

**ZWECKVERBAND GEMEINDEN FLUGHAFEN HAHN**  
**VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG**

**B e g r ü n d u n g**  
**zur 4. Änderung**  
**des Bebauungsplanes**  
**„Im Schiffels“**  
**nach § 13a BauGB**

Änderung: Art der baulichen Nutzung, Festlegung zulässiger Sortimente auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der VG Kirchberg. Objektspezifische Anpassung der Textfestsetzungen.

- *Ausfertigung für das Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB* -

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1. Aufgabenstellung, Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Lage, Größe und Erschließung des Änderungsbereiches.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Kirchberg.....</b>	<b>5</b>
<b>4. Planungsinhalt.....</b>	<b>6</b>
<b>5. Umweltbelange .....</b>	<b>8</b>

## 1. Aufgabenstellung, Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Änderungsverfahren soll der Bebauungsplan „Im Schiffels“ in einem Teilbereich geändert werden. Plangrundlage für dieses Änderungsverfahren ist der Planstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Schiffels". Der Ortsgemeinderat Büchenbeuren hat den Aufstellungsbeschluss zu diesem Verfahren am 26.03.2021 gefasst.

Im Plangebiet sind derzeit bereits 2 Einzelhandelsbetriebe (Lidl und Edeka) vorhanden, die im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO als sogenannter „Fremdkörper“ gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO im Plangebiet für zulässig erklärt sind. Für die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe sind die zulässigen Verkaufsflächen von bisher 1.500 m<sup>2</sup> (Betrieb Edeka Flurstück 1/59) bzw. 800 m<sup>2</sup> (Betrieb Lidl Flurstück 1/62) mit zentrenrelevanten Sortimenten allgemein zulässig.

Es ist nun geplant einen weiteren Einzelhandelsbetrieb (Drogeriemarkt) im Plangebiet anzusiedeln und den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben eine Erweiterung ihrer zulässigen Verkaufsfläche zu ermöglichen.

Durch Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg fanden bereits Abstimmungen hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächen in einem künftigen „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ mit der unteren Landesplanungsbehörde statt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass bis zu einer neu hinzutretenden Verkaufsfläche von insgesamt 2.300 m<sup>2</sup> für die Erweiterung des EDEKA-Marktes (optional), des Lidl-Marktes (geplant) und den Neubau des Drogeriemarkts keine Zielabweichung von Z 57 Satz 2 notwendig wird.

Die Verbandsgemeinde Kirchberg hat in den Jahren 2020-2021 eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von 2008 durchgeführt, welches in der Fassung vom März 2021 dieser Planung zugrunde liegt.

### **Ausführungen zur Anwendung des Planänderungsverfahrens nach § 13a BauGB:**

Die Aufstellung der Plangrundlage, hier 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Schiffels“ zu dieser Bebauungsplanänderung erfolgte in den Jahren 2012 – 2016, zwischenzeitlich hat sich für die, aus dieser Planung entstandenen Betriebe ein konkreter Erweiterungsbedarf sowie Bedarf zur Ansiedlung eines weiteren Einzelhandelsbetriebes entwickelt, der als eine Maßnahme zur Innenentwicklung zur Ausschöpfung der örtlichen Potentiale zu betrachten ist. Da sich das Plangebiet in einem bebauten und beplanten Bereich befindet, ist die Anwendung des § 13 a BauGB planungsrechtlich möglich und geboten. Die Bebauungsplanänderung erfolgt somit im sogenannten beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Nach § 13a (4) BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Änderungsplanungen zulässig.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB abgesehen.

Die zu ändernde Teilfläche des Bebauungsplanes "Im Schiffels" umfasst konkret 2 Grundstücke im nordwestlichen Bereich des Plangebietes. Ursächlich für die Bebauungsplanänderung sind die vorbeschriebene Erweiterungsabsicht der bereits im Änderungsbereich ansässigen Einzelhandelsbetriebe sowie der Bedarf für einen weiteren Einzelhandelsbetrieb auf den Grundstücken, Flur 4 Flurstücke 1/59, 1/62 und 1/74.

## 2. Lage, Größe und Erschließung des Änderungsbereiches

Der ca. 1,78 ha große Änderungsbereich im Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schiffels“ befindet sich am nordwestlichen Rand des ursprünglichen Plangebietes.

Im Änderungsbereich befindet sich die vorhandenen Märkte des Lebensmitteldiscounters (Lidl) und des Vollsortimenters (Edeka) mit den erforderlichen Stellplätzen. Das Plangebiet ist über die Straße „Im Schiffels“ sowie private Zufahrten verkehrlich erschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches ist durch die vorhandenen Anschlüsse an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz Im Gewerbegebiet gesichert.

Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Büchenbeuren, Flur 4, die folgenden Flurstücke werden überplant:

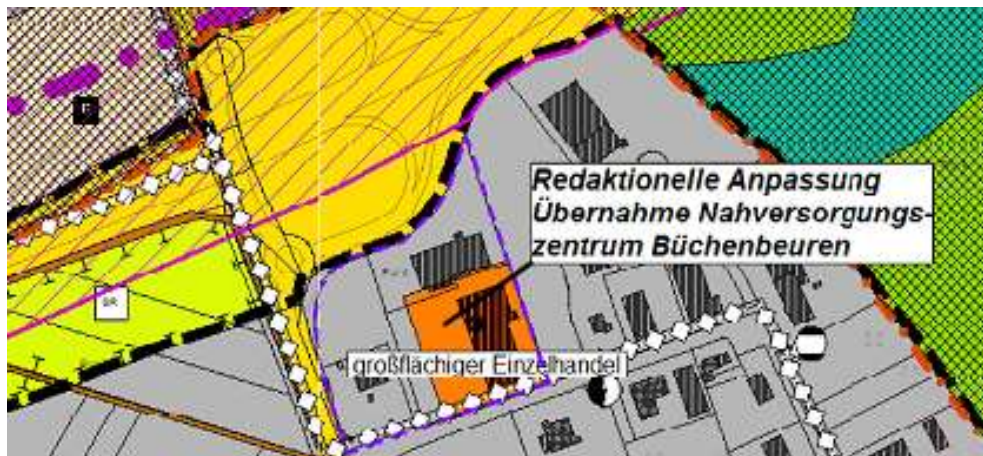
Flur 4: 1/59, 1/62, 1/74

### Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg

In der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplan ist eine Teilfläche des Änderungsbereiches als Sonderbaufläche (S) gem. § 1 Abs. 1 Ziffer 4 BauNVO dargestellt. Die Restflächen sind als gewerbliche Bauflächen (G) gem.§ 1 Abs. 1 Ziffer 3 BauNVO dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs 2 Ziffer 2 BauGB im Wege der Beirichtigung angepasst.

Darstellung 5. Fortschreibung des FNP der VG Kirchberg im Planbereich:



## 3. Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Kirchberg

Das Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Kirchberg, Stand März 2021, dient als Steuerungsinstrument für die Bauleitplanung und bauplanungsrechtliche Entscheidungen zur Entwicklung der einzelgemeindlichen Nahversorgungsstandorte im Verbandsgemeindegebiet.

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung befindet sich im festgesetzten Zentralen Versorgungsbereich Nahversorgung (NVZ) Büchenbeuren und entspricht damit den Standortvorgaben des Einzelhandelskonzepts.

Darstellung Nahversorgungszentrum Büchenbeuren [Quelle EHK Kirchberg 2021]:



Der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgung (NVZ) Büchenbeuren trägt zur Nahversorgung des Grundzentrums Büchenbeuren und der angrenzenden Ortsgemeinden bei. Die Nahversorgungsstandorte sollen im Wesentlichen eine Versorgung für das direkte Umfeld bzw. die jeweiligen Ortsgemeinden ausüben, weshalb der Angebotsschwerpunkt hier bei Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment liegen sollte.

Die vorliegende Planung berücksichtigt die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Kirchberg auch hinsichtlich der Erweiterung der ansässigen Einzelhandelsbetriebe am beschriebenen Standort sowie die geplante Erweiterung um einen Drogeriemarkt.

## 4. Planungsinhalt

Die inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplans bestehen im Wesentlichen in der Änderung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zu Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie auf die Festlegung zulässiger Sortimente auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der VG Kirchberg, sogenannte „Kirchberger Liste“ sowie die maximal zulässige Verkaufsfläche.

Zur Festlegung der zulässigen Verkaufsfläche und des zulässige Sortimentumfangs wurden im Bebauungsplan die folgende Textfestsetzungen eingefügt:

### 1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

*"SONDERGEBIET-Großflächiger Einzelhandel" nach § 11 Abs. 3 BauNVO*

**Im „Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel“ wird eine maximal zulässige Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe wie folgt festgesetzt: Flurstück 1/59 max. 2.000 m<sup>2</sup>, Flurstück 1/62 max. 1.500 m<sup>2</sup> und Flurstück 1/74 max. 800 m<sup>2</sup>, insgesamt 4.300 m<sup>2</sup> (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).**

*Werbeanlagen sind nur für Gewerbebetriebe zulässig, die im Plangebiet ansässig sind bzw. bei anderen Bauvorhaben im Gebiet, wenn sich die Werbung hierauf bezieht (Ausschluss von Fremdwerbung; § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).*

### 1.3. SORTIMENTSREGELUNGEN (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB und § 1 Abs. 5 bis Abs. 9 BauNVO)

*Es sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes großflächige (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) Einzelhandelsbetriebe nur zulässig deren Kernsortiment (mind. 80 % der Gesamtverkaufsfläche jedes Betriebs) den nahversorgungsrelevanten Sortimenten der „Kirchberger Liste“ gemäß Einzelhandelskonzept vom März 2021, Abb. 72, entspricht.*

*Als nahversorgungsrelevante Sortimente sind folgende gemäß "Kirchberg Liste" im Einzelhandelskonzept vom März 2021 definiert:*

- Nahrungs- und Genussmittel:  
*Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Reformwaren, Getränke*
- Gesundheits- und Körperpflege:  
*Drogerieartikel, Apothekenwaren*
- Bücher und Schreibwaren:  
*Schreibwaren, Papierwaren, Zeitschriften*
- Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf:  
*Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse*

*(vgl. auch „Kirchberger Liste“ zur Definition der nahversorgungsrelevanten, Zentren- sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimente, Wiedergabe im Anhang der Begründung).*

## Die zeichnerischen Änderungen des Bebauungsplanes

Die Darstellung der ursprünglichen Planung:



Die Darstellung der geänderten Planung:



## 5. Umweltbelange

Die Änderung dieser Teilfläche des Bebauungsplanes hat im bestehenden Fall keine Auswirkungen auf Umweltbelange, da sich keine Änderungen der Grundflächenzahl ergeben und somit keine höhere Versiegelung im Plangebiet zulässig ist. Im Planaufstellungsverfahren nach § 13a BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig, so dass keine weiteren diesbezüglichen Betrachtungen erfolgen müssen. Die Änderung des Bebauungsplanes dient zur Umsetzung eines Bauvorhabens und beeinflusst die Umgebungsbebauung nicht.

Daher sind keine Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das im Plangebiet bestehenden Wirkungsgefüge zu erwarten. Die Flächen sind durch die bestehende Umgebungsbebauung und den Bestand im Plangebiet geprägt.

Nach den Angaben der Biotopkartierung sind keine kartierten Biotopflächen innerhalb des Planbereiches vorhanden.

Ebenso sind keine Flächen vorhanden, die gesetzlich geschützt sind.

Im Planbereich sind keine schutzwürdigen Kultur- oder sonstigen Sachgüter vorhanden.

Das Plangebiet ist abwasserseitig an die bestehenden Anlagen der VG-Werke Kirchberg angeschlossen und wird im Trennsystem entwässert.


Die für die Nutzung üblichen Abfallerzeugnisse (Papier, Kunststoffe, Biomüll, Restmüll und sonstige Wertstoffe) werden im Rahmen der allgemeinen Abfallentsorgung behandelt.

Weitere umwelterhebliche Verschmutzungen und Belästigungen sind bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des Umweltbereiches mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten.

Das Risiko umweltbeeinträchtigender Unfälle kann aufgrund der vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen ebenfalls ausgeschlossen werden.

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
JAKOBY + SCHREINER

Kirchberg, den 09.01.2023



.....  
Unterschrift

Zweckverband Gemeinde Flughafen Hahn

Kirchberg, den .....

.....  
Rosenbaum, Vorstandsvorsteher

Anhang: „Kirchberger Liste“ zur Definition der nahversorgungsrelevanten, Zentren- sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimente