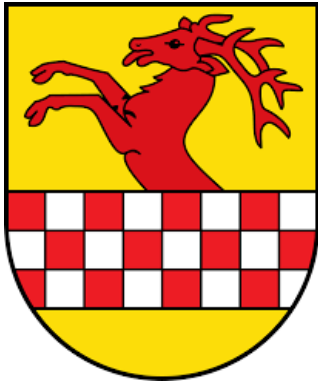




Gemeinde Herscheid

Bebauungsplan Nr. 34 „Großflächiger Einzelhandel - Dorfwiesen“, 3. Änderung

Begründung

gemäß § 2a BauGB

März 2026

Bearbeitung:

H+B Stadtplanung

H+B Stadtplanung Beele und Haase PartG mbB, Stadtplaner
Kuniberts Kloster 7-9 . 50668 Köln
Tel. 0221 .95268633 | Fax 89994132 | Mail post@hb-stadtplanung.de

Projektleitung:
Christoph Johncke . M. Sc. Raumplanung . AKNW Stadtplanung

26. März 2026

INHALT

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
2. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS.....	4
3. VERFAHREN	5
4. BESTEHENDE SITUATION	6
5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND BESTEHENDES PLANUNGS- UND FACHRECHT	6
5.1 Landes- und Regionalplanung.....	6
5.2 Flächennutzungsplan	7
5.3 Natur- und Landschaftsschutz	7
5.4 Wasserschutz	7
5.5 Starkregen.....	7
5.6 Bebauungsplan	8
6. BEBAUUNGSKONZEPT	9
7. PLANINHALT	10
7.1 Art der baulichen Nutzung	10
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10
7.3 Überbaubare Grundstücksfläche	11
7.4 Fläche für Stellplätze	11
7.5 Unterirdische Abwasserleitung und mit Leitungsrechten zu belastende Fläche	11
7.6 Grünfläche	11
7.7 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	11
7.8 Örtliche Bauvorschriften	12
7.9 Hinweise.....	12
8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	12
8.1 Ver- und Entsorgung	12
8.2 Umweltprüfung	12
8.3 Eingriff in Natur und Landschaft.....	12

1. Anlass und Ziele der Planung

Der in Herscheid an der Straße „Neuer Weg“ ansässige Rewe-Markt mit separatem Getränkemarkt in einem eigenständigen Gebäude plant die bauliche Verbindung beider Marktgebäude sowie die Einhausung der gemeinsamen Anlieferungszone.

Das gesamte Rewe-Grundstück (Kaufpark) wird planungsrechtlich aktuell über zwei getrennte Bebauungspläne geregelt. Der westliche Teil des Kaufparks ist durch den Bebauungsplan Nr. 25 überplant. Hier besteht der Lebensmittelmarkt. Für den östlichen Teil, auf dem der Getränkemarkt besteht, wurde der Bebauungsplan Nr. 34 aufgestellt. Für die beiden Marktgebäude ist in beiden Bebauungsplänen jeweils eine eigenständige überbaubare Grundstücksfläche mit teilweise seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Die geplante Verbindung beider Marktgebäude ist planungsrechtlich aktuell nicht genehmigungsfähig.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Gebäudevereinigung zu schaffen ist daher eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 erforderlich. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll die überbaubare Grundstücksfläche erweitert und die zulässige Gebäudehöhe im Bereich des geplanten Verbindungsbaus um 1,0 m angehoben werden. Im Zuge der zeichnerischen Änderung wird die textliche Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche an die aktuell geltende Rechtsprechung angepasst.

Da mit der Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

2. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Zentrum der Gemeinde Herscheid und umfasst dabei in der Gemarkung Herscheid, Flur 43, das Flurstück 876 und teilweise 877.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 3.100 m².

Das Plangebiet wird

- im Norden durch die Grünfläche und den Fußweg zwischen der Straße „Auf dem Hof“ und den Dorfwiesen,
- im Osten durch die Dorfwiesen,
- im Süden durch eine Gehölzfläche entlang der L 561 sowie
- im Westen durch den Rewe-Lebensmittelmarkt und einen Teil der Parkplatzfläche

begrenzt.

Die genauen Abgrenzungen der Bebauungsplanänderung sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Verfahren

Der Planungs- und Bauausschuss hat in seiner öffentlichen Sitzung am 11.11.2024 die Aufstellung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 gefasst.

Da durch die minimale Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche, die geringfügige Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe in einem Teilbereich sowie die rechtssichere Umformulierung der textlichen Festsetzung zur Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden. Die Grundzüge der Planung wären erst dann berührt, wenn die Änderung des Bebauungsplans, die dem Ursprungsbebauungsplan insgesamt zugrunde liegende planerische Konzeption verändern würde. Dies ist bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht der Fall, da beispielsweise die Art und das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert werden. Das Ziel des Ursprungsbebauungsplanes, in diesem Teil des Sondergebiets einen großflächigen SB-Lebensmittelmarkt/ Getränkemarkt zu ermöglichen, bleibt unverändert.

Als weitere Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gilt, dass durch den Bebauungsplan nicht die (erstmalige) Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Für großflächige Einzelhandelsbetriebe besteht zwar grundsätzlich eine UVP-Pflicht; allerdings wird mit der Bebauungsplanänderung keine erstmalige Zulässigkeit solcher Betriebe ermöglicht. Ebenso bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete). Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Ebbemoore“ in mehr als 2,5 km Entfernung. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie der EU) zu beachten sind, da keine Störfallbetriebe in der Umgebung bekannt sind.

Demgemäß erfüllt der Plan die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB und kann im vereinfachten Verfahren geändert werden. Folgerichtig wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange werden jedoch im Rahmen der Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet i. V. m. einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfs beteiligt (§ 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB).

4. Bestehende Situation

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung besteht das eingeschossige Gebäude des Rewe-Getränkemarktes sowie entlang der Westseite des Grundstücks die nicht überdachte Anlieferungszone des Marktes. Unmittelbar westlich dieser Anlieferungszone steht grenzständig das Gebäude des Rewe-Lebensmittelmarktes. Die nicht überbaute Lücke zwischen beiden Marktgebäuden beträgt ca. 8,0 m. Die Fläche östlich des Marktgebäudes ist unbebaut und teilweise mit Gehölzen bepflanzt. Diese Grünfläche geht in die Dorfwiesen über. Südlich des Getränkemarktes besteht die Parkplatzfläche mit ca. 50 Pkw-Stellplätzen. Östlich der Parkplatzfläche befindet sich eine schmale mit Gehölzen begrünte Böschung, der ebenfalls zum Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gehört.

Im Westen grenzt das Grundstück des Rewe-Lebensmittelmarktes mit Gebäude und Parkplatzfläche an den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung an. Die Parkplatzflächen des Getränkemarktes und des Lebensmittelmarktes sind miteinander verbunden. Nördlich des Getränkemarktes verläuft eine mit Grünflächen begleitete Fußwegeverbindung zwischen der Straße „Auf dem Hof“ im Westen und den Dorfwiesen im Osten. Nördlich dieses Fußweges besteht Wohnbebauung. Östlich des Änderungsbereichs erstrecken sich die Dorfwiesen als zentraler öffentlicher Park in Herscheid. Südlich der Parkplatzfläche des Getränkemarktes besteht eine dicht bewachsene Gehölzfläche und südlich davon die L 561.

Der Rewe-Kaufpark wird über eine Zufahrt über die Straße „Neuer Weg“ an das öffentliche Straßennetz angebunden.

5. Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungs- und Fachrecht

5.1 Landes- und Regionalplanung

Der seit dem 28.03.2025 rechtswirksame Regionalplan Arnsberg - Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sowie den gesamten Kernort von Herscheid als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Da die Änderung des Bebauungsplans der Sicherung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs dient, welcher gemäß dem Ziel 6.5-1 des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW) nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden darf, werden die Ziele der Raumordnung i. S. d. § 1 Abs. 4 BauGB erfüllt.



Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Arnsberg

5.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Herscheid stellt den gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Sonderbaufläche dar. Da die 3. Änderung des Bebauungsplans keine Änderung der Nutzungsart und auch keine Erweiterung des Baugebiets vorsieht, ist die geplante Bebauungsplanänderung somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.3 Natur- und Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt in keinem Schutzgebiet gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), wie z.B. Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Biotopverbundfläche, geschütztes oder schutzwürdiges Biotop.

Im Plangebiet oder der näheren Umgebung wurden bei der Erstellung der nationalen Gebietsliste des Landes Nordrhein-Westfalen auch keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

5.4 Wasserschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung befinden sich keine Oberflächengewässer oder Quellbereiche. Das Plangebiet liegt in keinem festgelegten oder geplanten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Der Geltungsbereich liegt auch außerhalb der Hochwassergefahren- und -risikokarten sowie eines Überschwemmungsgebiets.

5.5 Starkregen

In der Starkregengefahrenkarte NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) sind für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nur kleinteilige Bereiche dargestellt, die bei einem außergewöhnlichen (100-jährliches) bzw. einem extremen Niederschlagsereignisse ($h_N = 100 \text{ mm/m}^2/\text{h}$) überflutet

werden. Diese Bereiche liegen zwischen den beiden Rewe-Marktgebäuden sowie am südlichen Rand der Parkplatzfläche und auf der östlich des Gebäudes bestehenden Freifläche. Hier sind Wasserhöhen von bis zu 28 cm zu erwarten.

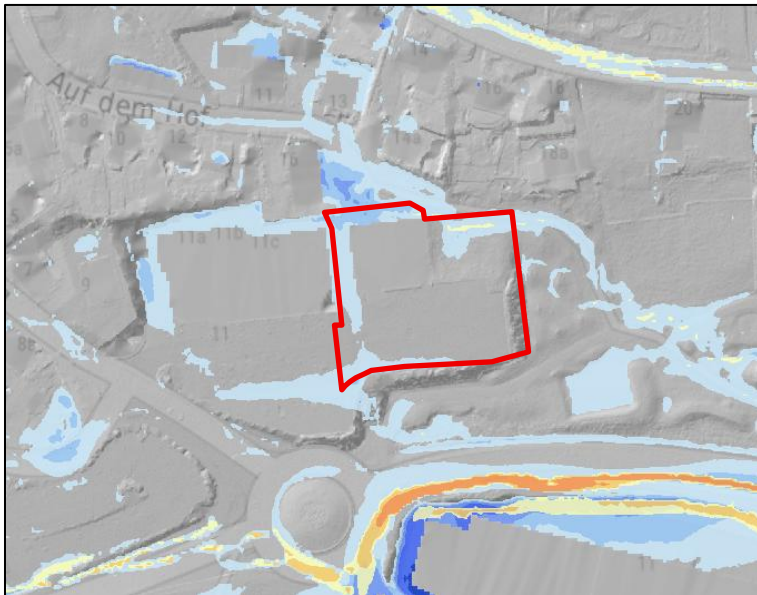


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Starkregengefahrenkarte NRW für ein extremes Niederschlagsereignis

Da der Bereich der geplanten Gebäudevereinigung bereits bebaut ist und mit der Änderung des Bebauungsplans keine höhere Versiegelung der Baugebietsfläche planungsrechtlich ermöglicht wird, ist davon auszugehen, dass sich die Starkregengefahr durch das Planvorhaben nicht verstärken wird. Beim Bauvorhaben sind Maßnahmen zum Schutz vor einfließendem Wasser zu berücksichtigen.

5.6 Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 34 „Großflächiger Einzelhandel Dorfwiesen“, 1. Änderung setzt für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans als Art der baulichen Nutzung eine Sonstiges Sondergebiet (SO) „SB-Lebensmittelmarkt - Getränkemarkt“ fest. Im Textteil des Bebauungsplans wird konkret festgesetzt, dass innerhalb des SO ausschließlich die Errichtung eines SB-Lebensmittelmarktes oder/ und eines Getränkemarktes zulässig ist. Die Gesamtverkaufsfläche wird auf 800 m² beschränkt. Zudem erfolgt eine Beschränkung der Kern- und Randsortimente. Das Maß der baulichen Nutzung für das SO ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer maximalen Gebäudehöhe von 413,5 m über Normalhöhennull (NHN) definiert. Im Norden des SO ist eine mit Baugrenzen gefasste überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die im Osten über das aktuelle Bestandsgebäude hinausgeht und somit in diese Richtung eine bauliche Erweiterung des Marktgebäudes zulässt. Die westliche Baugrenze ist weitestgehend identisch mit dem aktuellen Umring des Getränkemarktes. Im Nordwesten führt die Baugrenze bis an die westliche Geltungsbereichsgrenze heran und beinhaltet das dort bestehende Vordach des Getränkemarktes. Der übrige westliche Abschnitt der überbaubaren Grundstücksfläche hält einen Abstand von 3,5 m zur westlichen Geltungsbereichsgrenze ein. Im Süden setzt der Bebauungsplan Nr. 34, 1. Änderung

eine Fläche für Stellplätze sowie am südöstlichen Rand eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Böschung“ fest.

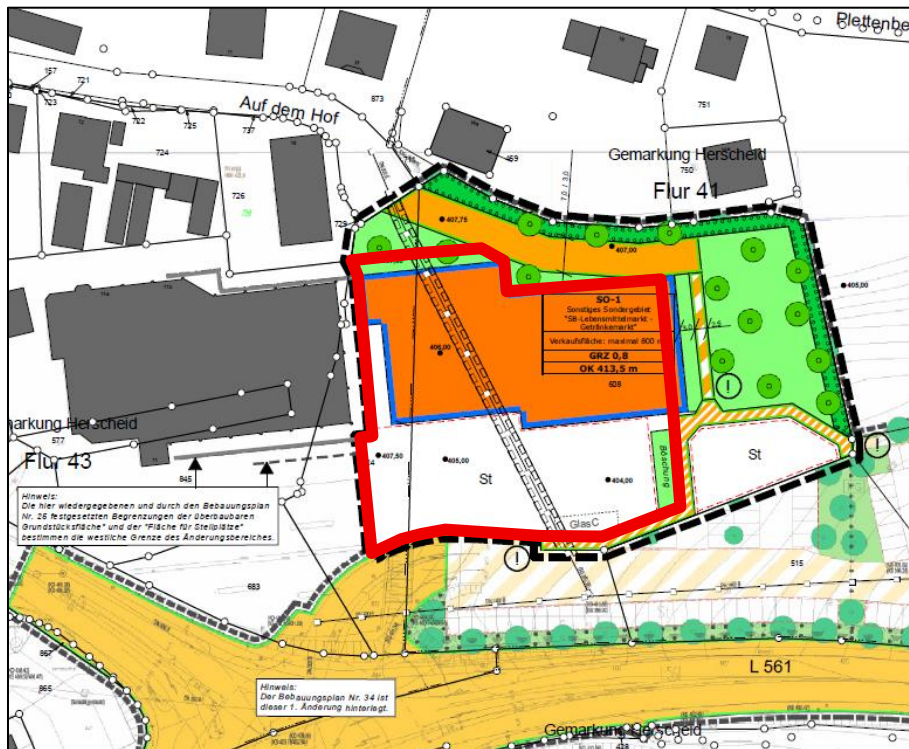


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 34, 1. Änderung mit Überlagerung des Geltungsbereichs der 3. Änderung (rote Umrandung)

Durch die fehlende überbaubare Grundstücksfläche im Bereich der geplanten Verbindung beider Marktgebäude (vgl. Kapitel 6) ist das Planvorhaben nicht zulassungsfähig, sodass eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist.

Im Westen grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 an. Dieser setzt ebenfalls ein sonstiges Sondergebiet, eine überbaubare Grundstücksfläche sowie eine Fläche für Stellplätze fest. Die überbaubare Grundstücksfläche schließt im Osten unmittelbar mit der westlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 34 ab.

6. Bauungskonzept

Das Bauungskonzept sieht eine bauliche Verbindung des Lebensmittelmarktes und des Getränkemarktes vor. Der Anbau soll mit den vom Parkplatz aus gesehen hinteren Fassaden der Bestandsgebäude abschließen und ca. 16,5 m Tiefe aufweisen. Der Anbau soll weiterhin der aktuell im Freien befindlichen Warenanlieferung dienen sowie eine wettergeschützte bauliche Verbindung zwischen beiden Märkten sicherstellen. Die Rampe zur Anlieferung ist südlich des Anbaus vorgesehen und soll überdacht werden. Die Überdachung der Anlieferung soll ungefähr auf Höhe der südlichen Fassade des Getränkemarktes abschließen. Die Höhe der Überdachung orientiert sich an der Gebäudehöhe des westlich gelegenen Rewe-Marktgebäudes und liegt etwa 1,0 m über dem niedriger ausgeführten Getränkemarkt.

7. Planinhalt

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das bisher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzte sonstige Sondergebiet SO-1 „SB-Lebensmittelmarkt - Getränkemarkt“ wird in seiner zeichnerischen Festsetzung nicht geändert. Jedoch wird mit der 3. Änderung des Bebauungsplans die im Textteil festgesetzte Art der zulässigen Nutzungen und die Systematik der Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche des Sondergebiets an die aktuellen Rechtsprechungen zum Einzelhandel angepasst. Zum einen ist eine zahlenmäßige Beschränkung von Betrieben, wie ein SB-Lebensmittelmarkt, nach aktueller Rechtsprechung nicht zulässig. Zum anderen hat die Rechtsprechung wiederholt entschieden, dass eine gebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze (also: „Innerhalb des Sondergebiets darf die Gesamtverkaufsfläche 800 m² nicht überschreiten.“) nicht hinreichend bestimmt ist, da die Baugenehmigungsbehörde für jedes Baugrundstück klar erkennen können muss, ob ein Vorhaben den Festsetzungen entspricht – dies ist bei einer „Gesamtobergrenze für das Baugebiet“ nicht der Fall (Zur Klarstellung: Ein Baugebiet kann aus mehreren Baugrundstücken bestehen). Daher wird die bisher festgesetzte gebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkung von 800 m² in eine grundstücksbezogene Verkaufsflächenzahl geändert. Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstück im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für die Ermittlung der zulässigen Verkaufsfläche ist die Quadratmeterzahl der Fläche des Baugrundstücks mit der Verkaufsflächenzahl zu multiplizieren. Im vorliegenden Fall wird eine Verkaufsflächenzahl von 0,2685 festgesetzt, die multipliziert mit der Flächengröße des SO-1 von 2.980 m² eine Gesamtverkaufsfläche von 800 m² ergibt, sodass bezogen auf die gesamte Fläche des Sondergebiets die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte und als verträglich bewertete Verkaufsflächenengröße nicht überschritten wird.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich der geplanten Verbindung der beiden Marktgebäude bzw. der geplanten Einhausung der gemeinsamen Anlieferungszone wird mit der 3. Änderung des Bebauungsplans die im rechtskräftigen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe von 413,5 m über Normalhöhennull (NHN) um 1,0 m auf 414,5 m ü. NHN angehoben, um das Bauvorhaben zu ermöglichen. Der Teil der überbaubaren Grundstücksfläche, für den die geänderte Gebäudehöhe gilt, wird in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Für den übrigen Teil der überbaubaren Grundstücksfläche gilt weiterhin eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 413,5 m ü. NHN. Mit der Bebauungsplanänderung wird textlich ergänzt, dass die festgesetzte Gebäudeoberkante (OK) am oberen Dachabschluss zu messen ist. Damit wird neben dem unteren Bezugspunkt (= NHN) auch der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhenfestsetzung i. S. d. § 18 Abs. 1 BauNVO eindeutig bestimmt.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird nicht geändert, sondern mit der 3. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die innerhalb des Sondergebiets gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO zeichnerisch mit Baugrenzen gefasste überbaubare Grundstücksfläche wird um 3,5 m nach Westen erweitert, sodass diese komplett identisch mit der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans verläuft. Die Flächengröße der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt 70 m². Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 34 entsteht in Kombination mit den im Bebauungsplan Nr. 25 festgesetzten Baugrenzen eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche, die die geplante bauliche Verbindung beider Marktgebäude und Einhausung der gemeinsamen Anlieferungszone planungsrechtlich ermöglicht.

Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche wird keine zusätzliche Versiegelung planungsrechtlich ermöglicht, da der Grad der Versiegelung weiterhin über die festgesetzte GRZ von 0,8 geregelt wird.

7.4 Fläche für Stellplätze

Die im Ursprungsbebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzte Fläche für Stellplätze wird unverändert in die Planzeichnung der 3. Bebauungsplanänderung übernommen.

7.5 Unterirdische Abwasserleitung und mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

Die quer durch das Sondergebiet verlaufene unterirdische Abwasserleitung wird mit der entsprechenden 3,0 m breiten Fläche, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeindewerke Herscheid zu belasten ist, in die Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

7.6 Grünfläche

Die am östlichen Rand der Stellplatzfläche bestehende Böschung sowie der nördlich des Getränkemarktes und innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung bestehende Grünstreifen werden wie in der 1. Änderung des Bebauungsplans als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

7.7 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB textlich festgesetzten Pflanzmaßnahmen (Begrünung der nach Norden weisenden Fassaden und Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzflächen) werden unverändert übernommen, da diese noch nicht hergestellt wurden.

7.8 Örtliche Bauvorschriften

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zur Fassadengestaltung, zur Gestaltung von Parkplatzoberflächen sowie von Werbeanlagen werden unverändert übernommen.

7.9 Hinweise

Den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind wie im Ursprungsplan Hinweise beigelegt, die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten sind. Sie sollen den Bauherren und Vorhabenträger bei den ersten Planungen ihres Vorhabens auf grundlegende Gegebenheiten, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind, aufmerksam machen. Die Hinweise sind selbsterklärend und bedürfen keiner ergänzenden Begründung. Dabei handelt es sich um Hinweise

- zur Überlagerung des rechtskräftigen Bebauungsplans,
- auf allgemeine Artenschutzmaßnahmen,
- auf Altlasten,
- zum Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern sowie
- auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in technische Regelwerke.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Ver- und Entsorgung

Da das Grundstück bereits bebaut und vollständig erschlossen ist und mit der Änderung des Bebauungsplans keine erstmalige Bebauung ermöglicht wird, ist die Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Wärme) über die in den angrenzenden Straßen vorhandenen Kanäle und Leitungen grundsätzlich gesichert.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird im Plangebiet keine höhere Versiegelung der Baugebietsfläche planungsrechtlich ermöglicht. Daher erhöht sich auch nicht die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers.

8.2 Umweltprüfung

Da die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren erfolgt (vgl. Kapitel 3), ist gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

8.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans werden im Vergleich zum aktuell geltenden verbindlichen Planungsrecht keine zusätzliche Versiegelung von Grund und Boden und damit auch keine Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. d. § 14 BNatSchG verursacht, da die Größe des Baugebiets und auch die GRZ unverändert bleiben.
