

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Markthalle Pätz an der B 179“
Gemeinde Bestensee



Planverfasser:

DUBROW GmbH
Naturschutzmanagement
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee
Bearbeiter: Bastian Hirschfelder
Tel. 033763-63162

Entwurf
12.03.2021

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSGEGENSTAND	3
1.1	GELTUNGSBEREICH	3
1.2	PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	3
1.3	AUSSTATTUNG DES PLANGEBIETES	3
1.3.1	Bauliche Nutzungen	3
1.3.2	Landschaft, Vegetation, Naturhaushalt	3
1.3.3	Verkehrliche Erschließung	3
1.3.4	Ver- und Entsorgung	4
1.3.5	Eigentumsverhältnisse	4
1.4	PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION	4
1.4.1	Raumordnung und Landesplanung	4
1.4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	5
1.4.4	Schutzgebiete	6
1.4.5	Wald	6
1.4.6	Denkmalschutz	6
1.4.7	Abfall- und Bodenschutz	7
2	PLANINHALT	8
2.1	BESCHREIBUNG DES BAUVORHABENS	8
2.2	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	8
2.2.1	Art der baulichen Nutzung	8
2.2.2	Maß der baulichen Nutzung	8
2.2.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
2.2.5	Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen	9
2.2.6	Verkehrerschließung	9
2.2.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
3	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
3.1	AUSWIRKUNGEN AUF DIE SIEDLUNGSSTRUKTUR	10
3.2	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT UND IMMISSIONSSCHUTZ	10
4	FLÄCHENÜBERSICHTEN	10

1 Planungsgegenstand

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich beträgt insgesamt 9.320 m². Folgende Flurstücke werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen:

Gemarkung Pätz, Flur 3,

- vollständig einbezogene Flurstücke im Besitz des Vorhabenträgers:
Flurstück Nr. 65;
- anteilig einbezogene Flurstücke in öffentlichen Verkehrsflächen:
Flurstücke Nr. 238 (Fernstraße, B179) und Nr. 53 (Straße „Am Strand“).

Die Fläche liegt zwischen der B 179 im Osten und der Straße zum Ortskern von Pätz namens „Am Strand“. Im Süden grenzen ein Wochenendhausgebiet und daran der eigentliche Siedlungskern von Pätz an.

1.2 Planungsanlass und Erfordernis

Die Gemeindevertretung hat am 02.04.2019 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Markthalle Pätz an der B 179“ beschlossen (B 10/04/19). Planungsziel ist die Grundstückerschließung und Errichtung eines Gebäudes mit einem Nahversorgungsmarkt, einer Vollküche, Lager-, Veranstaltungs- und Verwaltungsräumen sowie der erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze. Voraussetzung für die Errichtung ist deshalb die Herstellung von Planrecht. Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.

1.3 Ausstattung des Plangebietes

1.3.1 Bauliche Nutzungen

Das für das Vorhaben vorgesehene Grundstück wird zu etwa 1/3 als öffentlicher Parkplatz genutzt und ist dem entsprechend leicht mit Schotter befestigt worden. Die restliche Fläche besteht aus einer streifenförmigen straßenbegleitenden Waldfläche. Ansonsten wird der östliche und westliche Rand des Geltungsbereichs von bestehenden öffentlichen Straßen begrenzt.

1.3.2 Landschaft, Vegetation, Naturhaushalt

Die Betrachtung der Schutzgüter Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten wurden im separaten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und Umweltbericht (Dubrow 12.02.2021) behandelt.

1.3.3 Verkehrliche Erschließung

Das Grundstück ist durch Bundesstraße B 179 und die Straße "Am Strand" verkehrlich erschlossen. Die Fahrbahn ist mit Asphalt befestigt. Die Gehwege sind unbefestigt. Das Plangebiet ist mit den RVS-Linien 727 und teilweise 724 bedarfsgerecht an den ÖPNV angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle ist "Pätz Fernstraße".

Die Gemeinde strebt die Errichtung eines Kreisverkehrs an. Damit verbunden ist die Befestigung des Gehwegs und die Schaffung eines Fußgängerübergangs. Diese Straßenplanung ist aber nicht Inhalt dieses Bebauungsplans. Die dafür benötigten Flächen (Vorplanung) werden in der Planzeichnung als Verkehrsflächen bereitgehalten.

Gemäß der Stellungnahme der Untere Straßenverkehrsbehörde vom 19.02.2020 ist ein geeigneter Markierungs- und Beschilderungsplan vorzulegen, woraus auch zu erkennen ist, wo sich die Grundstücksein- und -ausfahrten (mit Breitenangaben) für den Kundenverkehr und der Warenanlieferung

sowie die Parkplätze (ggf. auch behindertengerechte Parkplätze) befinden. Es sind alle Bäume, auch Alleebäume darzustellen.

Kommentar: Die geforderten Hinweise zur Ein- und Ausfahrt und Warenanlieferung, sowie die Darstellung der Bäume wurden in die Planzeichnung übernommen. Die genaue Art der Parkplätze wird nicht festgesetzt und ist im Rahmen der Baugenehmigung darzustellen.

1.3.4 Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

Das Baugrundstück ist über die Straßenflächen B179 und „Am Strand“ erreichbar, muss noch angeschlossenen Strom und Gas erschlossen werden. Der Anschluss muss im Rahmen des Bauvorhabens realisiert werden.

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Bestensee gehört zum Versorgungsgebiet des Märkischer Abwasser- und Wasserzweckverband. Das Grundstück ist über die Straßenflächen B179 bzw. „Am Strand“ erreichbar, muss aber noch an das zentrale Trinkwassernetz und Abwasserentsorgung angeschlossen. Der Anschluss muss im Rahmen des Bauvorhabens realisiert werden.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Anlagen für eine zentrale Regenwasserableitung bestehen nicht.

Zur Minderung der Bodenversiegelung sind die Maßgaben nach § 8 BbgBO zu beachten. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Zur Verringerung des Anfalls von Oberflächenwasser wird im Bebauungsplan bestimmt, dass die Befestigung der Flächen der Stellplätze und deren Zufahrten nur mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig sind.

Abfallentsorgung

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt durch den SBAZV über die vorhandene öffentliche Straße.

1.3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des Plangebietes sind Eigentum des Vorhabenträgers.

1.4 Planerische Ausgangssituation

1.4.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Bestensee ist kein Zentraler Ort. Folgende Ziele der Raumordnung sind für die Planung maßgeblich:

- Ziel 2.12 LEP HR: Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte (Größe, Nahversorgung, Lage im zentralen Versorgungsbereich) - Ziel 2.7 LEP HR: Schutz benachbarter Zentren
- Ziel 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete Die Planung entspricht aufgrund der geplanten Verkaufsfläche (< 1.500 m²) Ziel 2.12 bzw.
- Ziel 2.7 LEP HR und schließt an vorhandene Siedlungsgebiete an.

Die Planung entspricht aufgrund der geplanten Verkaufsfläche (< 1.500 m²) Ziel 2.12 bzw. Ziel 2.7 LEP HR und schließt an vorhandene Siedlungsgebiete an.

Gemäß der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung vom 11.02.2020 zum Vorentwurf war eine Beurteilung aufgrund fehlender Angaben zur Lage in einem zentralen Versorgungsbereich noch nicht möglich. Die Planung stand daher noch im Widerspruch zu Ziel 2.12 LEP HR.

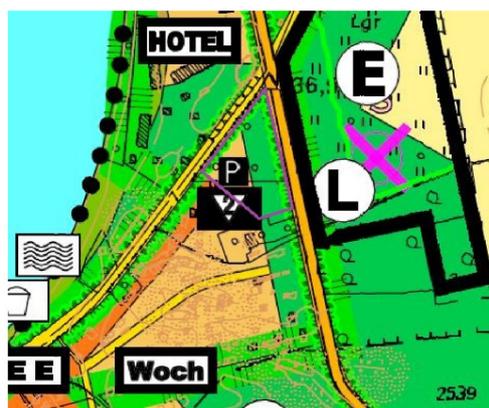
Kommentar: Der Ortsteil Pätz befindet sich durch Bevölkerungszug im Wandel. Innerhalb der Ortslage Pätz wurde mit dem BP-Seepark ein großes Wohngebiet mit 117 Einheiten an Einfamilien- und Doppelhäusern errichtet. Mit dem B-Plan „Fischerei am Pätzer Vordersee“ im angrenzenden Bestensee entstehen 212 weitere Wohneinheiten. Außerdem konnte und werden durch weitere zahlreiche Innenverdichtungen (ehemalige Wochenendhäuser, Brachen) in Pätz und den angrenzenden Teil von Bestensee etwa 50 neue Wohnbauflächen akquiriert (Schätzung nach Baulücken). Die nächste planmäßige Erweiterung stellt der B-Plan „Seeterrassen“ auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit ca. 64 Wohneinheiten dar, der sich gerade als Entwurf im Parallelverfahren befindet. Insgesamt ist aktuell mit einem Anstieg von 443 Wohneinheiten allein im näheren Umfeld von Pätz zu rechnen. Zu den 760 Einwohnern von Pätz kommen somit nochmal ca. 900 hinzu. Zusätzlich gibt es ja noch die zahlreichen Wochenendhäuser und Urlaubsgäste der beliebten Badeseen, die zusammen mindestens nochmal die gleiche Menge des aktuellen Bedarfs ausmachen. Eine ausführliche Darstellung erfolgt in der Verträglichkeitsanalyse von STADT-HANDEL (13.02.2020).

Eine Markthalle kann in Pätz und am westlichen Rand von Bestensee aktuell auch nur an diesem Standort entwickelt werden, da durch Bestandsbebauung, Eigentumsverhältnisse und besonders die umgebenden Landschaftsschutzgebiete eine Entwicklung andersorts gar nicht möglich ist. Im Zentrum von Pätz oder Bestensee würde ein Standort aus Verkehrsgründen städtebaulich auch deutlich problematischer zu bewerten sein, zumal es auch hier angeeignete Flächen mangelt. Die gesamtstädtliche Einbindung wird in der 5. Änderung des Flächennutzungsplans betrachtet (siehe dazu folgendes Kapitel). Die Dimension der geplanten Verkaufsfläche ist heute üblich bzw. aus Gründen der Rentabilität und Kundenbedürfnisse auch notwendig, sowie an die örtlichen Strukturverhältnisse angepasst.

1.4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bestensee (3. Änderung, Stand 03.07.2018) wird der Vorhabenbereich als Sondergebiet Parkplatz und Fläche für Wald dargestellt. Die Änderung des F-Plans wird im Parallelverfahren durchgeführt. Der Vorentwurf (Stand April 2020) wurde im Jahr 2020 in die frühzeitige Auslage und Trägerbeteiligung gegeben.

Ausschnitt, rechtswirksame FNP-Darstellung 2019 (violett umrandet)



Darstellung der 5. Änderungsbereiche (violett umrandet)

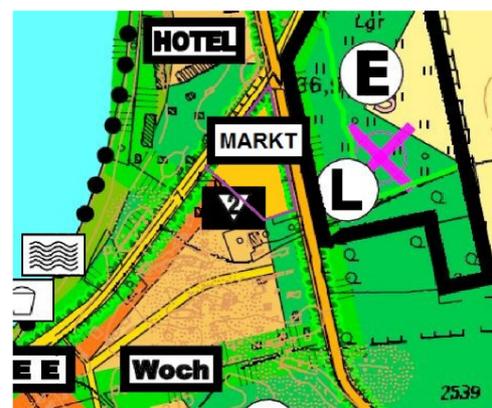


Abb. 1 Darstellung des Vorentwurf zur 5. Änderung des FNP Bestensee (April 2020)

1.4.4 Schutzgebiete

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Teupitz-Köriser-Seengebiet", welches durch Beschluss Nr. 18/72 des Bezirkstages Potsdam vom 19.10.1972 auf der Grundlage des §§ 2 und 6 des Gesetzes zur Erhaltung und Pflege der heimischen Natur vom 04.08.1954 (Naturschutzgesetz) unter Schutz gestellt wurde. Im Rahmen des Umweltberichtes ist die Lage des Vorhabens im LSG "Teupitz-Köriser-Seengebiet" zu berücksichtigen und die naturschutzrechtliche Zulässigkeit der daraus resultierenden künftigen Bauvorhaben auf Basis des Bebauungsplans zu prüfen.

Gemäß der Stellungnahme der UNB vom 19.02.2020 erfährt aktuell das Schutzgebiet als eines der letzten im Rahmen der Wiedervereinigung aus DDR-Recht übernommenen LSG's eine Überarbeitung der Flächeninhalte sowie zur Aufstellung einer eigenen, bislang nicht vorhandenen Schutzgebietsverordnung durch das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK). Da die Arbeiten bislang noch nicht abgeschlossen sind, ist das Schutzgebiet gemäß der aktuellen Rechtslage nach § 26 BNatSchG zu betrachten. Die geplanten (und durch die Bauleitplanung ermöglichten) Vorhaben sind hinsichtlich notwendiger Befreiungsanträge nach § 67 BNatSchG und dem Vorliegen deren Befreiungsvoraussetzungen zu prüfen. Es wird momentan beim verfahrensführenden Ministerium zur Überarbeitung des Landschaftsschutzgebietes eine Abfrage hinsichtlich eines Verbleibs der Vorhabenfläche im künftigen überarbeiteten Schutzgebiet getätigt.

1.4.5 Wald

Bei ca. 4.400 m² handelt es sich um Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Eine Umwandlung von Wald in andere Nutzungsarten gemäß § 8 LWaldG ist erforderlich.

Der Vorentwurf des B-Planes „Markthalle Pätz an der B 179“ der Gemeinde Bestensee wurde durch die untere Forstbehörde geprüft. Es erfolgte am 13.02.2021 dazu folgende Stellungnahme.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst in der Gemarkung Pätz, Flur 3 das Flurstück 65 vollständig und die Straßenflurstücke 238 und 53 jeweils anteilig.

Wald i.S. des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04. 2004 (GVBL. I/04, Nr. 6, S. 137) in der jeweils gültigen Fassung befindet sich mit einer anteiligen Fläche von 4.005 m² auf dem Flurstück 65 an der östlichen Flurstücksgrenze und ist im vorliegenden Entwurf durch geplante Bebauung betroffen.

Hierzu bedarf es der Genehmigung nach § 8 LWaldG zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart.

Der Eingriff in die Waldfläche unterliegt der Ausgleichs- und Ersatzregelung. Zum Ausgleich der nachteiligen Wirkung der Waldumwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes ist in einem Flächenverhältnis von 1 : 2 an anderer Stelle, jedoch im gleichen Naturraum, Ersatz in Form einer Erstaufforstung zu erbringen. Der Ausgleich kann auch in Form einer 1 : 1 Erstaufforstung und 1 : 1 waldbaulichen Maßnahme (Voranbau) erfolgen.

Die Erstaufforstung ist auf einer 7.000 m² großen Fläche in der Gemarkung Gräbendorf, Flur 6, Flurstück 104 vertraglich gesichert worden. Dazu gibt es bereits eine Erstaufforstungsgenehmigung LFB-19.06-7020-6/05/18.

1.4.6 Denkmalschutz

Gemäß der Stellungnahme der Untere Denkmalschutzbehörde, Bau- und Bodendenkmalschutz vom 19.02.2020 besteht keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

1.4.7 Abfall- und Bodenschutz

Gemäß der Stellungnahme der Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde vom 19.02.2020 befinden sich im Geltungsbereich des B-Plan nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG.

1.4.6 Abfall- und Bodenschutz

Gemäß der Stellungnahme der Brandschutzdienststelle vom 19.02.2020 sind die Zufahrtswege und Stellflächen gemäß § 5 BbgBO und den "Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Fassung Februar 2007, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) i. V. m. der "Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen" (Ausgabe 2017/1) herzustellen.

Die Löschwasserversorgung (Grundsicherung) ist gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG in Verantwortung der Gemeinde Bestensee als Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz zu gewährleisten. Zur Brandbekämpfung ist für das gesamte Gebiet eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden zu gewährleisten. Diese Menge muss in einem Umkreis von 300 m sichergestellt werden, wobei Zäune, Bauwerke und natürliche Hindernisse zu berücksichtigen sind (§ 3 Abs. 1 BbgBKG i. V. m. den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. DVGW-Arbeitsblatt W 405).

Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen (§ 11 Abs. 1 Nr. 7 BbgBauVorIV).

2 Planinhalt

2.1 Beschreibung des Bauvorhabens

Der Vorhabenträger die „Gemeinsam besser GmbH“ möchte auf ihrem Grundstück einem Nahversorgungsmarkt mit einer Vollküche, Lager-, Veranstaltungs- und Verwaltungsräumen sowie der erforderlichen Nebenanlagen und ca.100 Stellplätze errichten.

Das dreigeschossige Hauptgebäude soll an der Nordspitze des Grundstücks erbaut und mit der offenen Seite nach Süden ausgerichtet werden. Die Warenanlieferung wird an der östlichen siedlungsabgewandten Seite angeordnet.

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze für die Kunden werden auf der Südseite des Grundstücks errichtet. Um Beeinträchtigungen für die Bewohner der südlich gelegenen Wochenend- und Wohngrundstücke zu minimieren ist eine Lärmschutzwand vorgesehen. Die Liefer- und Parkplatzzufahrten sollen über die Straße am Strand erfolgen.

2.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Eine Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet nicht festgesetzt. Zulässig sind im Baugebiet stattdessen folgende Vorhaben:

Der Neubau einer dreigeschossigen Markthalle mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche für einen Nahversorgungsmarkt. In dem Gebäude sind zusätzlich das Errichten und Betreiben von einer Vollküche (Zubereitungsküche) und Verwaltungsbüros zulässig. Im Obergeschoß des geplanten Gebäudes sind Tagungs- und Veranstaltungsräume zulässig, wobei deren Nutzung als Vergnügungsstätte im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO ausgeschlossen ist.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, beschränkt sich die Zulässigkeit von Vorhaben auf die im Durchführungsvertrag vereinbarten Vorhaben. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Errichtung der erforderlichen Nebenanlagen und ca.100 Stellplätzen. Die öffentliche Nutzung der Stellplätze wird im Durchführungsvertrag gesichert.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine zulässige Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Mit einer zulässigen Überschreitung von Nebenanlagen und Stellplätzen kann man bei einer Baufläche von 7.307 m² etwa 5.846 m² überbauen. Für das Hauptgebäude ist eine maximal 1940 m² vorgesehen. Somit stehen für Zufahrt, Nebenanlagen- und Stellplatzfläche noch 3.906 m² zur Verfügung. Es bleiben mit 1.461 m² hinreichend Freiflächen für die Entwässerung erhalten.

Es ist eine Zulässigkeit von drei Geschosse vorgesehen. Zum einen ist dies Erforderlich um die vielen verschiedenen Nutzungsarten in dem Gebäude unterzubringen. Außerdem soll das Hauptgebäude an der Zufahrt zum Ortskern als Markthalle eine besonders repräsentative Wirkung haben (siehe Abb. 2).

Die Baugrenzen definieren die

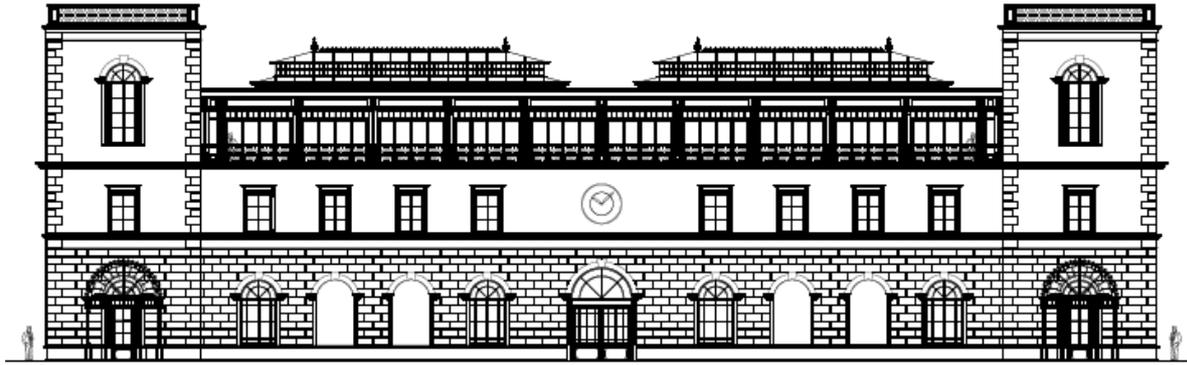


Abb.2 Frontansicht (Vorentwurfsplanung IMG Projektmanagement)

2.2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet. Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist das vorliegende Bauprojekt für den Markt. Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen werden Baugrenzen und -linien festgesetzt, wodurch die Lage des Marktgebäudes bestimmt wird.

2.2.5 Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen

Für die erforderlichen Pkw-Stellplätze für die Kunden und Mitarbeiter des Marktes mit der Zufahrt wird durch zeichnerische Darstellung die Lage auf dem südlichen Grundstücksteil bestimmt. Für den Ausbau der Zufahrt soll die Abstandfläche zwischen zwei Alleebäumen genutzt werden. Hier befindet sich mit einem Pkw-Stellplatz bereits eine befestigte Fläche, sodass für die Zufahrt nur geringe Bodeneingriffe im Traufbereich von Alleebäumen erforderlich sind.

Vorgesehen werden insgesamt 100 Pkw-Stellplätze um potenzielle Belastungen durch abgestellte Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum zu vermeiden. Gemäß der „Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 10. 02. 2005 Bestensee“ sind für Einzelhandel 1 Stellplatz je 20 m² Brutto-Grundfläche vorzusehen. Das entspricht bei der 1950 m² Halle 97,5 Stellplätze. Der Bedarf gemäß Satzung ist somit gedeckt. Die öffentliche Nutzung der Stellplätze wird im Durchführungsvertrag gesichert.

Regelungen zur Errichtung von Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen nach § 14 BauNVO werden nicht getroffen. Diese sind im gesamten Baugebiet entsprechend den Maßgaben des § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 6 BbgBO zulässig.

2.2.6 Verkehrserschließung

Das Baugebiet ist über die Straße „Am Strand“ an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Für die Stellplatzanlage ist der Ausbau einer neuen Grundstückszufahrt vorgesehen.

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

Die unbebauten Flächen werden mit Grünanlagen versehen, welche der optischen Auflockerung und darüber hinaus der Entwässerung dienen.

3 Auswirkungen der Planung

3.1 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur

Mit dem Vorhaben wird eine bisherige Freifläche am Ortsrand von Pätz für die Errichtung einer Markthalle vorbereitet. Sie ist unmittelbar an das Siedlungsgebiet des Ortsteils angebunden. Eine wesentliche Erweiterung des Siedlungsgebietes oder eine deutliche Veränderung der Siedlungsstruktur ist damit nicht verbunden.

3.2 Auswirkungen auf die Umwelt und Immissionsschutz

Für die Prüfung der Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird zum Bebauungsplan ein Umweltbericht erstellt. **Der Umweltbericht wird Bestandteil des Entwurfes des Bebauungsplanes.**

Zu den möglichen Auswirkungen der Planung auf besonders geschützte Arten von Flora und Fauna wurde für den Vorentwurf eine Potenzialabschätzung (siehe 1.3.2) durchgeführt. Es werden auf dieser Grundlage örtliche Erhebungen durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigt.

Nicht vermeidbar sind Eingriffe in den Boden durch die Versiegelung von Flächen durch das Bauvorhaben. Mögliche Eingriffsminderungen werden durch den Verzicht auf eine Vollversiegelung der Flächen für die Stellplätze und der Zufahrt erreicht.

Für den Zuwachs an Flächenversiegelungen sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Eine umfassende Bewertung der Eingriffe und die Bilanzierung für die erforderliche Kompensation erfolgen im Umweltbericht, der Rahmen der Erarbeitung des Planentwurfes erstellt wird.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen können voraussichtlich nicht auf dem Baugrundstück realisiert werden. Die Ermittlung geeigneter Maßnahmen erfolgt mit der Erarbeitung des Umweltberichtes zum Entwurf des Bebauungsplanes. Die Umsetzung der Maßnahmen soll im Durchführungsvertrag geregelt werden.

Immissionsschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet befindet sich an einer lärmimmissionsbelasteten Lage an B 179. Auswirkungen durch Verkehrslärm sind für das Plangebiet nicht zu erwarten. Das Hauptgebäude und die geplanten Lärmschutzwände werden den Straßenlärm besser reduzieren als der dünne Gehölzbestand. Der Besucherverkehr wird durch die Lärmschutzwand abgeschirmt.

4 Flächenübersichten

Aus den Festsetzungen des Vorentwurfs des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gesamtfläche Geltungsbereich	9.245 m²
davon:	
Öffentliche Verkehrsfläche	1.938 m ²
Grundfläche Baugebiet	7.307 m ²

Grundfläche Baugebiet	7.307 m ²
davon:	
Überbaubare Grundfläche davon GRZ 0,6 + 50 % für Nebenanlagen	5.846 m ²
Frei-/Grünflächen	1.461 m ²

Überbaubare Grundfläche davon GRZ 0,6 + 50 % für Nebenanlagen	5.846 m ²
davon:	
Hauptgebäude (Markthalle)	1.940 m ²
Flächen für Zufahrten und Stellplätze	3.906 m ²