

Bauleitplanung der Gemeinde Ahnatal

## **Begründung**

# **Bebauungsplan**

„Unter der Schaftrift“

## **Vorentwurf**

Planstand: 03.04.2025

Projektnummer: 24-2963

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	3
<b>2. Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>5</b>
2.1 Darstellungen des Regionalplanes Nordhessen .....	5
2.2 Vereinbarkeit mit den einzelhandelsrelevanten Vorgaben der Landes- und Regionalplanung .....	6
2.3 Vereinbarkeit mit dem Kommunalen Entwicklungsplan Zentren (KEP-Zentren).....	8
2.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....	9
2.5 Landschaftsplan Zweckverband Raum Kassel.....	10
2.6 Verbindliche Bauleitplanung .....	11
2.7 Verkehrliche Erschließung und Anbindung .....	11
2.8 Verfahrensart und -stand .....	12
<b>3. Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>13</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	13
3.2 Zahl der Vollgeschosse.....	13
3.3 Grundflächenzahl.....	13
3.4 Bauweise .....	14
3.5 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Nebenanlagen.....	14
3.6 Anlagen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser .....	14
3.7 Verkehrsflächen .....	14
3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....	15
<b>4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO).....</b>	<b>16</b>
4.1 Dach- und Fassadengestaltung .....	16
4.2 Einfriedungen .....	16
4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter .....	16
4.4 Grundstücksfreiflächen .....	16
4.5 Werbeanlagen.....	16
<b>5. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>17</b>
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	17
5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung .....	17
5.3 Artenschutzrechtliche Belange .....	17
5.4 Schutzgebiete .....	17
5.5 Biotopschutz und Flächen mit rechtlichen Bindungen.....	17

5.6	Allgemeiner Klimaschutz und effiziente Nutzung von Energien .....	18
<b>6.</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen .....</b>	<b>18</b>
6.1	Überschwemmungsgebiet .....	18
6.2	Oberirdische Gewässer .....	19
6.3	Wasserschutzgebiete.....	19
6.4	Wasserversorgung / Löschwasser.....	19
6.5	Abwasserbeseitigung.....	19
<b>7.</b>	<b>Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz .....</b>	<b>19</b>
7.1	Altlastenverdächtige Flächen.....	19
7.2	Kampfmittel .....	20
7.3	Vorsorgender Bodenschutz .....	20
7.4	Denkmalschutz .....	21
<b>8.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>21</b>
<b>9.</b>	<b>Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise .....</b>	<b>22</b>
9.1	DIN-Normen .....	22
9.2	Abfallbeseitigung.....	23
<b>10.</b>	<b>Bodenordnung.....</b>	<b>23</b>

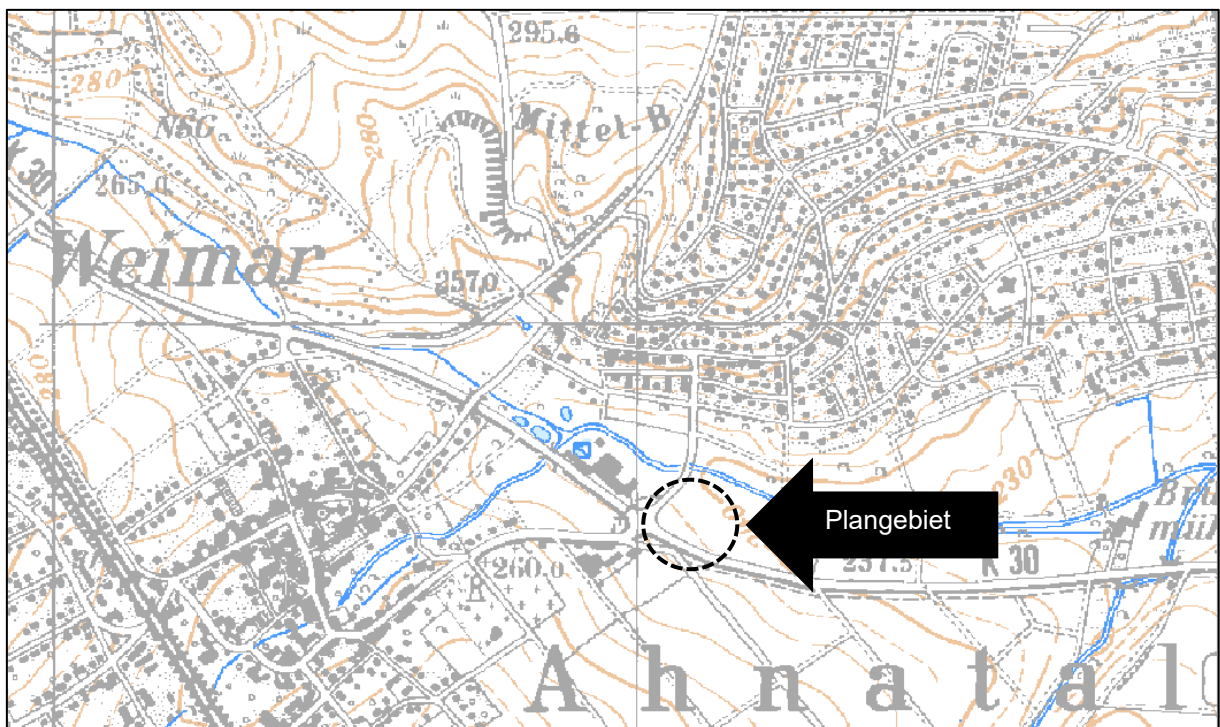
## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ahnatal hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Unter der Schaftrift“ gefasst. Anlass ist das Ansinnen der Firma Aldi, den bereits bestehenden Markt in der Heckershäuser Straße 27 rd. 200m nach Osten (östlich der Straße Im Kreuzfeld) zu verlagern und sich baulich sowie konzeptionell neu aufzustellen. Zusätzlich soll die Ansiedlung eines Drogeriemarktes erfolgen. Die Gemeinde steht dem Projekt positiv gegenüber und möchte mit diesem Vorhaben die Nahversorgung in der Gemeinde zukunftsfähig gestalten bzw. ein zusätzliches nahversorgungsrelevantes Angebot in Form eines Drogeriemarktes etablieren. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen.

Die Verlagerung des Aldi-Marktes um ca. 200 m bedeutet keine grundsätzliche Neuorientierung für die Kunden. Die bisherige Nähe zwischen Vollsortimenter Edeka und Discounter Aldi ist damit weiterhin gegeben und der Kunde kann mit einer Anfahrt ggf. beide Einkäufe erledigen. Eine Erweiterung am bestehenden Standort ist topographisch ausgeschlossen, da das Gelände direkt hinter dem bestehenden Aldi-Markt um ca. 10 m in der Höhe verfällt. Eine Verlagerung in die „Nachbarschaft“ würde damit den Verbleib von Aldi für Ahnatal langfristig sichern. Weitere sinnvolle Alternativstandorte in der Gemeinde bzw. im näheren Umfeld des bestehenden Versorgungsstandortes bestehen nicht.

### Übersichtskarte

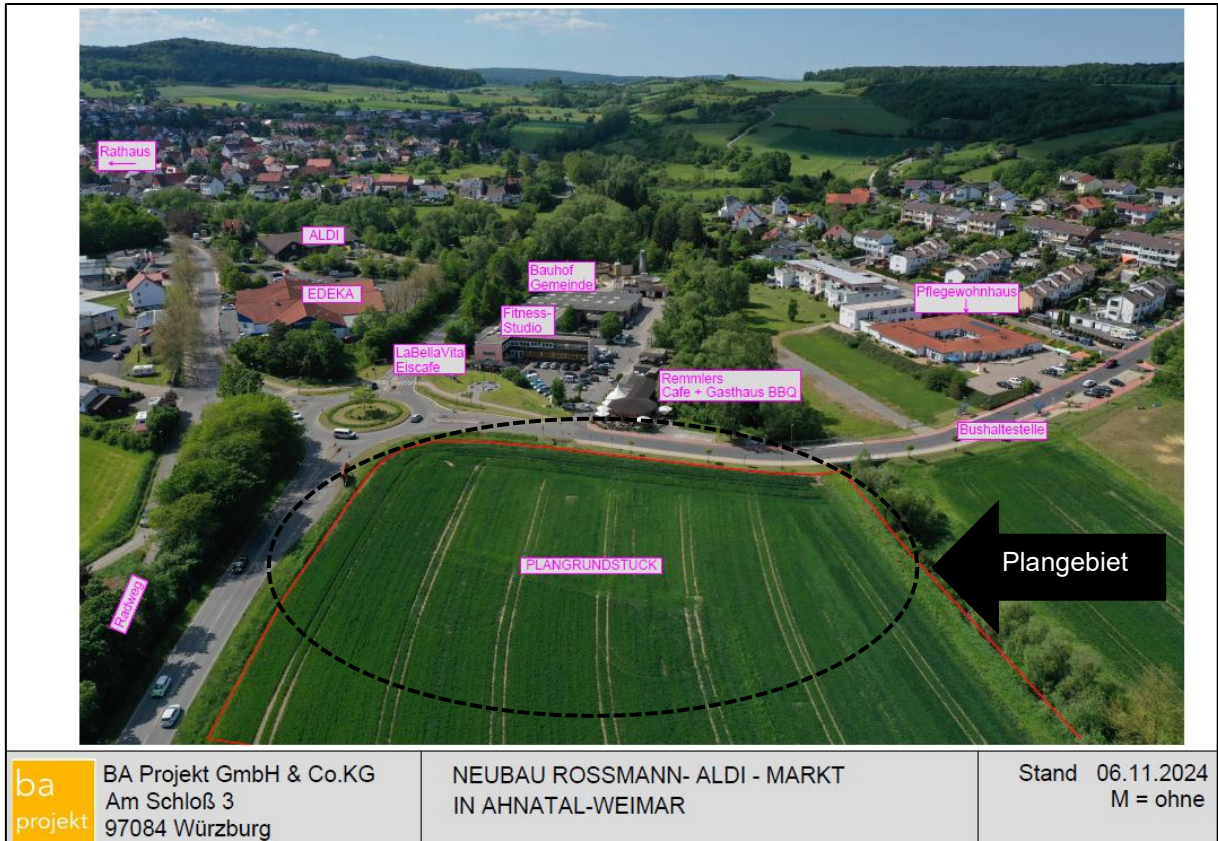


Quelle: <https://natureg.hessen.de/>

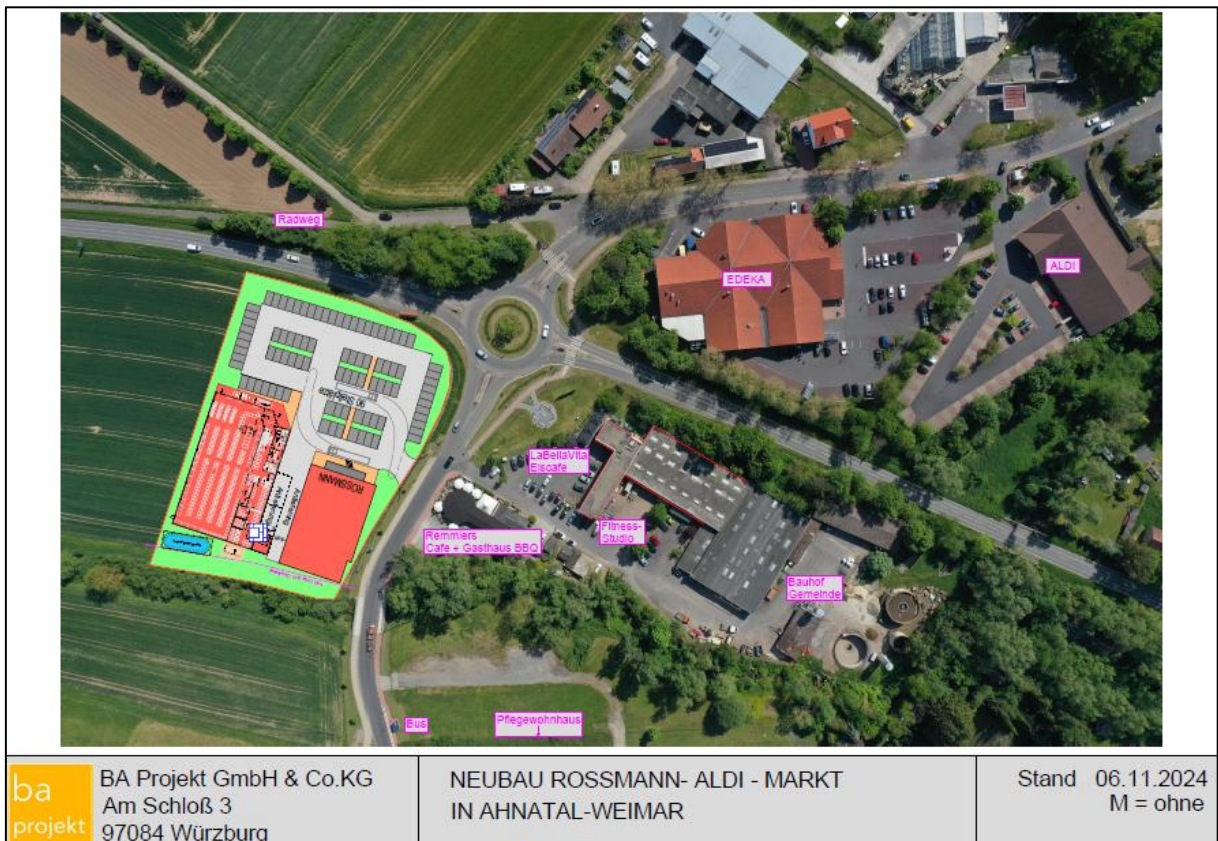
### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt mit einer Größe von rd. 1,3 ha am nördlich der Heckershäuser Straße (K 30). Nördlich grenzt der Dorfbach an. Im Osten befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Südlich der Kreisstraße befinden sich ebenfalls landwirtschaftliche und bebaute Bereiche. Im Westen diverse gewerbliche und gastronomische Nutzungen, der Bauhof der Gemeinde und der Standort von Edeka bzw. dem bisherigen und noch bestehenden Aldi-Markt.

Schrägluftbild



Schrägluftbild mit Objektplanung



Quelle: BA Projekt GmbH & Co. KG

## 2. Planerische Rahmenbedingungen

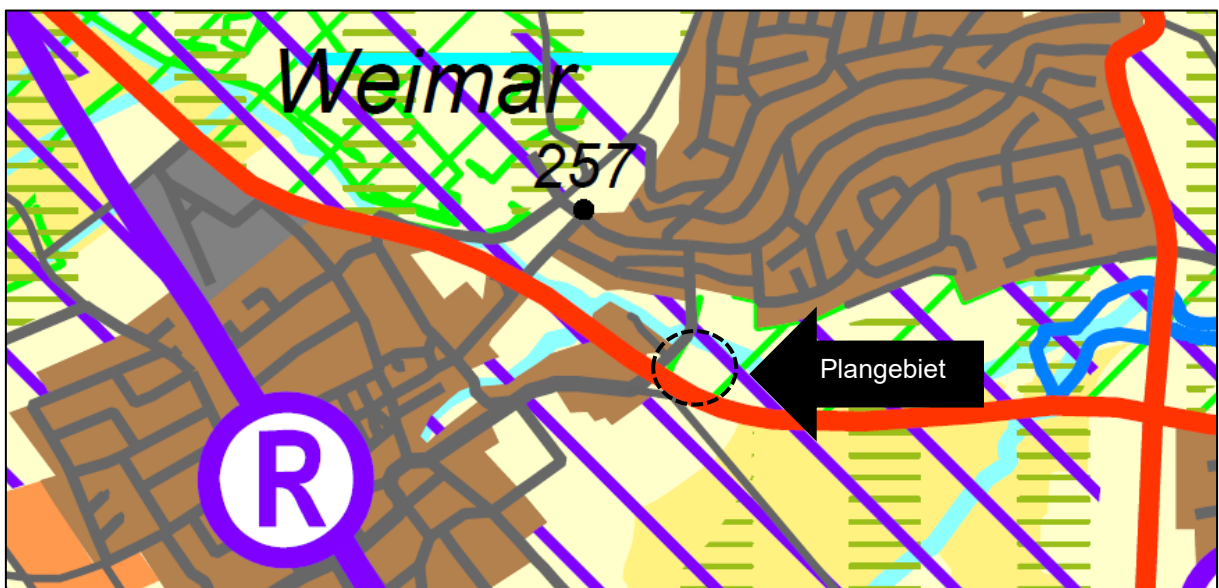
### 2.1 Darstellungen des Regionalplanes Nordhessen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Regionalplan Nordhessen 2009 als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft und als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dargestellt.

Gemäß Kapitel 4.6.1 Landwirtschaft des Regionalplans Nordhessen 2009 sind diese Flächen für die landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet und dieser in der Regel vorbehalten (Grundsatz 1). Eine Inanspruchnahme für andere Raumansprüche ist jedoch unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Belangs für Siedlungs- und Gewerbeflächen im Umfang bis zu 5 ha (...) unter Beachtung der Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung zulässig. Die „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ weisen im Unterschied zu den „Vorranggebieten für Landwirtschaft“ im Regelfall eine geringere Produktionsgunst auf. Die Darstellung der „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ an den Ortsrändern soll zudem Spielraum für die Siedlungs- und Gewerbeentwicklung schaffen. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine relativ kleinflächige Erweiterung des bestehenden Gewerbeflächen nach Osten mit einer Flächengröße des Sondergebietes von rd. 0,85 ha unter Nutzung der bestehenden Infrastrukturen. Das Vorhaben wird daher von Seiten der Gemeinde vor dem Hintergrund des o.g. Grundsatzes als vertretbar und zielführend eingestuft.

Gemäß Kapitel 4.1.1 Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft ist in den in der Karte festgelegten „Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft“ den Belangen von Natur und Landschaft in der Abwägung mit den überlagerten Kartendarstellungen und anderen Raumansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Bedeutung der Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft wird von Seiten der Gemeinde grundsätzlich anerkannt und bestätigt. Im vorliegenden Fall wird eine geringfügige Inanspruchnahme jedoch als vertretbar erachtet, da es sich nur um eine relativ kleine Fläche handelt, die sich zudem am Schnittpunkt der Heckershäuser Straße und Im Kreuzfeld befindet, dementsprechend bereits infrastrukturell und verkehrlich erschlossen und vorgeprägt ist. Die darüber hinaus gehenden Belange von Natur und Landschaft werden zudem im Rahmen von weiteren Fachgutachten und Festsetzungen (Klima, Luftleitbahnen, Artenschutz, Ausgleichskonzeption) auf Ebene der Bauleitplanung berücksichtigt.

#### Regionalplan Nordhessen



Regierungspräsidium Kassel, Geschäftsstelle der Regionalversammlung Nordhessen

Die in der Karte des Regionalplans festgelegten Gebiete für besondere Klimafunktionen dienen der nachhaltigen Sicherung besonderer regionaler Klimafunktionen. Veränderungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung der besonderen klimatischen Funktion führen, sollen vermieden werden. Innerhalb der Gebiete für besondere Klimafunktionen können Flächen nur dann für Bebauung, Verkehrsstraßen, Waldzuwachs oder andere klimabeeinflussende Vorhaben in Anspruch genommen werden, wenn in geeigneter fachlich-methodischer Weise - z.B. im Rahmen der Landschaftsplanung - nachgewiesen ist, dass keine nachteiligen erheblichen klimatischen Auswirkungen entstehen.

Aus dem vorgenannten Grund wurde das Vorhaben durch das Ingenieurbüro Burghardt und Partner, Ingenieure (BPI), Kassel, 12.12.2024 hinsichtlich seiner klimatischen Verträglichkeit untersucht. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

*Da das Planungsgebiet innerhalb eines Luftleitbahnsystems des Zweckverband Raum Kassel liegt, bedarf es besonderer Sorgfalt im Kontext der baulichen Entwicklung dieser Fläche. Die Luftleitbahn in diesem Bereich dient primär als Abflussbereich für die nächtliche Kaltluft, die auf den vegetationsdominierten Offenlandbereichen entsteht und entsprechend der vorhandenen Topografie und des Flurwindes großräumig kanalisiert wird.*

*Das Vorhaben des Neubauprojektes geht einher mit einer Neuversiegelung von ca. 6.500 m<sup>2</sup> und einer Neubebauten Fläche von ca. 2.600 m<sup>2</sup>. Der lokale Umgriff des Untersuchungsgebietes wird durch eine überwiegende Offenheit mit sehr hohem Freiraum- und Grünflächenanteil dominiert. Infolge des Vorhabens würde es angesichts des Transports von Kaltluft zu einer lediglich geringfügigen klimatischen Beeinträchtigung kommen. Durch die geringe klimatische Belastung der lokalen Siedlungsräume und der weiträumigen vorhanden Überströmung besitzt die Fläche eine verminderte klimatisch-planerische Relevanz. Es ist davon auszugehen, dass auch eine Erhöhung der Oberflächenrauigkeit, wie sie im Vorhaben entstehen würde, den Kaltluftabfluss in der Region nicht signifikant verändern würde.*

*Aus klimatischer Sicht würde sich die Begrenzung der Versiegelung der Parkfläche mikroklimatisch (lokal begrenzt) positiv auswirken. Denkbar ist etwa der Einsatz von Materialien, die den Boden nicht komplett versiegeln (z.B. die Parkplätze mit Drain-Pflaster auszuführen). Derartige Maßnahmen können dazu beitragen, die Luftzirkulation zu verbessern, indem Grünflächen und Bepflanzung als natürliche Filter wirken, die Luft reinigen und ein Mikroklima schaffen, welches die Luftbewegung fördert (die im Entwurf dargestellte Untergliederung der Parkplatzreihen wäre hier ein guter planerischer Ansatz).*

*Aufgrund des hohen Über- und Umströmungspotentials des Plangebietes im Kontext der übergeordneten großräumigen regionalen Luftleitbahn sowie der räumlichen Ausprägung des Vorhabens, kann nicht von einer besonderen klimatisch-planerischen Bedeutsamkeit der Fläche ausgegangen werden.*

*Eine zusätzliche klimatische Behandlung des Plangebietes, die über die Grundsätze der guten, klimaangepassten fachlichen Praxis hinausgeht, ist daher nicht erforderlich.*

## **2.2 Vereinbarkeit mit den einzelhandelsrelevanten Vorgaben der Landes- und Regionalplanung**

Zur Untersuchung und Bewertung des Vorhabens mit den einschlägigen raumordnerischen Ziele und Grundsätze des LEP Hessen 2020 und des Regionalplans Nordhessen 2009 wurde eine Auswirkungsanalyse durch die GMA Köln, 17.03.2025 durchgeführt. Dabei sind folgende Punkte festzuhalten:

6-1 (Z) Zentralitätsgebot:

- „Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in Ober- und Mittelzentren zulässig.
- Zur Grundversorgung sind großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig. Die zentralen Ortsteile sind in den Regionalplänen festzulegen.“

Der projektierte Aldi Lebensmitteldiscounter und der projektierte Rossmann Drogeriemarkt dienen der Sicherung der örtlichen Grundversorgung, da diese überwiegend Sortimente des täglichen Bedarfs führen und der wohnstandortnahen Versorgung dienen. In Ahnatal ist bis auf den zu erweiternden Aldi-Markt kein weiterer Lebensmittel-Discounter ansässig. Die Aldi-Filiale nimmt daher als einziger Lebensmitteldiscounter im Gemeindegebiet von Ahnatal mit zwei Supermärkten eine wichtige Funktion zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung ein und wird sich durch die Erweiterung zukunftsfähig aufstellen. Im Drogeriesegment ist bisher kein anderer Anbieter ansässig, sodass die Ansiedlung eines Rossmann Drogeriemarktes die Grundversorgung der Bevölkerung hinsichtlich Drogeriewaren deutlich verbessert. Das Grundzentrum Ahnatal ist zudem im Regionalplan Nordhessen mit seinem gesamten Gemeindegebiet als zentraler Ortsteil deklariert. Das Zentralitätsgebot wird somit erfüllt.

6-2 (G) Kongruenzgebot:

- „Großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen sich nach Verkaufsfläche, Einzugsbereich und Sortimentsstruktur in das zentralörtliche System einfügen. Gegebenenfalls sollen interkommunale Vereinbarungen getroffen werden.“

Großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen sich in das zentralörtliche System einfügen, d. h. der Einzugsbereich des Vorhabens soll die zentralörtliche Funktionszuweisung der Standortkommune nicht wesentlich überschreiten. Für die Bewertung ist die Kunden- bzw. Umsatzherkunft zu betrachten. Im Lebensmittelbereich werden etwa 82 % des Prognoseumsatzes von Aldi aus der Standortkommune Ahnatal stammen. Weitere 8 % stammen von Kunden aus den Caldener Ortsteilen Ehrsten und Fürstenwald (Zone II), die restlichen ca. 10 % sind diffuse Streuumsätze (u. a. Pendler) von außerhalb des Einzugsgebietes. Für Drogeriewaren werden rd. 69 % des prognostizierten Umsatzes des Rossmann Marktes durch die Ahnataler Bevölkerung generiert, während etwa 11 % über Kunden aus Zone II und ca. 20 % über Streuumsätze erwirtschaftet werden. Damit generiert das Planvorhaben auch zukünftig den Großteil seines Umsatzes mit Kunden aus dem Gemeindegebiet Ahnatal. Das Kongruenzgebot wird erfüllt.

6-3 (Z) Integrationsgebot:

- „Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in den im Regionalplan festgelegten Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten dargestellt bzw. festgesetzt werden. Ausnahmen sind möglich, soweit diese im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit städtebaulich integrierten Standorten festgelegt werden (teilintegrierte Standorte). ...
- Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind deren Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie deren Umweltauswirkungen vertieft zu untersuchen.“

Gemäß dem Regionalplan Nordhessen liegt der Projektstandort an der Heckershäuser Straße / Im Kreuzfeld in einem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft. Der Planstandort grenzt unmittelbar an einen langjährig bestehenden Versorgungsstandort an, der im Regionalplan als Vorranggebiet Siedlung dargestellt ist.

*Auch liegen in Ahnatal (...) keine stärker integrierten Standorte für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel und einen Drogeriemarkt vor. Vor diesem Hintergrund, aufgrund der teilintegrierten Lage des Standortes und angesichts der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse spricht vieles für eine Anwendung der Ausnahme vom Integrationsgebot. Hier müsste mit dem RP Kassel geklärt werden, ob dies im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens möglich ist oder ob der Regionalplan geändert werden muss. Dies wäre ggf. im Zuge der aktuellen Fortschreibung möglich. Das Integrationsgebot wird somit noch nicht erfüllt, es wäre abzustimmen, ob die Ausnahmeregel hier greift<sup>1</sup>.*

6-4 (Z) Beeinträchtungsverbot:

- *„Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach ihrer Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit städtebaulich integrierter Versorgungslagen der Standort- und Nachbarkommunen nicht beeinträchtigen.“*

*Beeinträchtungsverbot gemäß LEP Hessen:* *Wie in den Berechnungen zur Umsatzumverteilung dargestellt, gehen mit dem Vorhaben keine Beeinträchtigungen der Funktionalität von zentralen Orten oder zentralen Versorgungsbereichen einher. Die Umverteilungswirkungen in Ahnatal sind mit rund 7 – 8 % bei Lebensmitteln und 8 – 9 % im Drogeriewarenssegment zwar spürbar, gleichzeitig können vor allem durch die Ansiedlung des Drogeriemarktes Kaufkraftabflüsse aus der Gemeinde gemildert werden. Die Umsatzumverteilungen gegenüber Wettbewerbern außerhalb Ahnatales sind im Lebensmittelbereich marginal; bei Drogeriewaren zwar spürbar, aber nicht betriebsschädigend. Daher sind negative Auswirkungen auf die Funktion oder Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen oder zentralen Orten nicht gegeben. Somit wird das Beeinträchtungsverbot gemäß LEP Hessen eingehalten.*

*Beeinträchtungsverbot gemäß Regionalplan Nordhessen 2009:* *Das regionalplanerische Beeinträchtungsverbot spezifiziert mögliche Beeinträchtigungen auch auf eine potenzielle Schädigung des wohnortnahen Angebotes mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs. Dies trifft im vorliegenden Fall nicht zu. So ist aufgrund der Angebotsstrukturen in Ahnatal auszuschließen, dass strukturprägende Anbieter der Nahversorgung, insbesondere Lebensmittelmärkte, im Bestand, gefährdet sind. Schädigungen der wohnortnahen Versorgung sind somit auszuschließen. Somit wird auch das Beeinträchtungsverbot gemäß Regionalplan Nordhessen 2009 eingehalten.*

### **2.3 Vereinbarkeit mit dem Kommunalen Entwicklungsplan Zentren (KEP-Zentren)**

Im Rahmen der gutachterlichen Betrachtung der GMA wurde auch die Vereinbarkeit mit dem Kommunalen Entwicklungsplan Zentren (KEP-Zentren) beleuchtet. In diesem Hinblick kommt die Untersuchung zu folgenden Ergebnissen:

*Um eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung mittel- bis langfristig zu gewährleisten, wurde die Fortschreibung des KEP-Zentren 2015 von der Verbandsversammlung beschlossen und ist somit für die Städte und Gemeinden des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) verbindlich (§ 4 der Satzung des Zweckverbandes Raum Kassel). Basierend auf den Konzeptaussagen sollen zukünftige Einzelhandelsentwicklungen gezielt gesteuert und für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen verträglich gestaltet werden.*

---

<sup>1</sup> Anmerkung: Die frühzeitige Beteiligung soll u.a. zur Klärung dieses Sachverhalts dienen.

Der KEP-Zentren formuliert im Wesentlichen bindende Vorgaben für

- die Flächennutzungsplanung (Neuaufstellung und Änderung),
- die Festsetzungen von zentralen Versorgungsbereichen und
- die Festlegung von zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten,

welche im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten sind. Im Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel werden

- drei A-Zentren (A1-Zentrum Kassel-City / Innenstadt, A2-Zentrum Kassel-Bad Wilhelmshöhe, A2-Zentrum Baunatal-Mitte),
- sechs B-Zentren (Kassel-Bettenhausen, Kassel-Friedrich-Ebert-Straße, Kassel-Südstadt, Kassel-Vorderer Westen, Kassel-Wehlheiden, Vellmar-Rathausplatz) sowie
- zwölf C-Zentren (u. a. Ahnatal-Heckershausen) und
- siebzehn Nahversorgungslagen

ausgewiesen. Nahversorgungslagen stellen ein Grundelement der weiteren Einzelhandelsentwicklung dar. Diese besitzen aufgrund des vorhandenen Angebotes unterschiedlicher Nutzungen eine hohe Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung und sind daher ebenfalls bei der Standortentwicklung zu berücksichtigen und nach Möglichkeit zu sichern.

Der bisherige Standort an der Heckershäuser Straße in Ahnatal-Weimar ist gemäß dem KEP Zentren als Nahversorgungslage ausgewiesen. Da das KEP Zentren keine Abgrenzung der Nahversorgungslagen vorgibt und der Projektstandort an den bisherigen Standort anschließt, ist davon auszugehen, dass die Nahversorgungslage den Projektstandort künftig einschließen kann. Auswirkungen i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO konnten in der vorliegenden Auswirkungsanalyse ausgeschlossen werden. Die Ziele der Landes- und Regionalplanung werden mit Ausnahme des Integrationsgebots erfüllt.

## 2.4 Vorbereitende Bauleitplanung

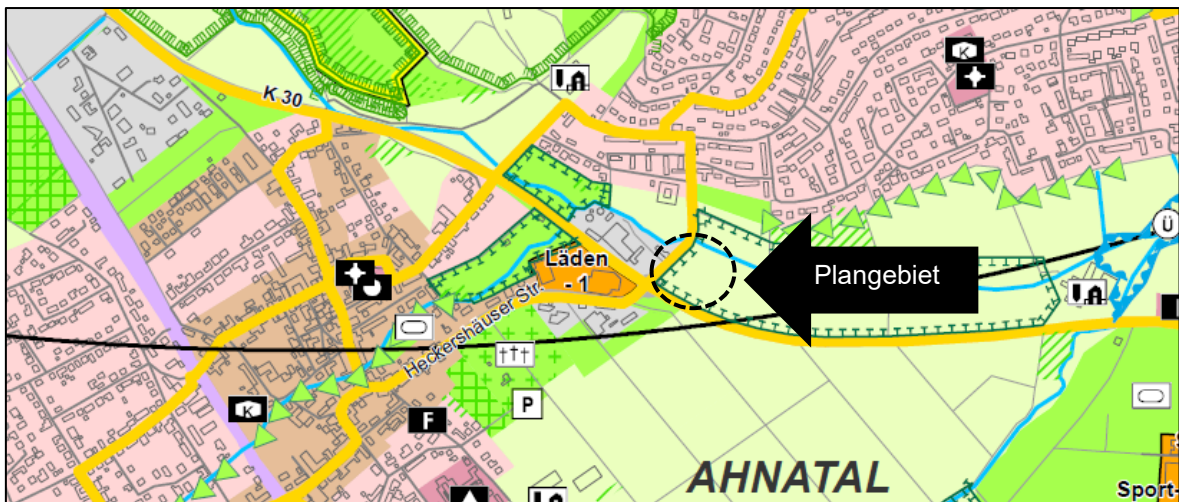
Der Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitender Plan weist für das gesamte Verbandsgebiet des Zweckverbandes Raum Kassel die Flächen für Nutzungen wie Wohnen, Arbeiten, Erholung und Verkehr aus. Damit wird für die Städte und Gemeinden des Verbandes eine abgestimmte städtebauliche Entwicklungslinie vorgegeben und es wird Vorsorge für die Deckung des Flächenbedarfs von Bevölkerung und Wirtschaft getroffen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft mit der Überlagerung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. In den zugehörigen Themenkarten wird das Gebiet zudem als Bestandteil des Kernbereichs (Stufe 1) des Luftleitbahnsystems mit einer sehr hohen Ausgleichsleistung und als Teil der Grünzüge von regionaler Bedeutung eingestuft.

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes wird daher eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Gemeinde Ahnatal wird dementsprechend einen Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes beim Zweckverband stellen.

Im Hinblick auf die Bedeutung des Gebietes als Teil des Luftleitbahnsystems sei auf Kapitel 1.3 bereits dargelegte Ergebnisse der klimatischen Stellungnahme des Ingenieurbüro Burghardt und Partner, Ingenieure (BPI), Kassel, 12.12.2024 verwiesen.

## Flächennutzungsplan



Quelle: Zweckverband Raum Kassel

## 2.5 Landschaftsplan Zweckverband Raum Kassel

Bei dem vorliegenden Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel handelt es sich um einen Fachplan für Naturschutz und Landschaftspflege nach § 4 (3) Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG). Er wurde von der Verbandsversammlung am 04. Juli 2007 beschlossen.

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Überlagerung einer Funktionsfläche Klima und von Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Maßnahmennummer 1003 M dar. Für die Maßnahmennummer 1003 M gilt: *Aufwertung der Biotopfunktion des Talraumes des Dorfbaches und Ahne westlich der Rasenallee durch Umwandlung von Acker in Grünfläche oder Grünland, Schutz des bestehenden Grünlandes, Entwicklung von Feuchtbereichen und Retentionsbereichen entsprechend.*

Im Hinblick auf die Bedeutung des Gebietes als Teil des Luftleitbahnsystems sei auf Kapitel 1.3 bereits dargelegten Ergebnisse der klimatischen Stellungnahme des Ingenieurbüro Burghardt und Partner, Ingenieure (BPI), Kassel, 12.12.2024 verwiesen.

## Landschaftsplan Maßnahmen Entwicklungskarte 1

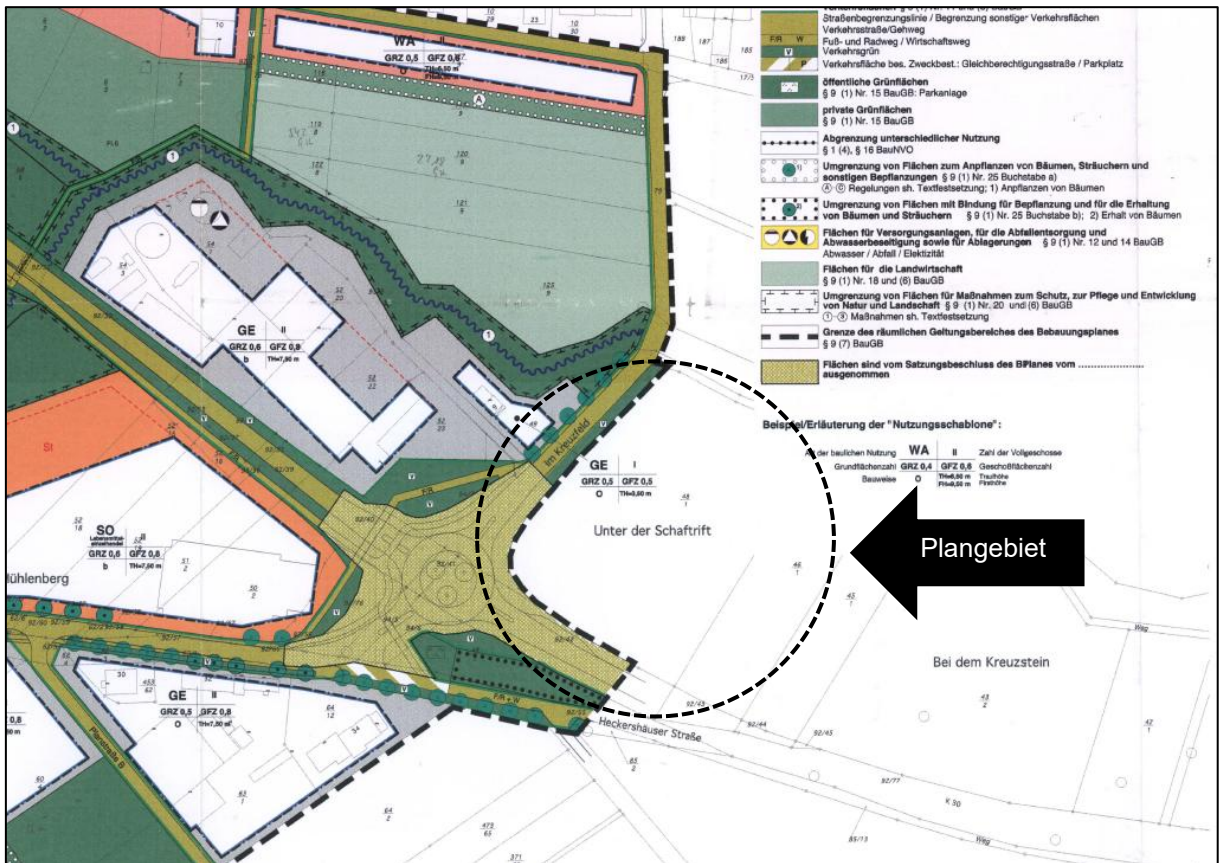


Quelle: Zweckverband Raum Kassel

## 2.6 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet besteht bisher kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Lediglich die bestehenden Verkehrsflächen sind bereits Bestandteil der Bebauungsplanes Nr. 27 „Ortseingang Weimar-Kammerberg“ aus dem Jahr 2004. Diese Verkehrsflächen werden aus redaktionellen Gründen, zum Nachweis der gesicherten Erschließung und der zu beachten Bauverbots- und -beschränkungszone mit in den vorliegenden Bebauungsplan integriert.

### Bebauungsplan Nr. 27 „Ortseingang Weimar-Kammerberg“



Quelle: Gemeinde Ahnatal

## 2.7 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Im Kreuzfeld. In diesem Bereich wird die Zufahrt über Planzeichen festgesetzt. In den anderen Bereichen, die an die übergeordneten Straßenverkehrsflächen anschließen, werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Über die rd. 100m bzw. 150 m entfernt liegenden Bushaltestellen Ahnatal-Kammerberg Am Siebenborn und Ahnatal-Weimar Einkaufszentrum wird das Plangebiet unmittelbar an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Fuß- und Radwege sichern die fuß- und radläufige Anbindung aus den Siedlungsbereichen im Norden und Westen.

Entlang der Kreisstraße im Süden sind die Bestimmungen des Hessischen Straßengesetzes (HStrG) zu berücksichtigen. Längs der Kreisstraße dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn und bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenverkehrsbehörden, wenn bauliche Anlagen (...) längs der Kreisstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen, etc. Im vorliegenden Fall werden diese Maßgaben weitgehend berücksichtigt. Lediglich die Stellplätze entlang der Kreisstraße liegen innerhalb der 20m-Bauverbotszone. Hier ist gemäß § 23 Abs. 7 HStrG im Verfahren eine Abstimmung mit hessen mobil erforderlich.

## 2.8 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	_____ Bekanntmachung: _____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	_____ Bekanntmachung: _____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Frist _____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	_____ Bekanntmachung: _____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	_____

Die Bekanntmachungen erfolgen im Amtsblatt der Gemeinde Ahnatal.

### **3. Inhalt und 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, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß dem gewählten Planziel bzw. dem projektierten Vorhaben wird ein Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ (SO EH) festgesetzt und die Plangebiet weitergehend strukturiert. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung „A“ sind daher Drogeriemärkte (Warengruppen Drogerieartikel, Kosmetik, Parfüm, Körperpflege- und Reinigungsmitteln, freiverkäufliche Arzneimittel, Reformwaren, Nahrungsmittel, Spielzeuge, Schreibwaren, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Bürobedarf sowie Finanzdienstleistungen) mit einer jeweils maximal zulässigen Verkaufsfläche von 720 qm zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung „B“ sind Lebensmittelmärkte (Warengruppen Lebensmittel; mit ergänzenden Non-Food-Sortimenten) mit einer jeweils maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.050 qm zulässig. Durch die relativ eng gesetzten Baugrenzen kann die Anordnung und letztlich auch die Zahl der zur Ansiedlung gelangenden Märkte im Plangebiet gesteuert und die entstehenden Gebäudekörper aufgrund der Lage in dem klimasensiblen Bereich (Frischluftrömung) begrenzt werden.

#### **3.2 Zahl der Vollgeschosse**

Die maximale Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) wird durch Einschrieb in der Plankarte mit  $Z = I$  festgesetzt. Damit soll eine dem relativ repräsentativ liegenden Standort verträgliche Höhenentwicklung sichergestellt werden. Darüber hinaus entspricht diese Festsetzung auch dem der Bauleitplanung zugrundeliegenden Bebauungskonzept-

#### **3.3 Grundflächenzahl**

Die maximal zulässige Grundfläche wird durch Einschrieb in der Plankarte mit  $GRZ = 0,8$  festgesetzt. Sie darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden, wenn diese Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt werden, z.B. mit Rasenkammersteinen, wassergebundener Decke, Fugen- oder Porenpflaster. Mit diesen Maßfestsetzungen wird eine effiziente Ausnutzung der Flächen im Plangebiet ermöglicht, wodurch die Inanspruchnahme von Grund und Boden durch das Vorhaben insgesamt reduziert werden kann. Sie orientiert sich zudem an der Bauleitplanung zugrundeliegenden Bebauungskonzept.

### 3.4 Bauweise

Im Geltungsbereich wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m, sind zulässig. Mit dieser Festsetzung wird dem vorgesehenen Bebauungskonzept und den zur errichtenden Baukörpern Rechnung getragen, da Handelsimmobilien regelmäßig Längen über 50 m aufweisen.

### 3.5 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zeichnerisch in der Plankarte festgesetzt. Durch die relativ eng gesetzten Baugrenzen kann die Anordnung und letztlich auch die Zahl der zur Ansiedlung gelangenden Märkte im Plangebiet gesteuert und die entstehenden Gebäudekörper aufgrund der Lage in dem klimasensiblen Bereich (Frischluftrömung) begrenzt werden.

Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO, Hof- und Andienungsflächen, Gehwege sowie Werbeanlagen, etc. sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen und in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig, sofern keine anderweitigen Festsetzungen (z.B. Flächen für Anpflanzungen) entgegenstehen. Stellplätze mit ihren Fahrgassen und Zufahrten, Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen und den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird die vorgesehene Bebauungskonzeption planerisch im Bebauungsplan berücksichtigt und die Anordnung von v.a. Stellplätzen und Gebäuden gesteuert. Durch die Anordnung der Stellplätze im Süden kann von der Heckershäuser Straße aus gesehen, ein relativ offener städtebaulicher Charakter erzeugt werden, der dem Repräsentationsbedürfnis der Märkte und der Orientierung der Kunden zuträglich ist.

Hinzuweisen ist darauf, dass innerhalb der Bauverbotszone längs der Kreisstraße gemäß § 23 HStrG keine Hochbauten jeglicher Art errichtet werden dürfen. (Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB). Allerdings sollen in diesem Bereich Stellplätze angeordnet werden. Von dem Verbot ausgenommen sind daher Stellplätze innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Flächen (gemäß § 23 Abs. 7 HStrG). Details sind im Verfahren mit hessen mobil abzustimmen.

### 3.6 Anlagen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Da für eine geordnete Niederschlagswasserentsorgung vsl. Flächen und / oder Anlagen im Plangebiet erforderlich werden (z.B. Regenrückhaltebecken, etc.) wird klarstellend zudem festgelegt, dass Anlagen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

### 3.7 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen, die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sowie Zufahrtsbereiche sind in der Planzeichnung durch entsprechende Planzeichen sowie durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Zum Nachweis der gesicherten Erschließung und Anbindung werden die umliegenden und bestehenden Verkehrsflächen in den Geltungsbereich einbezogen. Außerdem wird die geplante Zufahrt im Westen des Sondergebiets als solche festgesetzt und räumlich verortet. Die verbleibenden Areale werden als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um weitere Zufahrten am Schnittpunkt der beiden sich im Kreisverkehr treffenden Straßenabschnitte zu vermeiden.

### 3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Förderung der Luft- und Wasseraustausches, der Versickerung und aufgrund der Lage des Plangebietes in einem klimatologisch relevanten Bereich sind Stellplätze, Rettungswege, Wege- und Hofflächen mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigem Belägen auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.

Die Festsetzung gilt aus Gründen des Schallschutzes nicht für Fahrwege sowie aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes nicht für Lkw-Zufahrten, -Andienungen, und -Rangierflächen. Damit wird den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung Rechnung getragen.

Ebenfalls zur Reduzierung der Versiegelung und zur Förderung der grünordnerischen Belange innerhalb des Sondergebietes ist die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon selbstredend aus nachvollziehbaren Gründen unberührt.

Ebenfalls im Sinne der vorstehenden Bestimmung sind flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche unzulässig, soweit es sich nicht um Wege handelt und sie nicht dem Spritzwasserschutz an Gebäuden dienen. Dem Spritzwasserschutz dienende Gebäudeumrandungen sind bis zu einer Breite von 40 cm um die Gebäude zulässig. Mit diesem Ausschluss soll die Begrünung der nicht bebauten Freiflächen gestärkt und sichergestellt werden. Artenarme „Schottergärten“ werden damit vermieden, was wiederum einen kleinen Beitrag zu Biodiversität im Siedlungsbereich ermöglicht.

Aufgrund der Lage des Plangebiets zum Außenbereich bzw. zu dem angrenzenden Gewässerverlauf wird aus städtebaulich-ökologischen Gründen und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten eine Festsetzung zur zulässigen Beleuchtung integriert. Entsprechend sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren (0% Upward Light Ratio), zu verwenden. Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung (insb. in den Außenbereich) zu vermeiden, sind Beleuchtungen zudem mit gerichteter Abstrahlung, Blendkappen oder entsprechender Projektionstechniken einzusetzen.

Im Norden ist entlang des Dorfbaches der Gewässerrandstreifen von 10 m gemäß dem Hessischen Wassergesetz zu berücksichtigen. Dieser Bereich wird als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Das Entwicklungsziel wird zum Entwurf konkretisiert inkl. der Zulässigkeit von möglichen Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser in diesem Bereich.

#### **4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)**

##### **4.1 Dach- und Fassadengestaltung**

Im Plangebiet werden grundsätzlich geneigte Dächer und Flachdächer zugelassen. Städtebaulich-gestalterische Gründe für eine weitergehende Eingrenzung oder Vorgaben für bestimmte Dachneigungen bestehen vorliegend nach diesseitiger Einschätzung nicht. Die Dacheindeckung bei geneigten Dächern von mehr als 10 Grad Neigung hat allerdings in ziegelroten, braunen oder grauen Farbtönen zu erfolgen, um an diesem repräsentativen Standort ortstypische Farben sicherzustellen. Solar- und Fotovoltaikanlagen werden von dieser Festsetzung zur Förderung erneuerbarer Energien allerdings ausdrücklich nicht erfasst.

##### **4.2 Einfriedungen**

Zur Wahrung eines offenen städtebaulichen Charakters sind ausschließlich offene Einfriedungen, wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall in Verbindung mit Laubstrauchhecken zulässig. Mauer- und Betonsockel (soweit es sich um nicht Stützmauern handelt), Einfriedungen in Verbindung mit geschlossenen Sichtschutzfolien, Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinzypressen) oder nicht einheimischen Arten wie z.B. Kirschlorbeer, etc. werden aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen, da sie nicht ortstypisch sind, einen geschlossenen städtebaulichen Charakter vermitteln und aus planerischer Sicht aus gestalterischen Gründen diesem repräsentativen Standort nicht gerecht werden.

##### **4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter**

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind aus ästhetisch-gestalterischen Gründen an diesem relativ exponierten Standort gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit einheimischen standortgerechten Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

##### **4.4 Grundstücksfreiflächen**

In Anlehnung an die allgemein geltenden Bestimmungen des § 8 der Hessischen Bauordnung wird zur Freiflächengestaltung festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind.

##### **4.5 Werbeanlagen**

Bewegliche Werbeanlagen sowie Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Light-Boards, Videowände, Skybeamer, etc.) sind aus Gründen des Ortsbildes und der Gestaltung des neuen Marktstandortes unzulässig. Der Ausschluss stellt sicher, dass durch Werbeanlagen keine übermäßigen und unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen am Ortseingang vermieden werden. Licht darf daher auch zu Werbezwecken nicht an angestrahlten Werbeflächen vorbeigelenkt werden. Zur Vermeidung sind Scheinwerfer mit gerichteter Abstrahlung, Blendkappen oder entsprechende Projektionstechniken einzusetzen.

## **5. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Der Umweltbericht wird zum Entwurf des Bebauungsplanes nach Einholung der umweltrelevanten Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erstellt.

### **5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Eingriffs- und Ausgleichplanung wird zum Entwurf in den Umweltbericht integriert.

### **5.3 Artenschutzrechtliche Belange**

Im Rahmen des Planvorhabens wird ein Artenschutzrechtliche Fachbeitrag erstellt, dessen Ergebnisse zum Entwurf Eingang in die Planung bzw. die Umweltprüfung und den Umweltbericht finden werden.

### **5.4 Schutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten (Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturparke, Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete, Biosphärenreservate, Nationalparke. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2633012 Muschelkalkhänge Weimar in rd. 500m Entfernung. Das Naturschutzgebiet Nr. 1633033 Keischel bei Weimar befindet sich rd. 600 m entfernt.

### **5.5 Biotopschutz und Flächen mit rechtlichen Bindungen**

Geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen befinden sich nicht im Plangebiet. Das Plangebiet wird vollständig ackerbaulich genutzt. Die Verkehrsflächen bestehen bereits. Der nördlich angrenzende Dorfbach mit den begleitenden Gehölzbeständen wird von der Planung nicht beansprucht. Der Gewässerrandstreifen wird in den Festsetzungen berücksichtigt.

## 5.6 Allgemeiner Klimaschutz und effiziente Nutzung von Energien

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird auf die Festsetzung zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie und die weiteren grünordnerischen Maßnahmen hingewiesen.

Auf Ebene der Bauleitplanung wird daher insgesamt aus Gründen der planerischen Zurückhaltung auf weitergehende Festsetzungen zu Gunsten der nachfolgenden Objektplanung verzichtet. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) einzuhalten sind.

Im Hinblick auf den Klimaschutz und die Einsparung von Treibhausgasen sei auf die baulichen Standards von Neubauten im Lebensmitteleinzelhandel hingewiesen. Dazu gehören u.a. verglaste Kühllregale, klimafreundliche Kühlmittel, LED-Beleuchtung, die Nutzung von Wärmerückgewinnung zur Reduzierung des Primärenergiebedarfs, etc.

## 6. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz aus dem Jahr 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

### 6.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Hingewiesen, sei an dieser Stelle allerdings auf die im StarkregenViewer Hessen zu entnehmenden Fließpfade, die sich vorliegend v.a. entlang des Dorfbaches und den bestehenden Straßenparzellen abzeichnen. Diese Fließpfade sind in der konkreten Objektplanung zu berücksichtigen. Ggf. bauliche Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Sachschäden zu prüfen.

### Fließpfadkarte



Quelle: <https://umweltdaten.hessen.de/>

## **6.2 Oberirdische Gewässer**

Es bestehen keine oberirdischen Gewässer im Plangebiet. Nördlich grenzt der Dorfbach an, dessen Gewässerrandstreifen (10m) in der Planung berücksichtigt wurde.

## **6.3 Wasserschutzgebiete**

Der Geltungsbereich liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

## **6.4 Wasserversorgung / Löschwasser**

Nach vorliegendem Kenntnisstand kann die Wasser- und Löschwasserversorgung am Planstandort (u.a. durch Neuverlegungen von Leitungen, etc.) sichergestellt werden. Die nächstgelegenen Hydranten befinden sich auf dem privaten Flurstück 121/13 auf der gegenüberliegenden Seite des Dorfbachs. Der nächste öffentliche Hydrant ist in Höhe des Edeka-Marktes vorhanden.

## **6.5 Abwasserbeseitigung**

Das betroffene Grundstück ist derzeit nicht erschlossen. Auf dem Flurstück selbst befinden sich keine Ver- oder Entsorgungsleitungen. Für das Schmutzwasser ist ein neuer Anschluss bis zur nächsten Sammelleitung herzustellen. Dies kann vsl. über die Leitung hinter dem Bauhof (Schacht Nr. 10995) oder über die Leitung auf der gegenüberliegenden Seite des Dorfbachs mit Hebeanlage (Schacht Nr. 04093) erfolgen. Das bedeutet, dass die gesamte Haltung bis zur jeweiligen Sammelleitung neu zu verlegen ist. Details werden gegenwärtig geprüft.

Hinsichtlich der Ableitung des anfallenden und zum Abfluss gelangenden Niederschlagwassers gelten die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG), denen entsprechend Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser zu versickern, zu verrieseln, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten ist, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung soll eine Rückhaltung des unbelasteten Niederschlagswasser mit gedrosselter Ableitung in den Dorfbach erfolgen. Details sind im weiteren Verfahren bzw. im Zuge der konkreten Entwässerungsplanung mit den zuständigen Stellen und Behörden abzustimmen.

## **7. Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz**

### **7.1 Altlastenverdächtige Flächen**

Schädliche Bodenverunreinigungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Generell gilt jedoch, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Kassel mitzuteilen.

## 7.2 Kampfmittel

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 kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## 7.3 Vorsorgender Bodenschutz

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger relevant sein können:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.

11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) relevant:

1. Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
2. Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

#### **7.4 Denkmalschutz**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

#### **8. Immissionsschutz**

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.

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht dem o.g. Trennungsgebot grundsätzlich. Im Umfeld des Plangebiet bestehen weitgehend keine schutzbedürftigen Nutzungen. Hingewiesen sei jedoch auf die im Gewerbegebiet befindlichen Wohnnutzungen in der Heckershäuser Straße 34 und 34a in rd. 75 m Entfernung und auf die Ahnataler Hausgemeinschaften G&G Pflegedienst GmbH im Norden in rd. 100 m Entfernung.

Insgesamt wird dem Trennungsgrundsatz und der Abstufung der zulässigen Nutzungen damit Rechnung getragen, so dass im Zuge der vorliegenden Bestandsüberplanung schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden können.

Darüber hinaus wurde die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH im Rahmen der Bauleitplanung mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt, in welchem auf der Grundlage der vorliegenden Planung prognostisch die gewerblichen Lärmimmissionen durch den Marktbetrieb im Bereich der schutzbedürftigen Bebauung untersucht werden sollten. Hierbei sind insbesondere die Andienung, die Parkvorgänge auf den Stellplätzen und die haustechnischen Anlagen relevant.

Die Berechnungen zeigen, dass der Betrieb des geplanten Marktes tagsüber an allen Immissionsorten unkritisch ist. Nächtliche Andienungen durch LKW (vor 6 Uhr morgens oder nach 22 Uhr abends) würden aber zu Überschreitungen der Richtwerte führen und müssen ausgeschlossen werden. Einzelne Parkbewegungen und die Anlieferung durch einen Sprinter sind auch in der Nachtzeit möglich.

Bei einer Öffnungszeit des Marktes von 6 - 22 Uhr, ist noch mit Ein- bzw. Ausfahrten von Kunden und Mitarbeitern vor 6 Uhr bzw. nach 22 Uhr zu rechnen. Es werden daher folgende Einschränkungen empfohlen:

- Keine Andienung durch LKW vor 6 Uhr oder nach 22 Uhr (Nachtzeit), insbesondere keine Verladevorgänge.
- Die in Kapitel 5.5.5 des Gutachtens (siehe auch nachfolgende Tabelle) genannten Schalleistungen der haustechnischen Anlagen sind einzuhalten.

Anlagenart	Typ	Schalleistungspegel gem. Herstellerangaben
<b>ALDI</b>		
Kälteaggregat	ROXSTAcubepro	58 dB(A)
Tischkühler		65 dB(A)
<b>ROSSMANN</b>		
3 Außeneinheiten Wärmepumpe		72 dB(A)
Lüftungsgerät Saugseite		62,4 dB(A)
Lüftungsgerät Fortluft		57,3 dB(A)

- Die Fahrgassen und die Bereiche, auf denen Einkaufswagen geschoben werden, sollten mit einem Asphaltbelag oder einem vergleichbaren glatten Belag ausgerüstet werden. Die Pkw-Stellplätze können auch mit einem wasserdurchlässigen Pflasterbelag versehen werden.
- Die Einstellboxen für die Einkaufswagen sollten wie geplant im Eingangsbereich vor den Marktgebäuden in einem überdachten Unterstand vorgesehen werden.
- Bei Nutzung von Dieselaggregaten für die Kühl-Lkw sind diese per Anordnung während des Verladevorgangs abzuschalten. Soweit möglich sind Kühlaggregate mit Stickstoffkühlung zu bevorzugen.

Da sich die oben aufgeführten Aspekte im Bebauungsplan auf Grundlage des § 9 BauGB nicht festsetzen lassen bzw. von diesem Ermächtigungskatalog nicht erfasst werden (Beispiel: Beschränkung der Andienzeiten, etc.) wird es vorliegend als zulässig erachtet, den Konflikttransfer auf die Ebene der Objektplanung und -genehmigung vorzunehmen. Auf Ebene der Bauleitplanung wurde damit der Nachweis geführt, dass das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht verträglich am Standort realisiert werden kann.

## 9. Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

### 9.1 DIN-Normen

Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Verwaltung der Gemeinde Ahnatal während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

## **9.2 Abfallbeseitigung**

Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten. Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten).

## **10. Bodenordnung**

Ein Verfahren zur Bodenordnung wird nicht erforderlich.

Planstand: 03.04.2025

Projektnummer: 24-2963

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)