

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan „In der Sandgewanne / Lebensmittelmarkt“**

Seit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetz im Jahr 2004 ist dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beizufügen, in welcher dargestellt wird, wie die relevanten Umweltbelange, die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung / Behördenbeteiligung im Aufstellungsverfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Das Planungsziel des vorliegenden Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan „In der Sandgewanne / Lebensmittelmarkt“ in der Ortsgemeinde Meckenheim ist es, einen Nahversorger (Lebensmittel-SB-Markt) zu etablieren. Dazu wurde im Sinne § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ein Verfahren zur teilbereichsbezogenen Änderung und Anpassung der Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes durchgeführt und dahingehend eine Sondergebietsnutzung vorbereitet. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Zur bauplanungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens wurde sodann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung der Bebauungsplan aufgestellt. Anhand der Festsetzungen des nachgeordneten Bebauungsplanes wurde eine Sondergebietsfestsetzung (SO) mit der Zweckbestimmung „nicht großflächiger Einzelhandel der wohnungsnahen Grundversorgung“ für die Umsetzung des Planvorhabens zur Ansiedlung des Nahversorgers vorgenommen.

Der mögliche Nahversorgungsbereich liegt im Osten der Ortsgemeinde an der Hauptstraße (L 530) in Gegenlage zum Friedhof. Der bestehende Siedlungsrand wird durch die geplante Ansiedlung um eben diese Fläche nach Osten hin erweitert, bindet sich städtebaulich jedoch im Hinblick auf den gegenüberliegenden Parkplatz des Friedhofs in das vorhandene Siedlungsgefüge ein, so dass die Entwicklung insgesamt noch als Arrondierung angesehen werden kann.

Mit der Ansiedlung des Marktes wird dem Ziel der Landesplanung „Sicherung bzw. Wiederherstellung der örtlichen Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs“ (LEP IV, Teil B Entwicklung, S. 74) entsprochen. Zugleich wird die bauliche Erweiterung genutzt, um weitere öffentliche Parkplätze für den gegenüberliegenden Friedhof herzustellen.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

In Hinblick auf die Fachziele des Umweltschutzes wurden im Rahmen der Bauleitplanung gem. § 2 Abs. 4 S.1 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB die Umweltbelange in der Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet und im Umweltbericht dargestellt. Aufgrund des Parallelverfahrens wurde von der Abschichtung gem. § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB Gebrauch gemacht. Der der Flächennutzungsplanänderung zu Grunde liegende Umweltbericht ist somit, aufgrund der zeitlichen und inhaltlichen Kopplung, deckungsgleich mit dem Umweltbericht des Bebauungsplans.

Hinsichtlich der Frage von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Planung war zu berücksichtigen, dass im vorliegenden Fall durch die Aufstellung eines Bebauungsplans Bau-recht auf einer ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Fläche geschaffen wurde, für welche ebenso eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans vorzunehmen war, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen.

Der geplante Standort für den Lebensmittel-SB-Markt ist Ergebnis eines Standortchecks zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Meckenheim von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg. Alternative Standorte für den Lebensmittelmarkt wurden im Rahmen dieses Gutachtens nach betrieblichen, städtebaulichen und naturschutz-rechtlichen Gesichtspunkten untersucht, jedoch vor allem aus Naturschutzgesichtspunkten (Eingriff in Regionalen Grünzug) abgelehnt.

Die betroffenen Umweltbelange wurden vor allem durch eine landschaftsökologische Be-standsaufnahme sowie eine schalltechnische Untersuchung ermittelt und bewertet; entspre-chende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation der Planungs-auswirkungen wurden vorgeschlagen, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan „In der Sandgewanne / Lebensmittelmarkt“) umzusetzen sind. So wurde unter Berücksichtigung des Bestandes ein Teil des vorhandenen Gehölzbestandes, soweit er mit dem Vorhaben vereinbar war, als zu erhaltend festgesetzt. Um die Belange des Land-schaftsbildes zu berücksichtigen, wurde zum Ortsrand in Richtung Süden und Osten eine 8 m breite Hecke festgesetzt, die zur Eingrünung beitragen soll.

Grundsätzlich bleibt festzustellen, dass Eingriffe durch die Planung, insbesondere durch die Bebauung bzw. Befestigung bislang begrünter Bodenflächen, zu erwarten sind. Durch Rege-lungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen, zur Versickerung und zur Durchgrünung des Gebiets sowie zum Lärmschutz zielt die Planung auf eine Minimierung von Umweltauswirkungen ab. Die Einwirkungen in das Landschaftsbild wurden durch ent-sprechende Vorgaben zur Eingrünung berücksichtigt. Dennoch verbleibt im Plangebiet zu-nächst ein nicht unerheblicher Eingriff, der durch externe Ausgleichsmaßnahmen ausgegli-chen wird.

Der im Rahmen der Eingriffsbetrachtung ermittelte Kompensationsbedarf für die Schutzgüter Boden, Klima und Luft sowie Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt wird mit einer im Ökokonto der Verbandsgemeinde geführten Ausgleichsfläche am Schleitgraben multifunktio-nal ausgeglichen. Als Ersatz und Ausgleich für die Festsetzung einer neuen überbaubaren Fläche wurde eine Fläche mit Renaturierung eines Teilstücks des Schleitgrabens sowie einer Extensivwiese mit Streuobst im Umfeld des Gemeindegebiets auf dem Flurstück in der Ge-markung Meckenheim, Nr. 4187/1 bereitgestellt. So stellt die Ausgleichsmaßnahme am Schleitgraben eine nachhaltige Aufwertung hinsichtlich der Umweltgüter Boden, Tier- und Pflanzenwelt und Gewässerstrukturgüte dar und kann damit den Eingriffen aus der Be-bauungsplanung gegenübergestellt werden. Insgesamt ist daher festzustellen, dass durch die Planung nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes gerechnet wer-den muss und dass durch die Planung eine gute Ausgleichbilanz zwischen Versorgung der Bevölkerung und Naturhaushalt zustande gekommen ist.

### **Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung**

Die Öffentlichkeit wurde zunächst durch eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit von 14.12.2009 bis 14.01.2010 über die Planung informiert. Anregungen von der Öffentlichkeit sind lediglich von angrenzenden Eigentümern vorgetragen worden - wobei keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Ansiedlung des Nahversorgers an diesem Standort geäußert wurden. Es wurde vorgetragen, den im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzten Bereich zwischen der vorhandenen Bebauung entlang der Großgasse und dem geplanten Marktgebäude für eine Bebauung vorzusehen und entsprechend überbaubare Fläche festzusetzen. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, da das Heranrücken von Wohnbebauung an das zukünftige Gelände des Nahversorgermarktes aus Gründen des Lärmschutzes abzulehnen war. Desweiteren wird mit der Planung eine optische Trennung zwischen Wohnbebauung und Sondergebiet durch Begrünung realisiert, die hier städtebaulich erwünscht ist, da hierdurch eine klare Zäsur zwischen den Nutzungsarten erreicht wird. Ferner wurden Anregungen über die Lage der im Plan als zu erhaltend festgesetzten Hecke sowie des vorhandenen Gehölzbestandes geäußert. Die räumliche Lage der vorhandenen Bepflanzung konnte sodann durch ein örtliches Vermessungsaufmaß bestimmt und im Ergebnis in die Planung übernommen werden. Hinsichtlich der Schallausbreitung aufgrund des Planvorhabens wurden Anregungen vorgebracht und es wurde auf den Schutz der vorhandenen Wohnbebauung hingewiesen. Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen, da im Zuge des Aufstellungsverfahrens auch eine Schallimmissionsprognose (Dr. Gruschka, 06.07.2009) erstellt und mit Hilfe eines Modelles die vorhabenbezogene Schallausbreitung errechnet wurde. Das Ergebnis der Schallimmissionsprognose stellt fest, dass die richtlinien-gemäßen Anforderungen an den Schallschutz, die Bestandteil des Bebauungsplanes sind, erfüllt sind.

Im Rahmen der nachfolgend durchgeführten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs in der Zeit von 26.07.2010 bis 27.08.2010 sind sodann keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit eingegangen, aufgrund derer materiell-rechtliche Planänderungen durchzuführen gewesen waren. Eine erneute öffentliche Auslegung wurde nicht erforderlich.

### **Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung**

Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 mit Anschreiben vom 09.12.2009 frühzeitig über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 14.01.2010 aufgefordert. Die förmliche Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben vom 16.07.2010 parallel zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs bis einschließlich 27.08.2010.

Von Seiten der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Einzelne Anregungen zu der Planung wurden überwiegend von Fachbehörden vorgetragen.

Im Ergebnis wurde die verkehrsplanerische Anbindung in Abstimmung mit dem LBM Speyer konkretisiert und die Lage der Zufahrt entsprechend verändert. Gleichfalls wurde zur Sicherung des Lichtraumprofils der Landesstraße festgesetzt, dass diese von baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten sind.

In Hinblick auf die Regelung der Ableitung des Oberflächenwassers wurde zusätzlich eine Untersuchung zur Oberflächenentwässerung erarbeitet, mit dem Ergebnis, dass das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert werden kann.

Zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur wurde die Zweckbestimmung des Sondergebiets um den Zusatz „nicht-großflächiger Einzelhandel der wohnungsnahen Grundversorgung“ konkretisiert und zugleich die Obergrenze der zulässigen Verkaufsfläche (bis zu  $VF=800\text{ m}^2$ ) aufgenommen. Berücksichtigung fand zudem die Begrenzung der Höhe von Werbeanlagen auf 7 m, um dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ein Stück weit mehr Rechnung zu tragen.

Im Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird davon ausgegangen, dass die Anregungen angemessen im Bauleitplan berücksichtigt worden sind.

### **Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen**

Im durchgeführten Aufstellungsverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan „In der Sandgewanne / Lebensmittelmarkt“ hat sich gezeigt, dass seitens der Beteiligten keine grundsätzlichen Anregungen gegen den Standort vorgebracht wurden, der im Zuge einer vorher durchgeführten Standortuntersuchung ermittelt werden konnte (Standortuntersuchung zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Meckenheim von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg). Alternative Standorte für den Lebensmittelmarkt wurden im Rahmen dieses Gutachtens nach betrieblichen, städtebaulichen und naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten untersucht, jedoch vor allem aus Naturschutzgesichtspunkten (Eingriff in Regionalen Grünzug) abgelehnt.

Die Eingriffe, die vor allem durch die Neuversiegelung entstehen, sind unvermeidbar, können jedoch durch geeignete Maßnahmen an anderer Stelle vollständig ausgeglichen werden.

Zur Integration des Vorhabens in die Umgebung wurden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Vorgaben getroffen. Ein Regelungsbedarf bestand vor allem hinsichtlich der Begrünung und Integration in das Landschaftsbild, der Niederschlagswasserversickerung, des naturschutzrechtlichen Ausgleichs sowie der Minderung von Immissionseinwirkungen auf die Umgebung. Zur Einbindung des Vorhabens in die Umgebung wurden vor allem Anpflanzungsfestsetzungen in den randlichen Bereichen vorgenommen, z. B. einem 8,0 m breiten Anpflanzungstreifen durch eine Baumhecke am Ost- und Südrand des Geltungsbereiches. Zur bestehenden Siedlungslage hin nach Westen wurden Erhaltungsgebote für die dort befindliche Bepflanzung erlassen, um damit eine Zäsur zwischen der Ortsbebauung und dem Planvorhaben als Sichtunterbrechung erreichen zu können. Festsetzungen zum Schallschutz wurden im Hinblick auf den Schutz der angrenzenden Wohnbebauung erlassen.