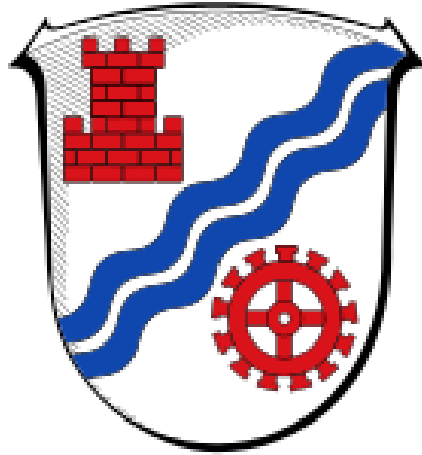


GEMEINDE LUDWIGSAU



**3. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 11a**

**"Die untere Aue"
– Textbebauungsplan –
Ortsteil FRIEDLOS**

ENTWURF

19.04.2023

INHALT

TEIL A TEXTBEBAUUNGSPLAN (Textliche Festsetzung Hinweise, Verfahrensvermerke und Rechtsgrundlagen)	Seite 3 - 5
TEIL B BEGRÜNDUNG	Seite 6 - 11
Anlage 1 Lageplan	Seite 12

TEIL A

ALLGEMEINES

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11a "Die untere Aue" als Textbebauungsplan treten in deren Geltungsbereich die Festsetzungen der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11a "Die untere Aue" (rechtskräftig seit 13.11.2021) außer Kraft.

Des Weiteren bleiben mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11a "Die untere Aue" als Textbebauungsplan in deren Geltungsbereich, mit Ausnahme der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, die übrigen Festsetzungen und Bestimmungen der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11a "Die untere Aue" (rechtskräftig seit 05.05.2018) bestehen.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Grenze des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11a (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des Textbebauungsplanes 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11a "Die untere Aue" umfasst die Flurstücke Nr. 90/1 und 91 der Flur 13 in der Gemarkung Friedlos. Dem Textbebauungsplan ist ein Lageplan als Anlage 1 beigelegt.

2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

- (1) Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" (**SO_E**) dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben für die örtliche Versorgung.

Allgemein zulässig sind:

1. ein Ladengeschäft mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche (VK) von 795 m²; nicht zentrenrelevante Sortimente sind allgemein zulässig.
An zentrenrelevanten Sortimenten sind zulässig:
 - Sportartikel und -zubehör, Sportkleingeräte
 - Sportbekleidung und -schuheSämtliche zentrenrelevanten Sortimentsbereiche werden mit max. 100 m² VK je Sortiment festgesetzt.
2. ein Ladengeschäft des Lebensmittelhandwerks mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche (VK) von 250 m² (hiervon 100 VK in Außenverkaufsflächen); an nahversorgungsrelevante Sortimente sind zulässig: Lebensmittel, Lebensmittelhandwerk, Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Back- und Konditoreiwaren.
3. ein Getränkemarkt mit max. 450 m² VK; sonstige zentrenrelevante Sortimente sind als Randsortimente mit einem Anteil von max. 10 % an der Verkaufsfläche zulässig.
4. ein Sonderpostenmarkt mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche (VK) von 1.615 m² VK (hiervon 300 VK in Außenverkaufsflächen); nicht zentrenrelevante Sortimente sind allgemein zulässig.

An zentrenrelevanten Sortimenten sind zulässig:

- Getränke, Nahrungs- und Genussmittel
- zoologischer Bedarf, Tiernahrung
- Reform- und Drogeriewaren
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
- Spielwaren, Bastelartikel, Dekorations- und Geschenkartikel
- Schnittblumen
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, Sportartikel, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Koffer und Taschen
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Stahlwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Klein elektronikgeräte sowie Geräte der Telekommunikation, Ton- und Bildträger

Die Sortimentsbereiche *Lebensmittel* und *Getränke* sind mit einer Verkaufsfläche bis max. 150 m² VK sowie die Sortimentsbereiche *Hausrat*, *Glas/Porzellan/Keramik*, *Kunstgewerbe*, *Stahlwaren* bis max. 130 m² VK zulässig; für alle weiteren genannten zentrenrelevanten Sortimentsbereiche werden max. 100 m² VK je Sortiment festgesetzt. Die Gesamtsumme der zentrenrelevanten Sortimentsbereiche darf eine Verkaufsfläche von max. 800 m² nicht überschreiten.

5. Im **SO_E** sind ausnahmsweise Dienstleistungen zulässig.

- (2) Die Verkaufsfläche (VK) ist die dem Kunden zugängliche Fläche der Einzelhandelsbetriebe einschließlich der Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen (Schaufenster, Außenverkaufsflächen) sowie dem Kunden nicht zugängliche, aber von diesem einsehbar Käse-, Wurst- und Fleischtheken.

Nicht zur Verkaufsfläche zählen die Kundensozialräume (Toiletten u. ä.), dem Kunden nicht zugängliche und von diesem nicht einsehbar Vorbereitungs- und Portionierungszonen, reine Lagerflächen, sonstige Nebenräume sowie dem Betriebspersonal vorbehaltene Büro-, Sozial- und sonstige Aufenthaltsräume.

II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**)

vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602)

Hessische Bauordnung (**HBO**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

III. VERFAHRENSVERMEKRE (Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ludwigsau am
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Ludwigsau Kurier Nr. am
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom bis einschl. Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung mit Schreiben vom
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ludwigsau am
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Entwurfes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11a (Textbebauungsplan) gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis einschl. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Ludwigsau Kurier Nr. am sowie zeitgleich auf der Internetseite der Gemeinde.
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ludwigsau am

Ludwigsau, den

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Ludwigsau

.....
Wilfried Hagemann
(Bürgermeister)

AUSFERTIGUNG Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11a "Die untere Aue" bestehend aus Teil A Textbebauungsplan, Teil B Begründung sowie Anlage 1 "Lageplan", wird hiermit ausgefertigt. Ludwigsau, den
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Ludwigsau
..... Wilfried Hagemann (Bürgermeister)

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Ludwigsau Kurier Nr. am
Der durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Ludwigsau am als Satzung beschlossene Textbebauungsplan in der Fassung vom ist gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung in Kraft getreten am

Ludwigsau, den

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Ludwigsau

.....
Wilfried Hagemann
(Bürgermeister)

TEIL B - BEGRÜNDUNG

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die CMM Immobilien GbR ist Eigentümerin des Grundstückes Industriestraße 6 (Flurstücke Nr. 90/1 und Nr. 91, Flur 13, Gemarkung Friedlos), für welches im Jahre 2018 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11a zur Sicherung und Steuerung von Einzelhandelsvorhaben durchgeführt wurde. Im Jahr 2021 wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11a als Textbebauungsplan rechtskräftig, in deren Rahmen Änderungen der festgesetzten Verkaufsflächen für den ansässigen Sonderpostenmarkt vorgenommen wurden. Aufgrund aktueller Marktumstrukturierungen kommt es erneut zu einer Verkaufsflächenverschiebung innerhalb der einzelnen Sortimentsgruppen.

Das Marktgrundstück liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11a "Die untere Aue". Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen einer Differenzierung von zulässigen Warensortimenten, einschließlich deren Verkaufsflächengrößen, zu schaffen, wird die 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11a "Die untere Aue" erforderlich.

Da es sich bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11a "Die untere Aue" ausschließlich um die Veränderung der festgesetzten Verkaufsflächen handelt, kann die Änderung als Textbebauungsplan durchgeführt werden.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Anpassung der zulässigen Verkaufsflächen am Standort Friedlos.

2 Erfordernis eines Textbebauungsplanes

Für die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes enthält das Baugesetzbuch keine Regelungen bzgl. der zu erarbeitenden Darstellung. Im Allgemeinen besteht ein Bebauungsplan aus einer zeichnerischen Darstellung auf einer Kartengrundlage und aus textlichen Festsetzungen.

Ebenfalls zulässig ist aber auch ein Bebauungsplan, der nur aus Text besteht. Eine Planzeichnung (mit Ausnahme eines Übersichtsplans zur Lagebeschreibung des Plangebietes) ist nicht zu erstellen. Die Aufstellung von Textbebauungsplänen kommt nur in Frage, wenn die gesetzlichen Anforderungen eingehalten werden; das heißt, die getroffene Festsetzungen müssen ausreichend bestimmt, eindeutig und verständlich sein.

Die Gemeinde Ludwigsau hat sich bei der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11a "Die untere Aue" für das Instrument des Textbebauungsplanes entschieden, da für einen erkennbar abgrenzbaren Bereich (Geltungsbereich innerhalb der rechtskräftigen 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11a) eine textlich eindeutig ausdrückbare Festsetzung zu den zulässigen Verkaufsflächen möglich ist. Diese Form der Planung ist für die Umsetzung des geringen Regelungsinhaltes ausreichend und es kann auf die Erstellung einer Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen verzichtet werden.

3 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die Entscheidungsgründe die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11a im beschleunigten Verfahren durchzuführen, liegen - neben dem geringen Regelungsumfang der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11a als Textbebauungsplan - in den verfahrensbedingten Kostenersparnissen für die Gemeinde Ludwigsau sowie im berechtigten Interesse der CMM Immobilien GbR als Eigentümerin an einem zügigen Abschluss des Änderungsverfahrens. Die im § 13a BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11a wird dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, und Sicherung von Arbeitsplätzen sowie zur Stärkung und Aufrechterhaltung der Versorgung der Bevölkerung in angemessener Weise Rechnung getragen.

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.
- Bei Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11a erfolgt keine zusätzliche Versiegelung gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2a BauGB), die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

4 Verfahrensdurchführung

▪ Aufstellungsbeschluss / Beschleunigtes Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11a "Die untere Aue" soll gemäß § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Sitzung der Gemeindevertretung im Mai 2023 gefasst werden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11a wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Aufstellungsbeschluss wird zum nächstmöglichen Zeitpunkt ortsüblich bekannt gemacht.

▪ Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange soll im Mai 2023 beteiligt werden.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB soll im Sommer 2023 erfolgen.

5 Lage und Größe

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11a befindet sich im Nordosten des Ortsteils Friedlos in der Gemeinde Ludwigsau. Der Geltungsbereich ist ca. 11.142 m² groß und umfasst das Grundstück Industriestraße 6 (Flurstücke Nr. 90/1 und Nr. 91, Flur 13, Gemarkung Friedlos).

Gegenwärtig befindet sich ein großflächiges Marktgebäude mit verschiedenen Anbietern innerhalb des Plangebietes. Nördlich und westlich des Gebäudes ist das Areal mit zugehörigen Stellplätzen und Zu- und Umfahrten überbaut. Nördlich und östlich davon führt die öffentliche Straße Friedhofsweg um das Marktgrundstück herum, westlich ermöglicht ein öffentlicher Fußweg einen schnellen und direkten Zugang zum Marktgrundstück. Die südlich des Gebäudes gelegenen Flächen werden aktuell als Grünland genutzt.

Der westliche Nahbereich, außerhalb des Geltungsbereiches, wird durch zwei weitere Lebensmittelmärkte geprägt. Im Süden und Osten befinden sich kleinteilige Mischgebiets-/Wohnbauflächen, im Norden, jenseits der Landesstraße (L3254), ausgedehnte Landwirtschaftsflächen. Weiter östlich verläuft eine Bundesstraße (B27) in Nord-Süd-Richtung.

6 Übergeordnete Planungen / Planerische Grundlagen /Gutachten

6.1 Regionalplan Nordhessen 2009



Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) ist der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11a sowie deren nähere Umgebung als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* dargestellt.

Im Ziel 1 des Kapitels 3.1.3 des Regionalplanes Nordhessen 2009 (RPN) und im Ziel 6-1 der 4. Änderung des Landesentwicklungsplanes (LEP) wird das Zentralitätsgebot beschrieben. Demnach sind allgemein großflächige Einzelhandelsvorhaben nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. In den Grundzentren ist dies nur ausnahmsweise zur Grundversorgung der Bevölkerung zulässig. Da es sich bei der Gemeinde Ludwigsau um ein Grundzentrum handelt, wird die Verkaufsfläche des neuen Fahrradladens mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten mit der Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit bleiben, um einen Konflikt mit den Zielfestlegungen des Regionalplanes zu vermeiden.

Nach den im Regionalplan genannten Zielen sind großflächige Einzelhandelsvorhaben in den Grundversorgungszentren nur zulässig, wenn zu erwarten ist, dass die geordnete und verbrauchernahe Versorgung, insbesondere der nicht motorisierten Bevölkerung im Einzugsbereich ungefährdet bleibt und wenn keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur im Siedlungsbereich der Ortsteile benachbarter Gemeinden durch den zu erwartenden Verlust eines wohnungsnahen Angebotes mit Gütern des täglichen Bedarfs (insbesondere Lebensmittel) zu befürchten sind. Da die sonstigen Märkte inkl. ihrer Verkaufsflächen bereits ansässig sowie planungsrechtlich legitimiert sind und der Einkaufsstandort an sich bereits seit Langem eine Koexistenz mit unmittelbar benachbarten Lebensmittelmärkten aufweist, ist nicht von nachhaltig negativen Auswirkungen durch die Anpassung der zulässigen Verkaufsflächen auszugehen.

6.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Ludwigsau ist der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11a als *Gewerbliche Baufläche* dargestellt. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11a galt nach einer Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Kassel eine FNP-Änderung als nicht erforderlich.

6.3 Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich der 3. Änderung befindet sich innerhalb der seit 2018 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11a "Die untere Aue". Darin sind die Flächen des zu ändernden Bereiches als Sondergebiet "Einzelhandel" gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit ausdifferenzierten, maximal zulässigen Verkaufsflächen je Markt und Sortiment festgesetzt.

Zudem befindet sich die 3. Änderung innerhalb der seit 2021 rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11a "Die untere Aue". Diese wurde ebenfalls als Textbebauungsplan durchgeführt und hatte lediglich eine Anpassung der zulässigen Verkaufsflächen zum Anlass.

Die nun beabsichtigte Anpassung der zulässigen Verkaufsflächen erfordert wiederum die 3. Änderung des Bebauungsplanes.

6.4 Altlasten

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung sind weder Altablagerungen oder Altstandorte noch Grundwasserschadensfälle bekannt.

6.5 Bombenabwurfgebiet

Im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 11a teilte das Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, 64278 Darmstadt, mit Stellungnahme vom 26.09.2017, mit, dass für den Geltungsbereich aussagefähige Luftbilder vorliegen.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmitteverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

6.6 Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich in dem nach Novellierung festzusetzenden voraussichtlichen Heilquellenschutzgebiet für die staatlich anerkannten Heilquellen „Lullusbrunnen“ und „Vitalisbrunnen“ und zwar innerhalb der quantitativen Schutzzone B (äußere Zone). In der zukünftigen Heilquellenschutzgebietsverordnung ist als Verbot in der v. g. Schutzzone eine generelle maximale Tiefenbegrenzung von Eingriffen in den Untergrund (sowohl Bohrungen als auch Erdaufschlüsse, Baugruben, etc.) von 10 m vorgesehen. Darüber hinaus werden in dem mir vorliegenden Gutachten zur Heilquellenschutzgebiets-Neufestsetzung weitere erhöhte Anforderungen vorgeschlagen, ein Einleiten von flüssigen Stoffen in Tiefen von mehr als 10 m unter Gelände (ohne Ausnahmen) als grundsätzliches Verbot zugrunde zu legen oder diese v. g. Handlung in eingeschränktem Umfang nur mit besonderen Schutzmaßnahmen zuzulassen.

7 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11a sollen für das aktuelle Planvorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Dabei soll anstelle eines Lebensmitteleinzelhändlers ein Fahrradgeschäft mit den jeweiligen zulässigen Verkaufsflächen und Warensortimente am Standort realisiert werden.

Mit der Änderungsplanung wird ein städtebaulich angemessenes Planvorhaben ermöglicht, ohne den Gebietscharakter in seinen Grundzügen oder das Maß der baulichen Nutzung zu verändern. Diese Festsetzungen wurden bereits im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11a durch entsprechende Minimierungsmaßnahmen abgearbeitet. Damit wirkt sich die Änderungsplanung lediglich durch die Veränderung der Verkaufsfläche aus.

Da es sich bei der Änderungsplanung im Hinblick der Umweltrelevanz lediglich um eine Anpassung der Verkaufsflächen auf bereits planungsrechtlich zulässigen Grundflächen handelt, sind durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11a "Die untere Aue" keine nachhaltige Umweltauswirkungen zu erwarten.

Des Weiteren ist artenschutzrechtlich festzuhalten, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG bei Planverwirklichung nicht erfüllt werden, da durch die Änderungsplanung zur zulässigen Verkaufsfläche ein Einfluss auf lokale Populationen ausgeschlossen ist. Auch ist nicht ersichtlich, dass die im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11a zu erwartenden Störungen den Erhaltungszustand einzelner Populationen verschlechtern oder gar gefährden werden. Artenschutzrechtliche Versagungsgründe sind nicht erkennbar.

Allerdings sind bei eventuellen Abbruch- / Umbauarbeiten an den Bestandsgebäuden die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass vor Beginn eventueller Arbeiten zu überprüfen ist, ob besonders oder streng geschützte Tierarten (insbes. alle europäischen Vogelarten, Kleinsäuger, Fledermäuse, Hornissen oder Wildbienen) im oder am Gebäude oder auf dem Grundstück vorkommen. Eine Schädigung bestimmter Arten und Lebensräume gem. § 19 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG muss ausgeschlossen werden können. Sofern es Konflikte geben sollte, ist vor Beginn aller Arbeiten eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde über die weitere Vorgehensweise und die erforderlichen Maßnahmen zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote erforderlich.

8 INHALT DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS-PLANES NR. 11a – TEXTBEBAUUNGSPLAN -

Änderung der Verkaufsflächengröße

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11a bezieht sich auf das rechtswirksam festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Einzelhandel“ der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11a „Die untere Aue“.

Die nun vorgesehene Änderung der festgesetzten Verkaufsfläche (VK) zielt zum einen auf den Nutzerwechsel von einem Lebensmittelmarkt zu einem Fahrradladen ab; sowie zum anderen auf die daraufhin notwendige, explizite Benennung eines Betriebes des Lebensmittelhandwerks, welcher bisher durch die Festsetzungen des Lebensmittelmarktes mitabgedeckt war. Die sonstigen Festsetzungen bleiben unberührt.

Somit sind durch die vorliegende Änderung anstelle eines Lebensmittelmarktes mit einer maximal zulässigen VK von 1.030 m² nun ein Ladengeschäft mit spezifischen Sortiment (für einen Fahrradladen) mit einer maximal zulässigen VK von 795 m² sowie ein Ladengeschäft des Lebensmittelhandwerks mit einer maximal zulässigen VK von 250 m² zulässig. Der neue Fahrradladen benötigt neben der eigentlichen Verkaufsfläche vor allem auch Fläche für Lager und Werkstatt. Die Verkaufsfläche innerhalb des Sondergebietes ist damit relativ gleichbleibend; es werden lediglich andere Einzelhändler mit anderen Sortimenten als bisher zugelassen.

Aufstellung:



**Gemeinde
Ludwigsau**

Ludwigsau, den

Wilfried Hagemann
Bürgermeister

Bearbeitung:



Kassel, den

gez. Lena Schwarzer
Lena Schwarzer
M. Sc. Stadtplanung

LAGEPLAN (Auszug Liegenschaftskarte) (Flurstück Nr. 90/1 und 91, Flur 13, Gemarkung Friedlos)

