



## Marktgemeinde Hilders

### 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 18 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Ulstertal“

#### Begründung

**Fassung Satzung:** 02/2020

**Entwurf**

**Verfahrensüber-  
sicht:**

Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.18  
„Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Ulstertal“

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1  
Satz 2 BauG

Formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2)  
und § 4 (2) BauGB

Beschluss über die Anregungen und Hinweise der eingegangenen  
Stellungnahmen sowie der Fassung der Planentwürfe als Satzung

Bekanntmachung des Inkrafttretens der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Ulstertal“

**Bearbeitung:**



**KH Planwerk GmbH**

Bergstraße 7  
36100 Petersberg  
Tel.: 0661 92 804 0

Ansprechpartner:

Dipl. Landschaftsarchitektin Tina Knopf

Mail: [tina.knopf@kh-planwerk.de](mailto:tina.knopf@kh-planwerk.de)

---

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>VERANLASSUNG UND PLANZIEL</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Verfahrensstand</b>	<b>3</b>
<b>1.2</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>3</b>
<b>1.3</b>	<b>Räumliche Lage des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans</b>	<b>4</b>
<b>1.4</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>4</b>
<b>1.5</b>	<b>Bestandssituation</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG DES GEPLANTEN VORHABENS DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES SOWIE DER PLANUNGSRELEVANTEN BELANGE</b>	<b>6</b>
<b>2.1</b>	<b>Inhalt und Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE</b>	<b>7</b>
<b>3.1</b>	<b>Umweltprüfung und Umweltbericht Naturschutz und Landespflege</b>	<b>7</b>
<b>3.2</b>	<b>Naturschutz und Landespflege / Eingriffsregelung</b>	<b>7</b>
<b>3.3</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ - VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (GEM. § 9 (1) NR. 4 BAUGB)</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>KLIMASCHUTZ</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>ALTABLAGERUNGEN UND ALTLASTEN</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>WASSERWIRTSCHAFT UND GRUNDWASSERSCHUTZ</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>DENKMALSCHUTZ</b>	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>BODENORDNUNG</b>	<b>9</b>
<b>10</b>	<b>KOSTEN</b>	<b>9</b>

## 1 Veranlassung und Planziel

Im Zuge der Sicherung der Versorgungsfunktion für die Marktgemeinde Hilders soll der bestehende Lebensmittelmarkt (REWE) im Ortsteil Hilders, in der Aue modernisiert und an die gestiegenen Kundenerwartungen angepasst werden. Dafür ist eine Änderung des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 18 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Ulstertal“ notwendig, um die Verkaufsfläche zu erweitern und diese mit Lagerflächen und Sozialräumen zu ergänzen.

Die Erschließung dieser Flächen ist bereits in vollem Umfang gegeben, so dass keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen vorzusehen sind.

Mit der Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die mögliche Modernisierung und Erweiterung des Lebensmittelmarktes (REWE) innerhalb des hier bereits ausgewiesenen Sondergebietes Einzelhandel (SO) geschaffen.

### 1.1 Verfahrensstand

Zur Umsetzung des Planziels ist die Schaffung von Bauplanungsrecht erforderlich. Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Hilders hat hierzu am 28.10.2019 den Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Ulstertal“ gefasst.

Das einzuleitende Bauleitplanverfahren soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Dies wurde von der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Hilders in Ihrer Sitzung am 28.10.2019 beschlossen.

Der Bebauungsplan bzw. die 1. Änderung dient der Änderung oder Ergänzung der bestehenden Bauleitplanung ohne die Grundzüge der bestehenden Planung und Eigenart des Gebietes zu berühren. Die bestehenden Nutzungen sollen weiterhin beibehalten werden. Ausschließlich geringfügige bauliche Veränderungen am bestehenden Gebäude sowie der Anordnung der Stellplätze sind geplant.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Weiterhin wird gemäß § 13 Abs.3 BauGB im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

### 1.2 Rechtliche Grundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198)
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl. S. 291)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. i. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. i. S. 3434)
7. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. i. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)
8. Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. i. S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4

des Gesetzes vom 22. 08.2018 (GVBl. S. 366)

9. Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24.09.1962 (GVBl. i. S. 417), gültig ab 09.10.2014.

### 1.3 Räumliche Lage des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Ulstertal“ der Gemeinde Hilders befindet sich am Rand des Kernorts Hilders. Die Änderung umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha..

Im Einzelnen ist das Flurstücke 6/5 der Flur 6 in der Gemarkung Hilders teilweise betroffen.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches sowie des Änderungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind in der nachfolgenden Übersichtskarte gekennzeichnet.

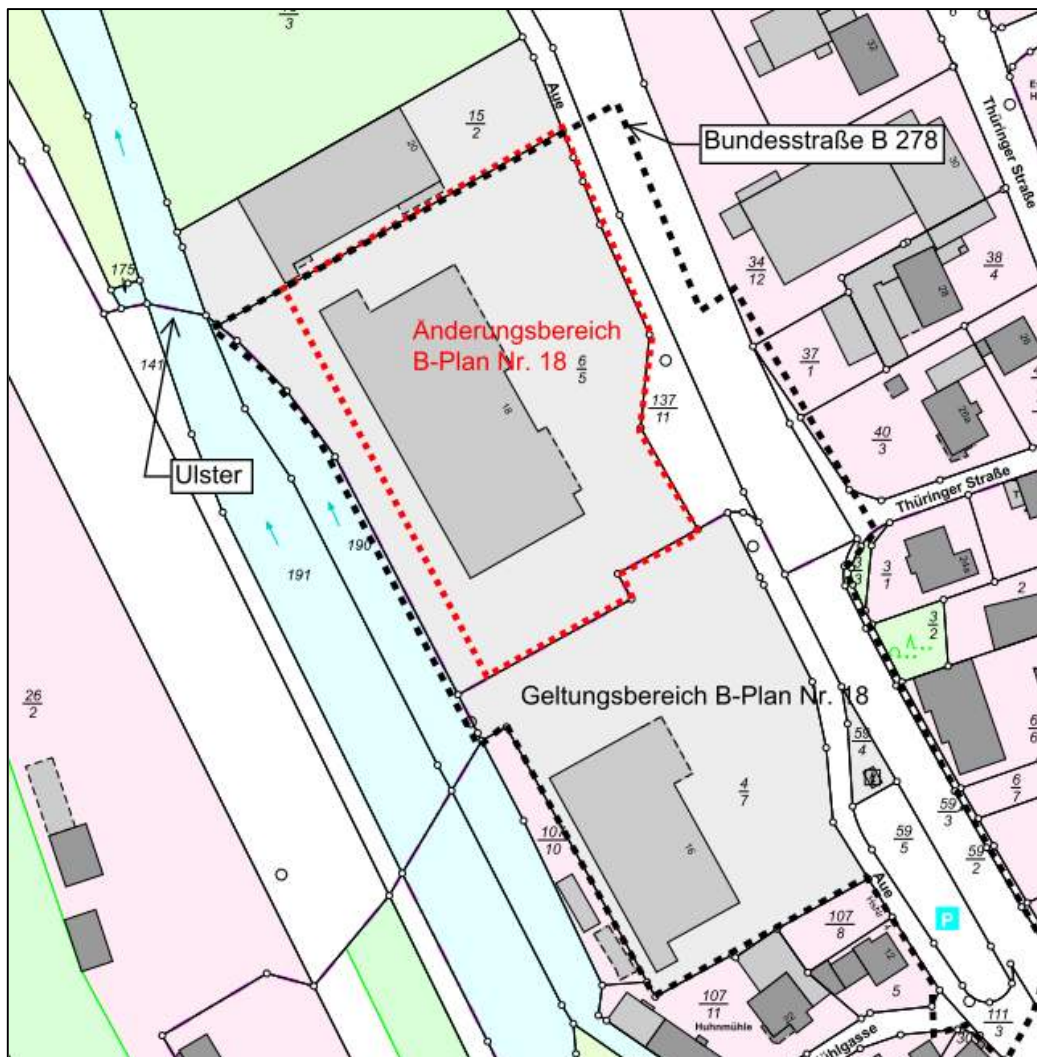


Abb.1: Ausschnitt Liegenschaftskarte mit Darstellung des Änderungsbereiches innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 18

### 1.4 Planungsrechtliche Situation

Die überörtliche Landes- und Regionalplanung und die örtliche kommunale Bauleitplanung verfolgen den Zweck der Gestaltung einer lebenswerten Umwelt im bebauten und unbebauten Bereich. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Gemeinden als Träger der Bauleitplanung verpflichtet, die Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

#### Regionalplan

Im Regionalplan Nordhessen 2009 wird der Geltungs- und Änderungsbereich als Vorranggebiet für Siedlung Bestand ausgewiesen.

## Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Hilders wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sondergebiet Einzelhandel ausgewiesen. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Damit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Änderung des Bebauungsplanes gegeben.

## Bebauungsplan

Der derzeit geltende Bebauungsplan Nr. 18 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Ulstertal“ wurde am 04.06.2003 durch die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Hilders als Satzung beschlossen. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde wurde der Bebauungsplan am 27.11.2003 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan beinhaltet die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes sowie die Festsetzung von zwei Sondergebietsflächen Einzelhandel (SO1 und SO2) mit den jeweils dazugehörigen Baugrenzen, die Anordnung von Nebenflächen (Stellplätze) sowie Festsetzungen zu öffentlichen und privaten Grünflächen.

### 1.5 Bestandssituation

#### Städtebauliche Situation

Die Flächen im Plangebiet sind inzwischen entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes vollständig bebaut. Das Gebiet ist durch die zwei bestehenden Gebäude des Einzelhandels geprägt.

#### Eigentumsverhältnisse / Aktuelle Nutzung

Das im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 18 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Ulstertal“ vorhandene Grundstück befindet sich in Eigentum der Wehner Rhön GbR und ist an die Fa. REWE vermietet. Die Fläche im Plangebiet umfasst das vorhandene Gebäude mit Nebenanlagen. Diese Flächen sind größtenteils befestigt und nur vereinzelt durch Grünflächen / Baumstandorte strukturiert.

#### Immissionsschutz

Von der benachbarten Fläche (Ulsteraue, B 278 mit angrenzenden Siedlungsflächen und dem nordwestlich ausgewiesen Mischgebiet) sind keine beeinträchtigenden Immissionen (Lärm, Geruch etc.) zu erwarten.

#### Infrastrukturelle Situation

Der Änderungsbereich selbst befindet sich in Nachbarschaft zu weiteren Einzelhandelsflächen (Sondergebiet SO2 sowie Mischgebietsflächen). Es wird zum einen durch die Bundesstraße B 278 und zum anderen durch die Ulsteraue begrenzt. Ausgehend von den bestehenden Nutzungen ist mit keiner neuen Lärmimmissionsquelle zu rechnen.

#### Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Sondergebiets großflächiger Einzelhandel Ulstertal erfolgt wie bisher hauptsächlich von der Bundesstraße 278 sowie des kommunalen Weges „Aue“.

Bei dem Gebiet handelt es sich bereits um Sondergebiet Einzelhandel mit bestehender Nutzung. Dementsprechend ist die Anbindung an die bestehenden Energie-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsnetze gewährleistet.

#### Altlasten / Kampfmittel

Nach vorliegendem Kenntnisstand sind keine Nutzungseinschränkungen aus Umweltaltlasten zu erwarten.

Es liegen keine Hinweise auf einen aktuellen Kampfmittelverdacht im Plangebiet vor, demzufolge sind keine Maßnahmen zur Kampfmittelerkundung erforderlich.



## **2 Beschreibung des geplanten Vorhabens der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie der planungsrelevanten Belange**

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Ulstertal“ ist die Sicherung der Versorgungsfunktion für die Marktgemeinde Hilders durch die Modernisierung des bestehenden Lebensmittelmarktes (REWE-Supermarkt) und damit verbunden die Sicherung der Kundenzufriedenheit.

### **2.1 Inhalt und Planungsrechtliche 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, um eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie dem Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen geordneten Entwicklung sind in Ausführung des §1 Abs.3 BauGB die im Folgendem erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in dem Änderungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 18 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Ulstertal“ aufgenommen worden.

Die Änderung beziehen sich ausschließlich auf Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet SO1, sowie dem Maß der baulichen Nutzung. Weiterhin werden Nebenflächen (Stellplätze) innerhalb dieser Sondergebietsfläche neu geordnet.

Durch die geplanten Änderungen werden die Grundzüge der bereits bestehenden Planung nicht berührt. Die vorhandene Eigenart des Gebietes und der näheren Umgebung wird nicht wesentlich verändert.

Alle im Bebauungsplan Nr. 18 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Ulstertal“ enthaltenen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen und gelten auch für den ausgewiesenen Änderungsbereich.

Nachfolgende Festsetzungen gelten ausschließlich für den Änderungsbereich:

#### **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Die Art der baulichen Nutzung beinhaltet die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der ausgewiesenen Baugebiete des Bebauungsplanes. Sie wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgelegt und definiert sich nach den §§ 2 bis 11 BauNVO.

Für das Plangebiet werden folgende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen:

Festgesetzt ist hier wie auch im Bestand ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel – Lebensmittel – SO1 – gemäß §11 Abs. 3 BauNVO.

Zulässig sind im Sinne dieser Festsetzung:

1. Großflächiger Einzelhandelberieb >Verbrauchermarkt – Lebensmittel < mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.500 m<sup>2</sup> und zusätzliche 140 m<sup>2</sup> Getränkesortiment sowie 130 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche / Verzehr im Vorkassenbereich Bäcker
  2. die der Hauptnutzung untergeordneten Lager- und Verwaltungsräume
  3. die der Hauptnutzung untergeordneten Stellplätze für PKW, Kräder.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. eine Wohnung für Betriebsinhaber, Verwalter oder Aufsichtspersonal
  2. die der Wohnung zugehörigen Stellplätze für PKW.

Das bestehende Gebäude bleibt in seiner Grundform (Dachform, First- und Traufhöhen) wie im Bestand erhalten. Die geplanten Anbauten / Erweiterungen sind entsprechend dem Bestand anzupassen.

#### **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Für das Sondergebiet SO 1 ist eine Grundflächenzahl (GRZ - § 16 (2) Nr. 1 und § 19 BauNVO) von 0,75 festgelegt. Diese Grundflächenzahl darf hier im Bereich des SO1 durch:

- Stellplätze mit ihren Zufahrten

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

um bis zu 50% bis max. GRZ 0,8 überschritten werden (§19 (4) BauNVO). Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

Des Weiteren wird eine Geschossfläche (GF) gemäß § 16 (2) Nr. 2 und § 20 BauNVO für die Baufläche SO1 mit 2.900 m<sup>2</sup> festgesetzt. In der Geschossfläche sind alle Aufenthalts- und Treppenträume einschließlich ihrer Umfassungswände anzurechnen. Die Geschossfläche darf nicht überschritten werden.

### **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

Im 1. Änderungsplan werden weiterhin öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen. Die Festsetzungen hierzu entsprechende weiterhin den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18.

Bei den ausgewiesenen Grünflächen handelt es sich um bereits bestehende Grünflächen und Baumpflanzungen. Diese sind zu erhalten und zu Pflegen. Ggf. Abgängige Bäume sind in gleicher Art zu ergänzen.

### **Rechtliche Grundlagen**

Die rechtlichen Grundlagen werden im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes aktualisiert und gelten weiterhin für das Bebauungsplangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Ulstertal“. Die rechtlichen Grundlagen (Gesetze und Verordnungen) gelten jeweils in ihrer aktuellen Fassung.

## **3 Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **3.1 Umweltprüfung und Umweltbericht Naturschutz und Landespflege**

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

### **3.2 Naturschutz und Landespflege / Eingriffsregelung**

Als Voraussetzung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, so wie §1 des BauGB fordert, sind die Gemeinden verpflichtet, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Ein wesentliches Instrument dazu ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, deren Anwendung in der Bauleitplanung nunmehr durch das BauGB geregelt ist.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich der 1. Änderung bereits eine Sondergebietsfläche Einzelhandel – Lebensmittel fest. Ausschließlich der Baukörper innerhalb dieser Sondergebietsfläche wird geringfügig vergrößert. Die geplanten Änderungen innerhalb des Bebauungsplangebietes führen zu keinen neuen bzw. zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter des UVPG gegenüber dem Bestand.

### **3.3 Artenschutz**

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der konkreten Planumsetzung innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben des §55 HBO).

Gehölzfällungen/-entfernungen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von gehölzbrütenden Vogelarten (d.h. ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres) erfolgen.

## **4 Immissionsschutz - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

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.

Bei dem Plangebiet selbst befinden sich keine schutzbedürftigen Gebiete sowie Wohnnutzungen.

Im Plangebiet sind keine Nutzungen, welche einer Immissionsschutzrechtlichen Genehmigung benötigen, vorhanden oder zulässig.

Grundsätzlich ist die Einhaltung aller sich aus der TA Lärm ergebenden Anforderungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einzuhalten.

## **5 Klimaschutz**

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern.

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

### Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der regelmäßig novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Maßnahmen zum Klimaschutz bzw. Erneuerbare Energien werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Ulsteral“ nicht festgesetzt.

## **6 Altablagerungen und Altlasten**

Es ist nicht bekannt, dass sich im Plangebiet Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG befinden, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Auch das Vorhandensein von Verdachtsflächen<sup>1</sup> oder Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen<sup>2</sup> im Plangebiet sind dem Verfasser zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt.

<sup>1</sup> § 2 IV BBodSchG

<sup>2</sup> § 2 V BBodSchG



## 7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

### Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

### Trinkwasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiet.

### Wasserversorgung

Die Leitungsinfrastruktur für die Wasserversorgung im Bereich der Sondergebietsfläche SO1 sind im Bestand vorhanden.

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes ist bereits im Bestand gewährleistet.

### Abwasserentsorgung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Die Abwasserversorgung des Plangebietes ist im Bestand vorhanden und wird unverändert beibehalten.

### Bodenversiegelung

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Daher ist die Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung infolge der geplanten Bebauung von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf eine langfristige Trinkwassersicherung.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) bzw. hier bestehende Bodenversiegelungen Maßnahmen zur Entsiegelung und Rekultivierung befestigter Flächen zu reduzieren.

### Oberirdische Gewässer

Fließ- oder Stillgewässer sowie Quellen oder Quellbereiche befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

## 8 Denkmalschutz

Zum aktuellen Zeitpunkt sind keine Kenntnisse hinsichtlich Vorkommen von Bodendenkmälern oder Archäologischen Fundstellen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

## 9 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung / Bodenlandumlegung i.S. der §§ 45 ff BauGB ist voraussichtlich nicht notwendig.

## 10 Kosten

Da das Gebiet vollständig erschlossen ist, entstehen für die Marktgemeinde Hilders durch die Realisierung der Planung keine Kosten. Die Kosten für die Planung und das Verfahren werden durch den Betreiber / Eigentümer der Sondergebietsfläche SO1 übernommen.