



Marktgemeinde Eiterfeld, Ortsteil Eiterfeld

Bebauungsplan Nr. 2
„Im Leibolzgraben“
5. Änderung

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
nach § 3c UVPG

Bearbeitung:

Melanie Düber, M. Sc. Biologie

1 Einleitung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Leibolzgraben“ – 5. Änderung sollen die im Plangebiet bestehenden und geplanten Einzelhandelsnutzungen einschließlich der zugehörigen Stellplätze und Freiflächen bauplanungsrechtlich abgesichert werden. Zur Ausweisung gelangt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

Vorhaben zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, für die im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird, sind nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) generell dann UVP-pflichtig, wenn eine zulässige Geschossfläche von 5.000 m² oder mehr erreicht wird. Liegt die zulässige Geschossfläche bei 1.200 m² bis weniger als 5.000 m², ist zunächst eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Bei Vorhaben, für die in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, ist nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG auch bei Überschreiten der Prüfwerte zunächst lediglich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Vorliegend handelt es sich um ein Vorhaben, für das im beplanten Innenbereich ein bereits bestehender Bebauungsplan geändert wird und das eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 2.100 m² im gesamten Plangebiet zulässt. Die Verkaufsfläche der bestehenden Filiale der Firma Aldi Nord soll auf künftig 1.200 m² zuzüglich eines Blumenladens mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m² erweitert werden. Innerhalb des Plangebietes ist zudem ein Drogeriemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 800 m² zulässig. Entsprechend handelt es sich um ein Vorhaben nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG. Somit ist die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 3c UVPG durchzuführen. In diesem Falle ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung dann durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann (§ 3c Satz 1 UVPG). Bei der Vorprüfung ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Vorhabenträger vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden (§ 3c Satz 3 UVPG).

Die vorliegenden Unterlagen dienen somit als Grundlage für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für die Erweiterung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes. Sie richten sich in ihrem Aufbau maßgeblich nach den in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien.

2 Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG

Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.05.2017 (BGBl. I S. 1245), für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 Baunutzungsverordnung:

Bezeichnung des Vorhabens

Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Leibolzgraben“ – 5. Änderung zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Gebäudeerweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes der Firma Aldi Nord sowie den Rückbau des bisherigen Verkaufsbauwerkes des Fachmarktes für Elektrowaren und Blumen mit anschließender Neuerrichtung von Stellplätzen.

1	Merkmale des Vorhabens	
1.1	Größe des Vorhabens	Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rd. 1,0 ha. Die maximale Gesamtverkaufsfläche im gesamten Plangebiet beträgt 2.100 m ² . Dabei soll die Verkaufsfläche der bestehenden Filiale der Firma Aldi Nord auf künftig 1.200 m ² zuzüglich eines Blumenladens mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m ² erweitert werden. Innerhalb des Plangebietes ist zudem ein Drogeriemarkt (derzeitiger Bestand: Filiale der Firma Rossmann) mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 800 m ² zulässig.
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Innerhalb des Plangebietes sind die Erweiterung des vorhandenen Aldi-Marktes in eingeschossiger Bauweise sowie die Anlage neuer Stellplatzflächen auf dem derzeitigen Standort des Fachmarktes für Elektrowaren und Blumen vorgesehen. Durch die Planung wird aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen nur eine relativ geringe Neuversiegelung vorbereitet. Als Maßnahme zur Eingriffsminimierung bezüglich der Bodenversiegelung setzt der Bebauungsplan fest, dass mindestens 10 % der Grundstücksflächen mit einheimischen Laubgehölzen gärtnerisch oder als natürliche Grünflächen anzulegen sind. Die bestehenden Laubbäume werden teilweise zum Erhalt festgesetzt.
1.3	Abfallerzeugung	Ordnungsgemäße Entsorgung der entstehenden Abfälle und Abwässer; kein Anfallen von Sonderabfällen.
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigung	Mit einer gewissen Zunahme der Entstehung von Geräuschen (Fahrbewegungen, Betriebsvorgänge, Bewegung von Einkaufswagen) ist aufgrund der Vergrößerung der Filiale der Firma Aldi Nord sowie der Vergrößerung des Parkplatzes aufgrund des Rückbaus des derzeit bestehenden Fachmarktes für Elektrowaren und Blumen zu rechnen. Gleichzeitig entfallen jedoch bislang zulässige Verkaufsflächen respektive Geräuschquellen.
1.5	Unfallrisiko, insbesondere im Hinblick auf verwendete Stoffe und Technologien	Es liegt kein vorhabenbedingtes Unfallrisiko vor.
2	Standort des Vorhabens	
2.1	Beschreibung der bestehenden Nutzung des Gebietes	Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsteils Eiterfeld der Marktgemeinde Eiterfeld in einem Umfeld, das sowohl durch gewerbliche sowie durch gemischte Nutzungen aber auch durch Wohnbebauung geprägt wird. Innerhalb des Plangebietes befinden sich ein bestehender Lebensmittel- sowie ein Drogeriemarkt und das Verkaufsgebäude eines Fachmarktes für Elektrowaren und Blumen einschließlich der jeweils zugehörigen Stellplätze und Freiflächen. Das Plangebiet umfasst einen bereits anthropogen überformten, großflächigen Einzelhandelsstandort mit drei Bestandsgebäuden und der zugehörigen Stellplatzanlage.
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Boden, Wasser, Natur und Landschaft	Das Plangebiet ist bereits überwiegend versiegelt und somit anthropogen stark überprägt (vorhandener Einzelhandel, Parkplätze). Der ursprüngliche Charakter der Landschaft fehlt.

		<p>Durch die langjährige bauliche Nutzung können keine natürlichen Bodenhorizonte mehr angenommen werden. Es ist durchgehend von einem gestörten Infiltrationsvermögen des Bodens und einer Beeinträchtigung des Bodenlebens auszugehen.</p> <p>Auf den derzeitigen Parkplatzflächen befinden sich jüngere Laubbäume, im östlichen und südlichen Randbereich des Plangebietes sind Baumreihen vorzufinden, die sich aus älteren und dickstämmigeren Bäumen zusammensetzen. Im gesamten Plangebiet bestehen Flächen, die bodendeckende Sträucher aufweisen. Im nördlichen Teilgebiet existiert ein Bereich, der eine anfängliche Verbuschung sowie stellenweise ein ruderalisiertes Grünland aufweist.</p>
2.3	Besonders geschützte Gebiete	<p>Das Plangebiet befindet sich außerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete bzw. Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiete.</p> <p>Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes. Das nächste Natura-2000-Schutzgebiet befindet sich in rd. 500 m südlicher Entfernung. Hierbei handelt es sich um das 36.051 ha große Vogelschutzgebiet Nr. 5425-401 „Hessische Rhön“. Das nächste FFH-Gebiet ist ein Teilgebiet des FFH-Gebietes Nr. 5325-305 „Vorderrhön“ in ca. 3 km südöstlicher Entfernung.</p> <p>Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete sind von der Planung weder betroffen noch reichen potentielle negative Auswirkungen an solche heran.</p> <p>Die übrigen in Anlage 2 (2.3) zum UVPG genannten Schutzkriterien sind an dem von der Planung betroffenen Standort nicht vorhanden. Es liegen auch keine entsprechenden Gebiete im Einwirkungsbereich des Vorhabens.</p>
3	Merkmale der möglichen Auswirkungen	
3.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen des Gebietes	<p>Durch die geplante Gebäudeerweiterung des bestehenden Aldi-Marktes ist mit einer gewissen Verstärkung des Verkehrsaufkommens (Lkw und Pkw) und einer Zunahme von Geräuschen (Fahrbewegung, Betriebsvorgänge, Bewegung von Einkaufswagen) in gewissem Umfang für die Nachbarschaft zu rechnen. Aufgrund der in der Umgebung vorwiegend vorhandenen Gewerbe- sowie Mischnutzung und der Vorbelastung des Plangebietes in Form des bestehenden großflächigen Einzelhandels ist überschlüssig nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung durch Umsetzung der vorliegenden Planung zu rechnen. Gleichzeitig entfallen jedoch im Zuge der Planung bislang zulässige Verkaufsflächen respektive Geräuschquellen.</p>
3.2	Auswirkungen auf Boden, Wasser, Natur und Landschaft	<p>Aufgrund der bestehenden anthropogenen Überformung des Plangebietes sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Aspekte Boden und Wasser zu erwarten. Die Versiegelung wird durch das Vorhaben höchstens geringfügig zunehmen.</p>

		<p>Der naturschutzfachliche Wert der Biotopstrukturen kann als gering (versiegelte Fläche, bodendeckende Sträucher) bis leicht erhöht bzw. erhöht (Gehölzstrukturen im östlichen und südlichen Randbereich, Grünstreifen nördlich des Drogeriemarktes) eingestuft werden. Der Bebauungsplan setzt im östlichen und südlichen Teilbereich insgesamt acht wertvollere Einzelgehölze, darunter vier vorhandene Vogel-Kirschen im südlichen Bereich, zum Erhalt fest. Daher ergibt sich durch die Umsetzung der Planung in der Zusammenschau nur eine geringe Konfliktsituation.</p> <p>Da es sich bei den vorhandenen Gehölzen sowie bei den Bestandsgebäuden um potenzielle Bruthabitate Europäischer Vogelarten handelt, sind zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG Vermeidungsmaßnahmen zu beachten.</p> <p>Das Plangebiet als Standort für großflächige Einzelhandelsnutzungen hat keine hohe landschaftliche Bedeutung, eine Eingrünung um den Parkplatz ist bereits vorhanden. Insgesamt sind durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.</p>
3.3	Auswirkungen auf besonders geschützte Gebiete	<p>Das nächste Natura-2000-Schutzgebiet befindet sich in rd. 500 m südlicher Entfernung. Hierbei handelt es sich um das Vogelschutzgebiet Nr. 5425-401 „Hessische Rhön“. Das nächste FFH-Gebiet ist ein Teilgebiet des FFH-Gebietes Nr. 5325-305 „Vorderrhön“ in ca. 3 km südöstlicher Entfernung. Da die vorliegende Planung jedoch weit außerhalb dieser Schutzgebiete stattfindet und der Wirkungsraum der Planung nicht an jene heran reicht, sind keine erheblichen Einschränkungen oder erhebliche negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete gegeben.</p>

3 Fazit

Als Gesamteinschätzung führt die Planung nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird somit nicht erforderlich.