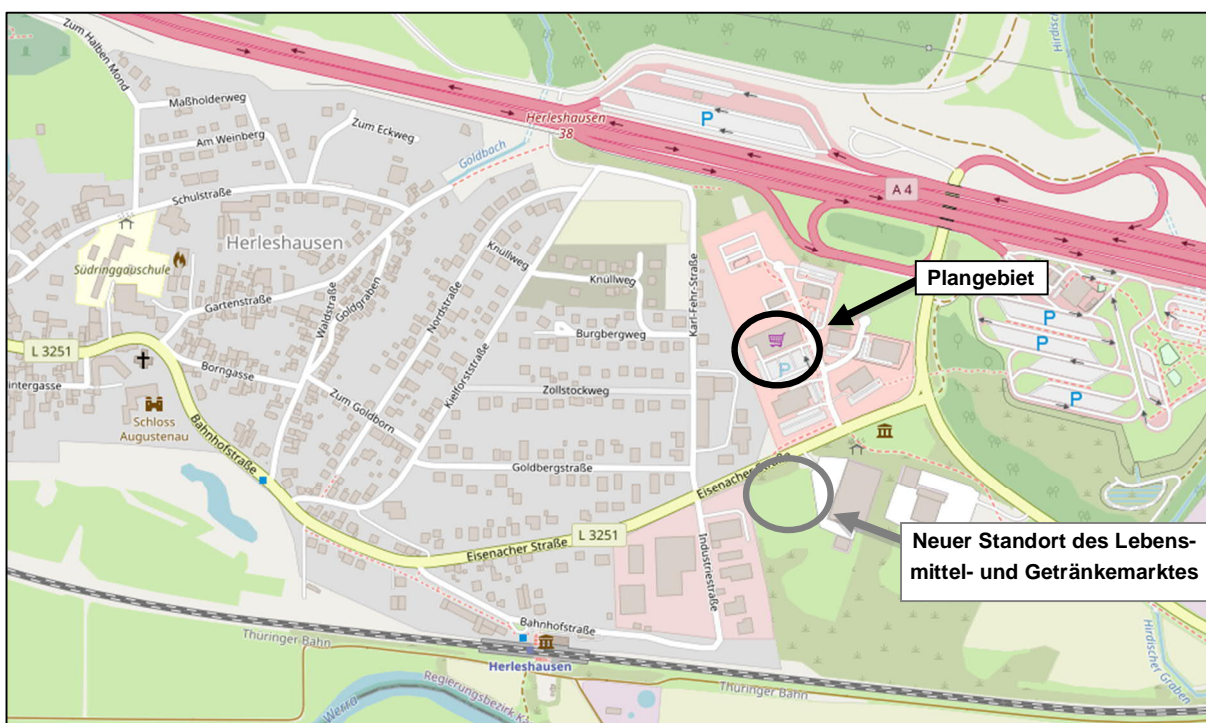
Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Aufgrund des entgegenstehenden raumordnerischen Integrationsgebotes ist im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt südlich der Eisenacher Straße“ ein Zielabweichungsverfahren von den Festlegungen des Landesentwicklungsplanes Hessen und des derzeit rechtsgültigen Regionalplanes Nordhessen 2009 erforderlich. Der Beschluss über die Beantragung einer Zielabweichung wurde von der Gemeindevertretung im Zuge des Beschlusses über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einzelhandel südlich der Eisenacher Straße“ bereits gefasst.

Nach Vorabstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Kassel wird darüber hinaus jedoch auch die formale Aufhebung der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Klingen“ von 2007 erforderlich, sodass am bisherigen Standort des bestehenden Lebensmittelmarktes an der Brandenburgstraße künftig Lebensmitteleinzelhandel nicht mehr allgemein bauplanungsrechtlich zulässig ist und wieder das frühere und derzeit mit der 5. Änderung überlagerte Bauplanungsrecht bis einschließlich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Klingen“ von 1998 gilt.

Hierdurch soll nicht nur das mit der geplanten Standortverlagerung des Lebensmittelmarktes verfolgte städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ziel der Gemeinde Herleshausen dokumentiert, sondern zugleich auch gewährleistet werden, dass im Bereich des bisherigen Standortes künftig kein Lebensmittelmarkt mehr bauplanungsrechtlich zulässig ist, der dann in Summe mit dem geplanten Lebensmittelmarkt südlich der Eisenacher Straße zu einer nicht nur aus raumordnerischer Sicht unverträglich hohen Kaufkraftbindung im Gemeindegebiet führt. So gilt nach erfolgter Aufhebung der 5. Änderung künftig als Art der baulichen Nutzung wieder ein eingeschränktes Gewerbegebiet für Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (Bebauungsplan „Auf der Klingen“ – 4. Änderung von 1998), in Verbindung mit einem für das Gewerbegebiet festgesetzten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und einer nur ausnahmsweise Zulässigkeit des Handels mit Blumen, Pflanzen und Gartenartikeln, Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeugartikeln, der Selbstvermarktung ansässiger Gewerbebetriebe sowie des Handels mit Maschinen, Maschinenteilen, zugehörigen Werkzeugen und Industrieausrüstungen sowie der Einrichtung eines Getränkemarktes (Bebauungsplan „Auf der Klingen“ – 3. Änderung von 1996).

Übersicht zur Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 04/2026), bearbeitet

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Klingen“ soll im Zuge der Aufstellung der vorliegenden Aufhebungssatzung als sogenannter Textbebauungsplan ohne Planzeichnung erfolgen. Die Aufhebung kann nach § 13a Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen, da hierdurch die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Folgenutzung und Wiedernutzbarmachung der bisherigen Liegenschaften auf einem bereits vollständig erschlossenen und bebauten sowie größtenteils versiegelten Grundstück innerhalb der geschlossenen Ortslage nach Maßgabe der rechtswirksamen 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Klingen“ geschaffen werden.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich der Aufhebungssatzung



Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation genordet, ohne Maßstab

Schließlich soll im Zuge der vorliegenden Planung der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB teilträumlich entsprechend berichtigt werden, da für den Bereich des Plangebietes im Zuge der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes von 2007 auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ dargestellt wurde. Mit der Berichtigung soll künftig für den Bereich des Plangebietes, entsprechend der umgebenden Darstellung, wieder eine „Gewerblichen Baufläche“ dargestellt werden.

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (05/2025)

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebungssatzung entspricht dem räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Klingen“ von 2007 und umfasst in der Gemarkung Herleshausen, Flur 6, das Flurstück 74/80 teilweise und somit eine Fläche von insgesamt rd. 0,7 ha.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

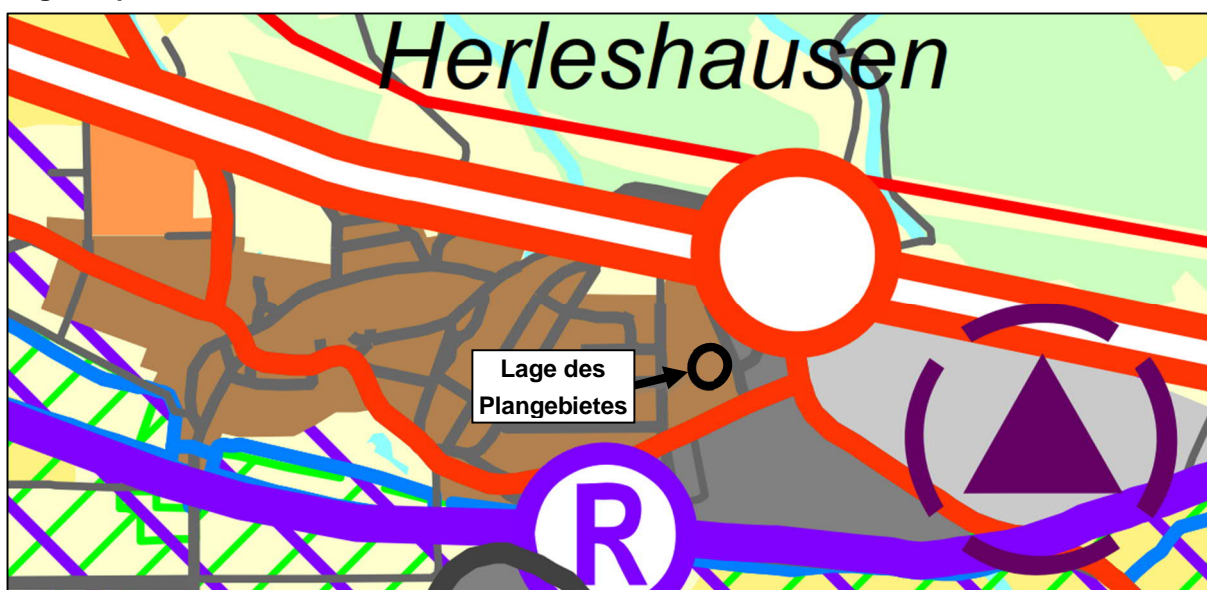
- Norden: Gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Klingen“ von 1992 sowie dessen 2. Änderung von 1995, 3. Änderung von 1996 und 4. Änderung von 1998 (eingeschränktes Gewerbegebiet mit der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören)
- Osten: Verlauf der Brandenburgstraße und gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Klingen“ von 1992 sowie dessen 2. Änderung von 1995 und 3. Änderung von 1996 (Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO)
- Süden: Getränkemarkt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Klingen“ von 1992 sowie dessen 1. Änderung von 1993 (Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO)
- Westen: Geschlossener Gehölzbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Klingen“ von 1992 (Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Immissionschutzpflanzung“ sowie Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“)

Der Bereich des Plangebietes ist im Bestand fast vollständig versiegelt und umfasst den bestehenden Lebensmittelmarkt mit vorgelagerten Kundenstellplätzen einschließlich der bestehenden Zufahrt ausgehend von der Brandenburgstraße.

1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Nordhessen 2009** als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ festgelegt.

Regionalplan Nordhessen 2009

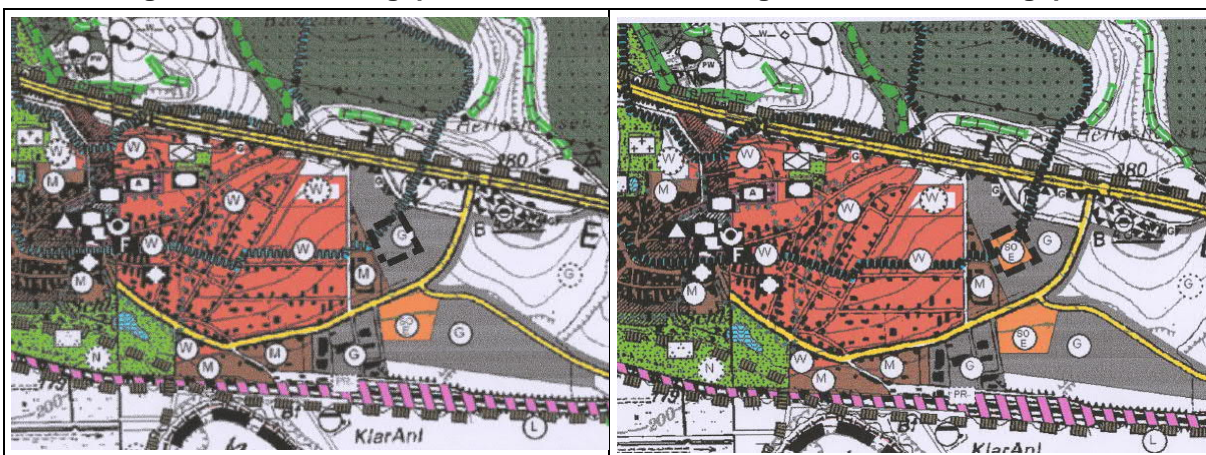


Ausschnitt genordet, unmaßstäblich vergrößert

Im **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Herleshausen von 1998 ist der Bereich des Plangebietes als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Für den Bereich des Plangebietes wurde jedoch im Zuge der **5. Änderung des Flächennutzungsplanes** von 2007 auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ dargestellt. Im Zuge der vorliegenden Planung sollen daher auch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes teileräumlich entsprechend angepasst werden.

Darstellungen Flächennutzungsplan 1998

5. Änderung des Flächennutzungsplanes



Ausschnitte geordnet, ohne Maßstab

In Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Dies gilt nach § 13a Abs. 4 BauGB entsprechend für die Änderung und Ergänzung sowie auch für die Aufhebung eines Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Plangebietes teileräumlich entsprechend berichtigt. Mit der **Berichtigung** soll künftig für den Bereich des Plangebietes, entsprechend der umgebenden Darstellung, wieder eine „Gewerblichen Baufläche“ dargestellt werden, sodass die künftig im Hinblick auf die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (eingeschränktes Gewerbegebiet) wieder maßgebliche rechtswirksame 4. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Klingen“ von 1998 nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Mit dem **Bebauungsplan „Auf der Klingen“** von 1992 wurden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung von gewerblich nutzbaren Baugrundstücken nördlich der Eisenacher Straße im Bereich zwischen der Karl-Fehr-Straße im Westen und der Landesstraße L 3251 im Osten geschaffen. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest und beinhaltet darüber hinaus unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur grünordnerischen Gestaltung sowie Straßenverkehrsflächen, öffentliche Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Hinzu kommen bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung von baulichen Anlagen. Der ursprüngliche Bebauungsplan von 1998 wurde daraufhin mehrfach in unterschiedlichen Teilbereichen geändert.

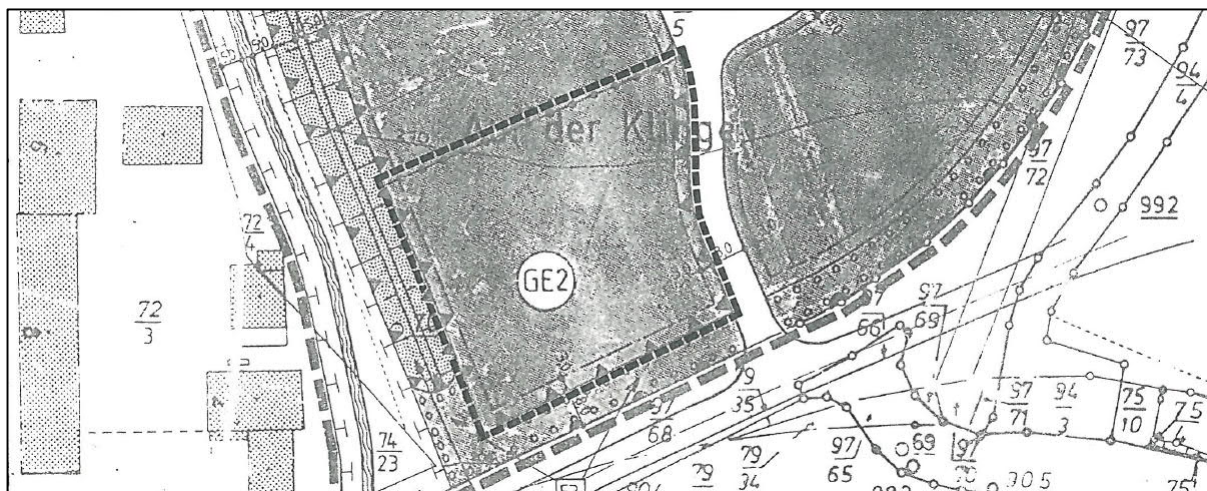
Bebauungsplan „Auf der Klingen“ von 1992



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Mit der **1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Klingen“** von 1993 erfolgte für das Gewerbegebiet Nr. 2 im südwestlichen Bereich des Plangebietes eine Anpassung der textlichen Festsetzung zur Feinstuerung der im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen dahingehend, dass nunmehr ein Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 m² und einer Geschossfläche von maximal 1.200 m² zulässig war. Die Zulässigkeit beschränkte sich bis dahin auf eine Verkaufsfläche von maximal 700 m² und einer Geschossfläche von maximal 1.000 m². Die übrigen Festsetzungen blieben im Zuge der überlagernden 1. Änderung des Bebauungsplanes unberührt. Auf dem von der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfassten Baugrundstück wird gegenwärtig ein Getränkemarkt betrieben.

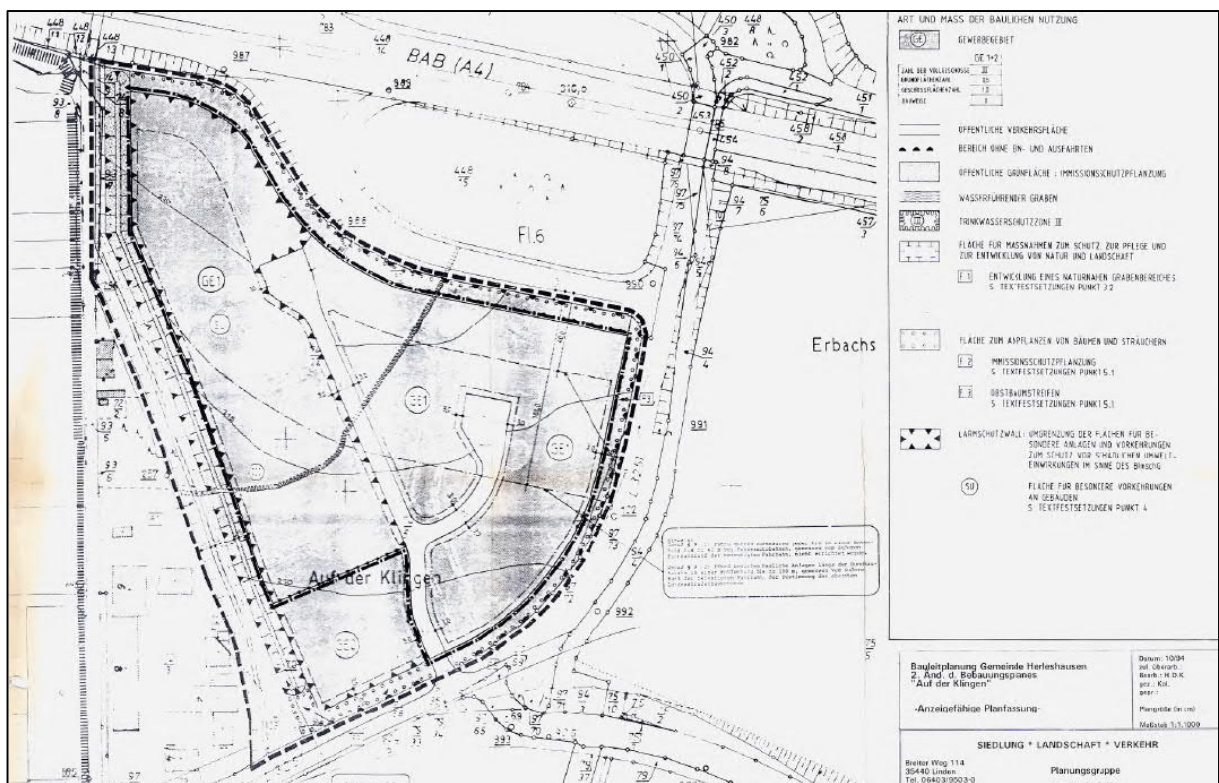
Bebauungsplan „Auf der Klingen“ – 1. Änderung von 1993



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Mit der **2. Änderung des Bebauungsplanes** „Auf der Klingen“ von 1995 erfolgte im übrigen Bereich des Plangebietes des ursprünglichen Bebauungsplanes von 1992 eine Anpassung der textlichen Festsetzung zur Feinsteuerung der im Gewerbegebiet Nr. 1 zulässigen Nutzungen dahingehend, dass einzelne Warensortimente und diesbezügliche maximale Verkaufsflächen angepasst wurden. Gestrichen wurde die ausnahmsweise Zulässigkeit des Handels mit Möbeln mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.000 m² sowie mit Bau- und Heimwerkerartikeln mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.500 m². Zudem wurde die maximal zulässige Verkaufsfläche für Blumen, Pflanzen und Gartenartikel von bislang 1.500 m² auf 700 m² begrenzt. Darüber hinaus wurde die bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift zur Zulässigkeit von Werbeanlagen gestrichen, während die übrigen Festsetzungen auch im Zuge der überlagernden 2. Änderung des Bebauungsplanes unberührt blieben. Der Bereich des Gewerbegebietes Nr. 2 und somit der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes bleibt von der 2. Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls unberührt.

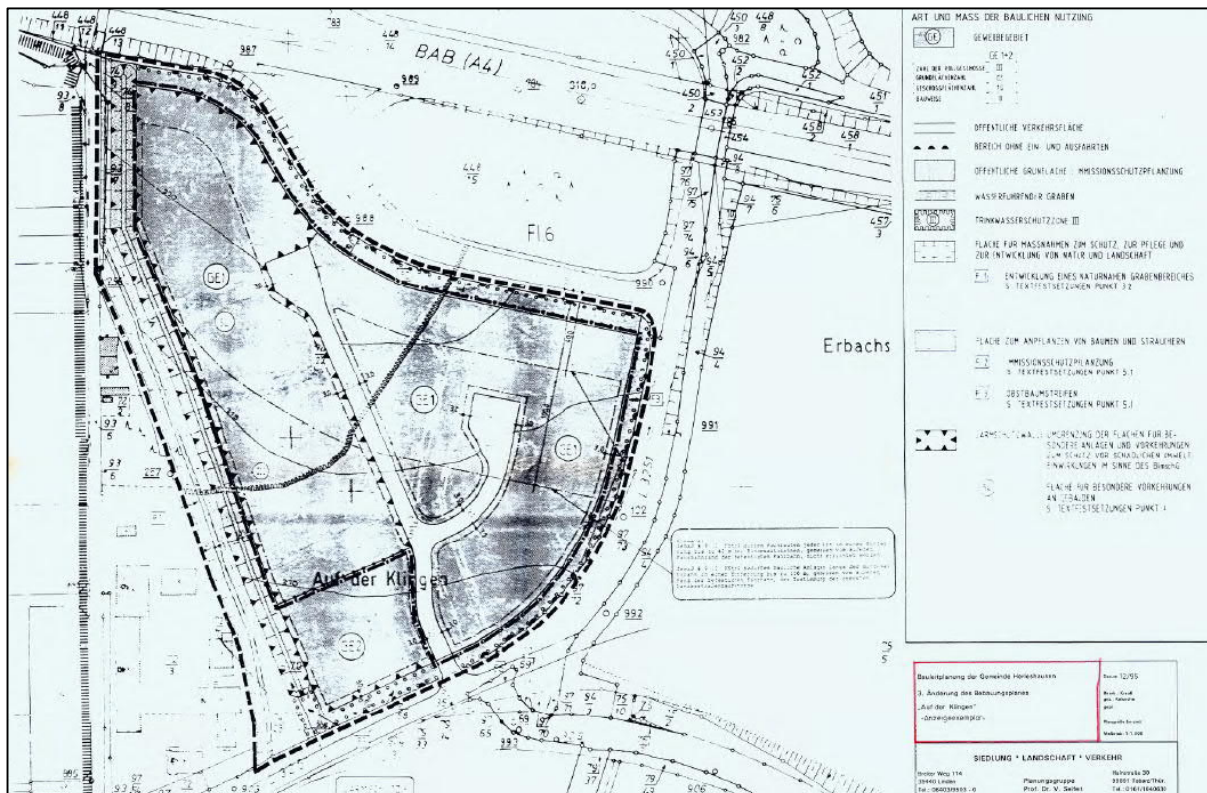
Bebauungsplan „Auf der Klingen“ – 2. Änderung von 1995



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Im Zuge der **3. Änderung des Bebauungsplanes** „Auf der Klingen“ von 1996 wurde im Gewerbegebiet Nr. 1 zusätzlich die Einrichtung eines Getränkemarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 450 m² ausnahmsweise zugelassen, während die übrigen Festsetzungen auch im Zuge der überlagernden 3. Änderung des Bebauungsplanes unberührt blieben. Der Bereich des Gewerbegebietes Nr. 2 und somit der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes blieb von der 3. Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls unberührt.

Bebauungsplan „Auf der Klingen“ – 3. Änderung von 1996

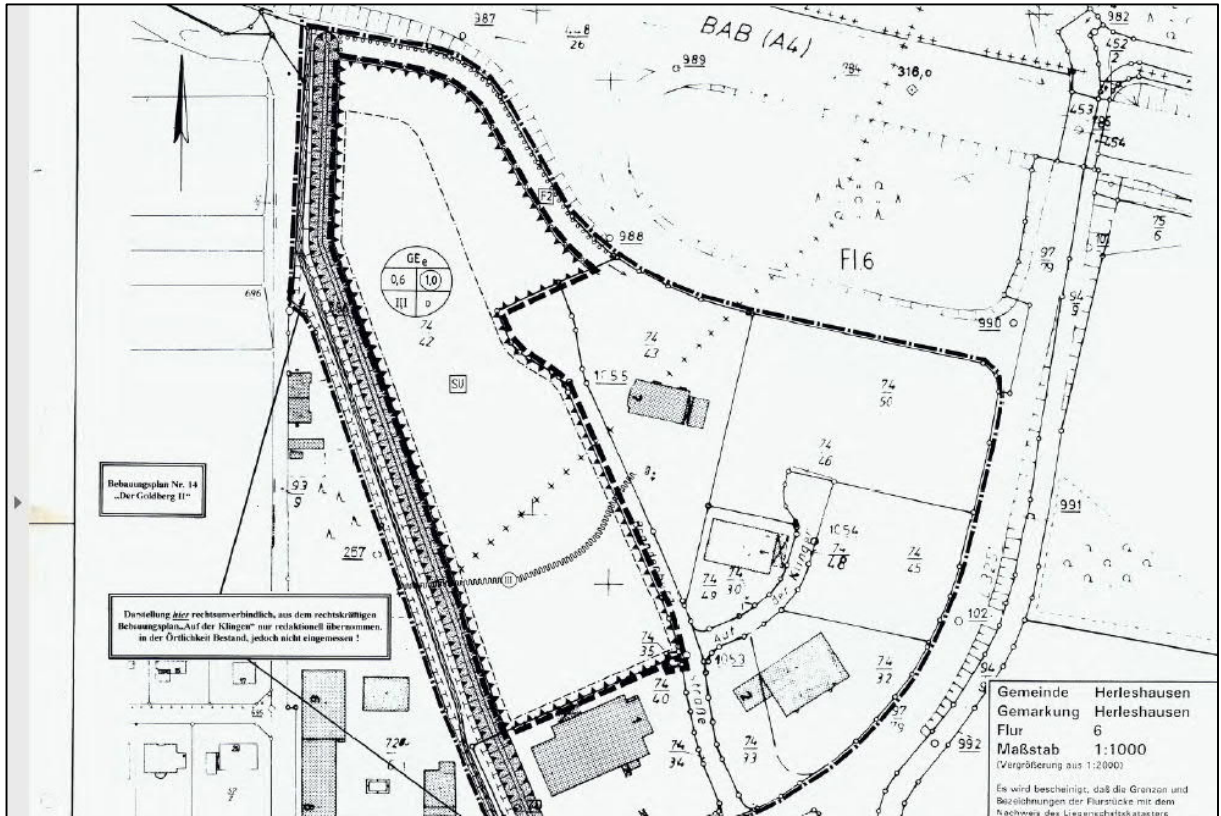


Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Mit der **4. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Klingen“** von 1998 erfolgte im nordwestlichen Bereich des Gewerbegebietes Nr. 1 die Umwidmung des festgesetzten Gewerbegebietes in ein sogenanntes eingeschränktes Gewerbegebiet mit der Zulässigkeit nur von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die sonstigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes einschließlich dessen 1. bis 3. Änderung blieben wiederum unberührt; die 4. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte ebenfalls entsprechend überlagernd.

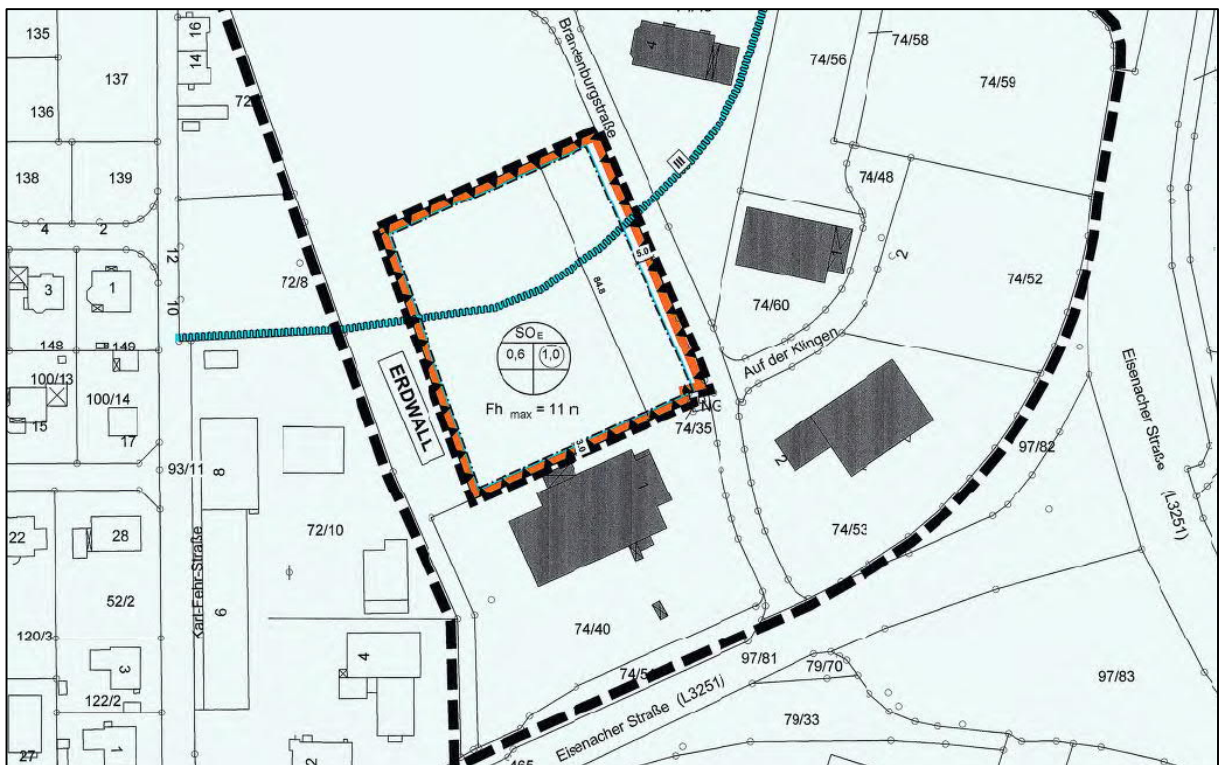
Schließlich wurde mit der **5. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Klingen“** von 2007 auf Teilflächen des Gewerbegebietes Nr. 1 im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzungen das festgesetzte Gewerbegebiet in dem nördlich an das Gewerbegebiet Nr. 2 anschließenden Bereich in ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ umgewidmet und hier ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.100 m² zugelassen. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes wurden demnach die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb des derzeitigen Lebensmittelmarktes an der Brandenburgstraße geschaffen. Im Zuge der Aufstellung der vorliegenden Aufhebungssatzung als Textbebauungsplan ohne Planzeichnung soll nunmehr die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Klingen“ von 2007 entsprechend aufgehoben werden, sodass am bisherigen Standort des bestehenden Lebensmittelmarktes an der Brandenburgstraße künftig Lebensmitteleinzelhandel nicht mehr allgemein bauplanungsrechtlich zulässig ist und wieder das frühere und derzeit mit der 5. Änderung überlagerte Bauplanungsrecht bis einschließlich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Klingen“ von 1998 gilt.

Bebauungsplan „Auf der Klingen“ – 4. Änderung von 1998



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Bebauungsplan „Auf der Klingen“ – 5. Änderung von 2007



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde unter anderem 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht demnach vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Im Zuge der Aufstellung der vorliegenden Aufhebungssatzung als Textbebauungsplan ohne Planzeichnung wird keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet. Die formale Aufhebung der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Klingen“ von 2007 dient vielmehr dazu, dass am bisherigen Standort des bestehenden Lebensmittelmarktes an der Brandenburgstraße künftig Lebensmitteleinzelhandel nicht mehr allgemein bauplanungsrechtlich zulässig ist und wieder das frühere und derzeit mit der 5. Änderung überlagerte Bauplanungsrecht bis einschließlich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Klingen“ von 1998 gilt. Mithin werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Folgenutzung und Wiedernutzbarmachung der bisherigen Liegenschaften auf einem bereits vollständig erschlossenen und bebauten sowie größtenteils versiegelten Grundstück innerhalb der geschlossenen Ortslage nach Maßgabe der rechtswirksamen 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Klingen“ geschaffen. Dies zielt auch darauf ab, zusätzliche Versiegelungen an anderer Stelle insbesondere im Außenbereich zu vermeiden.

1.6 Verfahrensart

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Klingen“ erfolgt im Zuge der Aufstellung einer Aufhebungssatzung als sogenannter Textbebauungsplan ohne Planzeichnung. Die Aufhebung erfolgt nach § 13a Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, da hierdurch die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Folgenutzung der bisherigen Liegenschaften auf einem bereits vollständig erschlossenen und bebauten sowie größtenteils versiegelten Grundstück innerhalb der geschlossenen Ortslage nach Maßgabe der rechtswirksamen 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Klingen“ geschaffen werden.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Die nach der Aufhebung gemäß der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Klingen“ zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO bleibt deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m². Auch besteht kein enger räumlicher, sachlicher und zeitlicher Zusammenhang i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB mit der Aufstellung weiterer Bebauungspläne der Innenentwicklung, sodass die Grundflächen dieser Bebauungspläne dann gegebenenfalls entsprechend mitzurechnen wären. Ein Vorhaben, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht besteht, wird nicht vorbereitet. Darüber hinaus werden keine Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich durch eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Der Bereich des Plangebietes an der Brandenburgstraße liegt nördlich der Eisenacher Straße am östlichen Ortsrand des Ortsteils Herleshausen, von wo aus ein direkter Anschluss an die Landesstraße L 3251 sowie eine überörtliche **Anbindung** über die Bundesautobahn BAB 4 erfolgt. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer entsprechend erreichbar und über die nächstgelegenen Haltepunkte an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die äußere verkehrliche **Erschließung** ist bereits im Bestand vorhanden und erfolgt über die angrenzende Brandenburgstraße.

Da der Bereich des Plangebietes bereits vollständig erschlossen und bislang mit einer vergleichsweise verkehrsintensiven einzelhandelsbezogenen Nutzung belegt ist, ist im Zuge einer gewerblichen Folgenutzung nach Maßgabe der rechtswirksamen 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Klingen“ künftig grundsätzlich nicht von einer Erhöhung des Verkehrsgeschehens im Umfeld des Plangebietes durch zusätzliche Ziel- und Quellverkehre auszugehen und nicht mit Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes der weiterführenden innerörtlichen Verkehrswege zu rechnen. Wesentliche Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation bzw. die Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit der umliegenden Verkehrsknotenpunkte sind nicht zu erwarten.

3. Inhalt und Rechtswirkung der Aufhebungssatzung

Durch die formale Aufhebung der rechtswirksamen 5. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Klingen“ von 2007 ist am bisherigen Standort des bestehenden Lebensmittelmarktes an der Brandenburgstraße künftig Lebensmitteleinzelhandel nicht mehr allgemein bauplanungsrechtlich zulässig. Es gilt wieder das frühere und derzeit mit der 5. Änderung überlagerte Bauplanungsrecht bis einschließlich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Klingen“ von 1998.

Nach erfolgter Aufhebung der 5. Änderung des Bebauungsplanes gilt künftig als Art der baulichen Nutzung wieder ein **Eingeschränktes Gewerbegebiet** für Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (Bebauungsplan „Auf der Klingen“ – 4. Änderung von 1998), in Verbindung mit einem für das Gewerbegebiet festgesetzten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und einer nur ausnahmsweise Zulässigkeit des Handels mit Blumen, Pflanzen und Gartenartikeln, Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeugartikeln, der Selbstvermarktung ansässiger Gewerbebetriebe sowie des Handels mit Maschinen, Maschinenteilen, zugehörigen Werkzeugen und Industrieausrüstungen sowie der Einrichtung eines Getränkemarktes (Bebauungsplan „Auf der Klingen“ – 3. Änderung von 1996).

Zum Maß der baulichen Nutzung werden in der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Klingen“ von 1998 eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 und eine Geschossflächenzahl von GFZ = 1,0 jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Hinzu kommt die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse mit einem Maß von Z = III. Darüber hinaus wird in der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Klingen“ von 1998 eine offene Bauweise i.S.d. § 22 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf.

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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 Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Aufhebung der 5. Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Im Hinblick auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange und artenschutzrechtlichen Anforderungen wird daher auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

4.2 Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil bebaut und versiegelt. Dementsprechend ist von einer hohen Vorbelastung der Böden durch Bodenabtrag, Bodenauftrag und Bodendurchmischung sowie Verdichtung und insbesondere durch Versiegelung auszugehen. Aus diesem Grund sind die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend nicht mehr vorhanden. Entsprechend der Bodenkarte von Hessen (Maßstab 1:50.000) befindet sich das Plangebiet überwiegend innerhalb der Bodenhauptgruppe „Böden aus solifluidalen Sedimenten“ mit der Bodeneinheit Parabraunerden und Pseudogley-Parabraunerden. Der nordwestliche Randbereich des Plangebietes befindet sich innerhalb der Bodenhauptgruppe „Böden aus kolluvialen Sedimenten“ mit der Bodeneinheit Kolluvisole mit Pseudogley-Kolluvisolen.

Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen) verschiedener Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Zu den Bodenfunktionen enthält der BodenViewer des Landes Hessen keine Angaben bezüglich des Bodenfunktionserfüllungsgrads im Plangebiet. Aufgrund der bereits vorhandenen, starken anthropogenen Nutzungen im Gebiet ist davon auszugehen, dass keine natürlichen Bodenprofile mehr vorhanden sind. In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Die Böden des Plangebietes werden mit einem K-Faktor von $>0,3$ bis $0,4$ mit einer hohen Erosionsanfälligkeit für die vorhandenen Böden bewertet.

Innerhalb des Plangebietes kommen keine Oberflächengewässer, Quellen oder quellige Bereiche vor. Das Plangebiet liegt weder in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Heilquellenschutzgebietes. Im nordöstlichen Randbereich liegt das Plangebiet teilträumlich innerhalb der Schutzzone II des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG TB 1 + 2 Herleshausen. Auf die in der entsprechenden Schutzgebietsverordnung (StAnz. 25/1990, S. 1220) enthaltenen Ge- und Verbote wird hingewiesen.

Die Planung umfasst lediglich versiegelte Flächen im baulichen Innenbereich. Da sowohl in der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Klingen“ von 2007 als auch in der 4. Änderung von 1998 eine Grundflächenzahl von maximal $0,6$ festgelegt wird, kommt es im Zuge der formalen Aufhebung der 5. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu einer Änderung oder Erhöhung der bereits möglichen maximal zulässigen Versiegelung. Insgesamt werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser nicht erhöht. Im Zuge der Planung ist mit keiner erheblichen Einschränkung der Verdunstung oder Steigerung des Oberflächenabflusses zu rechnen. Die Durchführung der Planung wird keine klimatischen Auswirkungen auf das Plangebiet und dessen Umgebung haben.

4.3 Biotop- und Nutzungstypen

Das Plangebiet ist im Bestand fast vollständig versiegelt und umfasst den bestehenden Lebensmittelmarkt mit vorgelagerten Kundenstellplätzen einschließlich der bestehenden Zufahrt ausgehend von der Brandenburgstraße. Im Bereich der Stellplätze finden sich diverse kleinflächige Pflanzflächen, welche mit Hecken (unter anderem bestehend aus Vertretern der Gattung *Cotoneaster*) sowie einzelnen dünnstämmigen Laubbäumen bepflanzt sind. Im nördlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich hinter dem bestehenden Lebensmittelmarkt kleinflächig eine ruderale Wiese, welche sich weiter in Richtung Norden außerhalb des Plangebietes fortsetzt. Im westlichen Randbereich finden sich eine als Vielschnitttrassen ausgeprägte Freifläche sowie angrenzend ein dichter Laubgehölzgürtel, welcher teilweise in das Plangebiet hineinragt.

Nördlich, östlich und südlich grenzt das Plangebiet an Verkehrsflächen sowie weitere gewerblich genutzte Bebauung an, teilweise mit Grünstrukturen in Form von gärtnerisch gepflegten Anlagen zum Teil mit Gehölzen. Westlich des Plangebietes befindet sich ein dichter Laubgehölzgürtel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Klingen“ von 1992 (öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Immissionsschutzpflanzung“ sowie Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“), welcher in das Plangebiet hineinragt.

In der Zusammenschau lassen sich die im Plangebiet vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen aus naturschutzfachlicher Sicht mit einer geringen (Gebäude, Verkehrswege, Parkplätze, kleinflächige gärtnerisch gepflegte Anlagen) über mittleren (ruderale Wiese) bis erhöhten (dichter Laubgehölzgürtel) Wertigkeit bezeichnen.

Insgesamt ergibt sich bei Umsetzung der Planung insgesamt überwiegend eine geringfügige Konfliktsituation, die sich bei einer baulichen Inanspruchnahme des in das Plangebiet hineinragenden bestehenden und bauplanungsrechtlich nicht gesicherten Gehölzgürtels erhöht.

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass in der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Klingen“ von 1998 eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 festgesetzt wird. Auch in der aktuell rechtswirksamen 5. Änderung von 2007 wird eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 festgesetzt. Die formale Aufhebung der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Klingen“ von 2007 dient dazu, dass das frühere und derzeit mit der 5. Änderung überlagerte Bauplanungsrecht bis einschließlich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Klingen“ von 1998 gilt. Folglich kommt es im Rahmen der Planung nicht zu einer Änderung oder Erhöhung der bereits möglichen maximal zulässigen Versiegelung.

4.4 Artenschutz

Auf die einschlägigen Vorschriften des Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Das Plangebiet liegt im baulichen Innenbereich der Ortslage von Herleshausen. Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. In den Randbereichen weist das Plangebiet kleinflächig ruderales Grünland sowie Gehölzstrukturen, die in das Plangebiet hineinragen, auf. Innerhalb des Plangebietes finden sich kleinere Pflanzflächen mit Hecken und dünnstämmige Laubbäume. Das Plangebiet umgebende Flächen weisen einen geschlossenen Gehölzbestand im Westen sowie gewerbliche Nutzung und Straßenverkehrsflächen im Norden, Osten und Süden, teilweise mit Grünstrukturen in Form von gärtnerisch gepflegten Anlagen zum Teil mit Gehölzen auf. Aus artenschutzfachlicher Sicht kommt dem Plangebiet aufgrund der vorhandenen Strukturen und der Lage im Siedlungsgebiet eine überwiegend geringe Bedeutung zu. Für Vögel und Fledermäuse gilt, dass insbesondere im Bereich des in das Plangebiet hineinragenden Gehölzgürtels grundsätzlich mit Vorkommen von (vorwiegend allgemein häufigen) Arten gerechnet werden kann. Die im Bereich der Kundenstellplätze befindlichen Hecken und dünnstämmigen Laubbäume bieten wenig bis kein Habitatpotenzial, hier ist allenfalls mit Vorkommen von allgemein häufigen, störungsunempfindlichen Vogelarten zu rechnen, die sich bereits an die anthropogen bedingten Störfaktoren angepasst haben. Mit Umsetzung der Planung wird es gegenüber der jetzigen Situation voraussichtlich zu keiner Steigerung der Störfaktoren im Gebiet kommen.

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- oder Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf Tierarten zu überprüfen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4.5 Natura-2000-Gebiete und weitere Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Natura-2000-Gebieten. Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 4926-303 „Werraue von Herleshausen“ sowie das Vogelschutzgebiet Nr. 5026-402 „Rhäden von Obersuhl und Auen an der mittleren Werra“ befinden sich in rd. 450 m südwestlicher Entfernung zum Plangebiet. Auch das Nationale Naturmonument „Grünes Band Hessen“ befindet sich in rd. 450 m südwestlicher Entfernung zum Plangebiet. In rd. 500 m südwestlicher Entfernung zum Plangebiet befindet sich zudem das FFH-Gebiet Nr. 5125-350 „Werra zwischen Phillipsthal und Herleshausen“ und in rd. 360 m südlicher Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Werra“. Negative Beeinträchtigungen der Schutzgebiete bei Durchführung der Planung können aufgrund der räumlichen Distanz sowie der Trennung des Plangebietes und der Schutzgebiete durch weitere gewerbliche Nutzungen, Wohnbebauung und Bahngleise ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Naturparks „Geo-Naturpark Frau-Holle-Land“. Das Plangebiet liegt abseits touristisch erschlossener Bereiche in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich. Daher ist bei Umsetzung der Planung mit keinen erheblich negativen Auswirkungen auf den Erholungswert im Bereich des Naturparks zu rechnen.

4.6 Gesetzlich geschützte Biotope und Kompensationsflächen

Die Regelung des § 30 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie § 25 des Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatG) schützen bestimmte Biotoptypen, welche aus naturschutzfachlicher Sicht als wertvoll einzustufen sind. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten. Im Plangebiet sowie in näherer Umgebung sind laut dem NatureViewer Hessens keine gesetzlich geschützten Biotope oder Kompensationsmaßnahmen verzeichnet.

4.7 Orts- und Landschaft

Das Plangebiet liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet oder tangiert unmittelbar eines. Das Plangebiet liegt ca. 360 m nördlich des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Werra“. Aufgrund der räumlichen Distanz sowie den zwischen Plangebiet und dem Schutzgebiet liegenden gewerblich genutzten Bebauungen, Gehölzstrukturen und vorhandenen Bahngleisen sind negative Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet auszuschließen.

Das Ortsbild in der Umgebung zum Plangebiet ist bereits anthropogen geprägt. Erhebliche Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung auf das Ortsbild sind daher nicht anzunehmen.

4.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung des Gebietes als Standort für den Lebensmitteleinzelhandel ist mit keiner Erhöhung des Verkehrs und einer damit verbundenen Steigerung von Lärmimmissionen oder Emissionen wie Treibhausgasen zu rechnen. Die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet unterscheidet sich von der Ausweisung als Gewerbegebiet dadurch, dass hier nur solche gewerblichen Nutzungen zugelassen werden, die sinngemäß auch in einem Mischgebiet zugelassen werden können. Mit der im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes normierten Einschränkung wurde insbesondere der Lage des Plangebietes in räumlicher Nähe zu bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen und somit dem Schutzanspruch benachbarter Wohnbebauung Rechnung getragen.

Darüber hinaus beinhaltet bereits der ursprüngliche Bebauungsplan „Auf der Klingen“ von 1992 eine entsprechende Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Ausführung von Fassaden von Gebäuden mit lärmintensiven Anlagen) sowie Festsetzungen zur Errichtung entsprechender Anlagen zum aktiven Schallschutz entlang der westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Lärmschutzwall in Verbindung mit einer Immissionsschutzpflanzung). Im Zuge der formalen Aufhebung der 5. Änderung des Bebauungsplanes ist daher künftig grundsätzlich nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen.

4.9 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Da das Plangebiet bereits stark anthropogen überprägt ist, ist im Zuge der formalen Aufhebung der 5. Änderung des Bebauungsplanes nicht von einer erheblichen Verschlechterung der Luftqualität entsprechender Gebiete auszugehen. Die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet lässt nur solche gewerblichen Nutzungen zu, die sinngemäß auch in einem Mischgebiet zugelassen werden können und das Wohnen nicht wesentlich stören. Auswirkungen auf die Luftqualität und das Kleinklima werden sich voraussichtlich auf das Plangebiet selbst beschränken.

4.10 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

4.11 Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB findet die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung keine Anwendung.

5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

5.1 Überschwemmungsgebiete

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

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht grundsätzlich kein zusätzlicher Wasserbedarf.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist bereits Bestand und erfolgt über das bestehende Versorgungsnetz. Der Wasserbedarf im Plangebiet kann auch künftig gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung entsprechend sichergestellt werden.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Hausanschlüsse) sind bereits im Bestand vorhanden.

Schutz des Grundwassers

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Bereich des Plangebietes künftig bauplanungsrechtlich zulässigen Vorhaben ist nicht zu erwarten.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Heilquellenschutzgebietes. Im Nordosten des Baugrundstückes liegt das Plangebiet teilträumlich innerhalb der Schutzzone II des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG TB 1 + 2 Herleshausen. Auf die in der entsprechenden Schutzgebietsverordnung ((StAnz. 25/1990, S. 1220) enthaltenen Ge- und Verbote wird hingewiesen.

5.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben. Gesetzliche Gewässerrandstreifen werden durch die Planung nicht berührt.

5.4 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung im Bereich des Plangebietes ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Abwassernetz.

6. Altlastenverdächtige Flächen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren. Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

7. Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

8. Immissionsschutz

Durch die formale Aufhebung der rechtswirksamen 5. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Klingen“ von 2007 ist am bisherigen Standort des bestehenden Lebensmittelmarktes an der Brandenburgstraße künftig Lebensmitteleinzelhandel nicht mehr allgemein bauplanungsrechtlich zulässig. Es gilt wieder das frühere und derzeit mit der 5. Änderung überlagerte Bauplanungsrecht bis einschließlich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Klingen“ von 1998. Demnach gilt künftig als Art der baulichen Nutzung wieder ein eingeschränktes Gewerbegebiet für Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (Bebauungsplan „Auf der Klingen“ – 4. Änderung von 1998), in Verbindung mit einem für das Gewerbegebiet festgesetzten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und einer nur ausnahmsweise Zulässigkeit des Handels mit Blumen, Pflanzen und Gartenartikeln, Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeugartikeln, der Selbstvermarktung ansässiger Gewerbebetriebe sowie des Handels mit Maschinen, Maschinenteilen, zugehörigen Werkzeugen und Industrieausrüstungen sowie der Einrichtung eines Getränkemarktes (Bebauungsplan „Auf der Klingen“ – 3. Änderung von 1996).

Die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet unterscheidet sich von der Ausweisung als Gewerbegebiet dadurch, dass hier nur solche gewerblichen Nutzungen zugelassen werden, die sinngemäß auch in einem Mischgebiet zugelassen werden können. Mit der im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes normierten Einschränkung wurde insbesondere der Lage des Plangebietes in räumlicher Nähe zu bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen und somit dem Schutzanspruch benachbarter Wohnbebauung Rechnung getragen. Darüber hinaus beinhaltet bereits der ursprüngliche Bebauungsplan „Auf der Klingen“ von 1992 eine entsprechende Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Ausführung von Fassaden von Gebäuden mit lärmintensiven Anlagen) sowie Festsetzungen zur Errichtung entsprechender Anlagen zum aktiven Schallschutz entlang der westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Lärmschutzwall in Verbindung mit einer Immissionsschutzpflanzung). Im Zuge der formalen Aufhebung der 5. Änderung des Bebauungsplanes ist daher künftig grundsätzlich nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen. Störfallbetriebe i.S.d. sogenannten Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

9. Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

10. Bodenordnung

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

11. Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am
____.____._____

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am
____.____._____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am
____.____._____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____.____._____ bis einschließlich _____.____._____

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am
____.____._____

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Wochenzeitung der Gemeinde Herleshausen „Der Südring-
gau“.

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Aufhebungssatzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Herleshausen, den _____.____._____

Bürgermeisterin

Rechtskraftvermerk

Die Aufhebungssatzung ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____.____._____

Herleshausen, den _____.____._____

Bürgermeisterin

Planstand: 04.05.2026

Projektnummer: 26-3187

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Miriam Caetano, B.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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