

Stadt Grünberg, Kernstadt

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG

Bebauungsplan Nr. 25

„In den Temperwiesen“ 10. Änderung

Entwurf

Stand: 01.02.2021

Projektnummer: 20-044

Projektleitung: Roeßing / Schweikart

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

1. Einleitung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Grünberg hat den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 25 „In den Temperwiesen“ 10. Änderung gefasst. Gegenstand des Bebauungsplanes ist ausschließlich die Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche auf 1.200 m². wobei die Zulässigkeit von Randsortimenten auf 10 % der Verkaufsfläche beschränkt wird. Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „In den Temperwiesen“ werden in Bezug auf die Sondergebietsausweisung inhaltlich unverändert übernommen.

Die vorliegende 10. Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren i.S. § 13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB gilt jedoch, dass das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen ist, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Im Zuge der Aufstellung der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit eines Vorhabens nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vorbereitet, sodass eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 7 UVPG durchzuführen ist. 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 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann (§ 7 Abs. 1 Satz 3 UVPG). Bei der Vorprüfung ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Vorhabenträger vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden (§ 7 Abs. 5 Satz 1 UVPG). Kommt die Vorprüfung zum Schluss, dass das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird, ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

2. Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG

Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021:

1. Merkmale des Vorhabens
1.1. Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens sowie ggf. der Abrissarbeiten
<p>Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von rd. 0,63 ha befindet sich im Norden der Stadt Grünberg. Es liegt in einem langjährigen Gewerbe- und Industriegebiet nördlich des städtischen Bahnhofs. Das Plangebiet setzt sich vorwiegend aus dem Gebäude des Lebensmitteldiscounters im Osten und den zugehörigen Stellplätzen im Westen zusammen. Dementsprechend ist eine großflächige Flächenversiegelung bereits bestand.</p> <p>Das Planziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche von 940 m² auf 1.200 m². Entgegenstehende zeichnerische und textliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 „In den Temperwiesen“ 7. Änderung werden durch die vorliegende 10. Änderung ersetzt.</p> <p>Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 „In den Temperwiesen“ 7. Änderung gelten unverändert fort.</p>

Die bauliche Erweiterung des bestehenden Aldi-Marktes bedingt die Überplanung der westlich zum Gebäude liegenden Stellplätze, Zierbeete und Einzelbäume. Es sollen jedoch Stellplätze in ausreichendem Umfang sowie eine Ein- und Durchgrünung bestehen bleiben, sodass zudem folgendes festgesetzt wird:

- Die zulässige Grundfläche innerhalb des SO_{LEH} darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.
- Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 m², ein Strauch 1 m². Die Anpflanzung von nicht einheimischen Koniferen sowie nicht einheimischen immergrünen Sträuchern ist unzulässig. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

1.2. Zusammenwirken mit anderen bestehenden o. zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten

Es ist gegenwärtig kein Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Tätigkeiten absehbar.

1.3. Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet mit einer Größe von rd. 0,63 ha ist bereits baulich vorgeprägt und befindet sich in einem Gewerbe- und Industriegebiet. Es setzt sich vorwiegend aus dem Gebäude des Lebensmittel-discounters und den zugehörigen Stellplätzen zusammen. Dementsprechend ist eine großflächige Flächenversiegelung bereits bestand. Der großräumige Stellplatz ist mittels Zierbeeten, teils mit Einzelbäumen und einer südlich verlaufenden, artenreichen Laubstrauchhecke begrünt.

Es ist von einer hohen Vorbelastung der Böden durch Bodenabtrag, Bodenauftrag, -durchmischung, Verdichtung und vor allem durch Versiegelung auszugehen. Für die Fläche des Plangebiets findet sich keine Bodenfunktionsbewertung gem. *BodenViewer* in den Datengrundlagen. Dennoch ist von einer umfassenden Beeinträchtigung der Bodenfunktionen aufgrund der überwiegenden Versiegelung auszugehen. Der Erosionsatlas 2018 stellt die Erosionsgefährdung gemäß K-Faktor als sehr hoch dar.

Zur Erweiterung der Verkaufsfläche von rd. 260 m² werden vorwiegend die westlich zum Gebäude liegenden Stellplätze überplant. Hierbei entfallen ökologisch geringwertige Zierbeete sowie wenige höherwertige Einzelbäumen, sodass auch der Einfluss auf die ökologische Vielfalt voraussichtlich sehr gering sein wird. Es handelt sich um ein stark anthropogen geprägtes Gebiet eine nennenswerte Biodiversität ist nicht zu erwarten. Die Laubstrauchhecke im Süden wird zwar als artenreich eingeschätzt, es handelt sich hierbei allerdings vorwiegend um zahlreiche Zierarten. Zudem bleibt diese zum derzeitigen Kenntnisstand bestehen. Hinsichtlich der Fauna kommt dem Plangebiet aufgrund der vorhandenen Strukturen und der Lage im Siedlungsgebiet ebenso eine geringe Bedeutung zu. Es befindet sich der Erweiterungsbereich für den Lebensmittelmarkt weitgehend auf den vollversiegelten Bereichen. Die einzelnstehenden Laubbäume weisen einen geringen bis mittleren Stammumfang sowie keine wesentlichen Ast- oder Stammhöhlen als Nist- und Lebensraum für Tiere auf. Zudem gehen von den angrenzenden gewerblichen und gemischten Nutzungen sowie Verkehrswegen Störungen aus, die zu Vergrämungseffekten gegenüber der Tierwelt führen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine oberirdischen Gewässer, Quellen oder quellige Bereiche und es liegt fern von festgesetzten Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebieten, Abfluss- und Überschwemmungsgebieten. Etwa 160 m östlich des Plangebiets verläuft das nächste

Fließgewässer und besitzt eine geringe Abflussklasse. Östlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich ein foliertes Wasserbecken. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrad des Plangebiets bestehen die mit der Bodenversiegelung verbundenen negativen Effekte bereits.

1.4. Erzeugung von Abfällen i.S.v. § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes

Durch das Erweiterungsvorhaben sind keine wesentlichen Änderungen des Aufkommens und der Art von Abfällen zu erwarten. Aufgrund der bisherigen Nutzung im Sondergebiet sind bereits Abwasseranlagen im Plangebiet sowie eine verkehrliche Erschließung vorhanden. Es kann davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Anlagen ausreichend bemessen sind.

1.5. Umweltverschmutzung und Belästigungen

Mit der Planung kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG auch im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte oder Belästigungen anderer schutzbedürftiger Nutzungen sind, ebenso wie mit dem Vorhaben einhergehenden Umweltverschmutzungen, nicht erkennbar. Das geplante Vorhaben wird keine erheblichen Emissionen zur Folge haben, so dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

1.6. Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich solcher, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere im Hinblick auf verwendete Stoffe und Technologien sowie die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle i.S.d. § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung

Störfallbetriebe sind im Umfeld des Plangebiets zum derzeitigen Kenntnisstand nicht bekannt. Es sind keine wesentlichen Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sein könnten, erkennbar. Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

1.7. Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser und Luft

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser und Luft, sind durch das geplante Vorhaben zum derzeitigen Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich in einem Gewerbe- und Industriegebiet entlang der „Londorfer Straße“ und nördlich des Bahnhofs. Lediglich östlich und westlich des Plangebiets liegen potenziell für Spaziergänge dienende Freiflächen. Jedoch sind im Plangebiet keine Wegestrukturen, die die Freiflächen östlich und westlich des Plangebiets verbinden, vorhanden. Es besitzt keine wesentlichen Erholungs- und Freizeitfunktionen. Ebenfalls ergeben sich im Hinblick auf die Belange des Immissionsschutzes keine erheblichen Auswirkungen. Die Nutzung des Plangebiets ist bereits bestand. Das geplante Vorhaben kann lediglich zu einer Erhöhung der Kundenanzahl führen und damit einhergehend eine leichte Erhöhung der Emissionen z. B. Luftschadstoffe in Folge der vermehrten Verkehrsbewegungen bedingen. Die vorliegende planungsrechtlich ermöglichte Bebauung wird dennoch voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen

zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

Insgesamt sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten.

2. Standort des Vorhabens

2.1. Beschreibung der bestehenden Nutzung des Gebietes

Das Plangebiet wird als Verkaufsstandort für den Lebensmitteldiscounter Aldi genutzt, sodass es sich überwiegend als Verkaufsgebäude, Stellplätze und Eingrünung darstellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß dem Bebauungsplan „In den Temperwiesen“ 7. Änderung bereits als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Bas. 3 BauNVO ausgewiesen.

Westlich zum Plangebiet grenzt die Londorfer Straße sowie nördlich Straßenverkehrsfläche an. Nach Süden und Norden bestehen zudem Gewerbe- und Industriegebietsflächen. Östlich des Plangebiets liegen Grünland und ein foliertes Wasserbecken.

2.2. Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt des Gebiets und seines Untergrunds

Der überwiegende Flächenanteil des rd. 0,63 ha großen Plangebiets ist bereits bebaut oder versiegelt und besitzt daher keine wertvolle Bedeutung für Boden, Natur und Landschaft. Aufgrund der starken anthropogenen Prägung und der Lage sind kein wesentlicher Reichtum, eine Verfügbarkeit und Qualität der natürlichen Ressourcen (Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt) zu nennen. Klimatisch stellt sich das Plangebiet aufgrund der überwiegenden Flächenversiegelung zusätzlich als durch Wärme und Luftschadstoffen belastete Siedlungsfläche, d. h. ein klimatischen Belastungsraum dar. Insgesamt wird die Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen ebenfalls als eher gering eingeschätzt.

2.3. Besonders geschützte Gebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgestellten Abfluss-, Überschwemmungs-, Heilquellen- und Wasserschutzgebieten. Der Planungsraum befindet sich mehr als drei Kilometer von Natura-2000-Gebieten entfernt, sodass sich keine Betroffenheit ergibt.

Angrenzend zum Plangebiet befindet sich ein Streuobstbestand, der im Rahmen des § 13 HAGB-NatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG als „Hinweis gesetzlich geschützte Biotope“ im *Natureg Viewer* gekennzeichnet ist. Es sind keine anderweitigen Schutzgebiete oder Flächen mit rechtlichen Bindungen angrenzend und innerhalb des Plangebiets vorhanden. Alle weiteren in Anlage 3 (Nr. 2.3) zum UVPG genannten Schutzkriterien werden an dem von der Planung und dem Vorhaben betroffenen Standort nicht berührt. Es liegen auch keine entsprechenden Gebiete im Einwirkungsbereich des Vorhabens.

3. Merkmale der möglichen Auswirkungen

3.1. Auswirkungen auf bestehende Nutzungen des Gebietes

Zur Erweiterung der Verkaufsfläche von rd. 260 m² werden die westlich zum Gebäude liegenden Stellplätze, wenigen Zierbeete und Einzelbäume überplant. Die ökologisch geringwertigen Zierbeete sowie die etwas höherwertigen Einzelbäumen werden zu einem geringen Anteil bei Umsetzung der Planung in Anspruch genommen. Demnach ergeben sich nur geringe Auswirkungen auf die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen. Neben dieser, auf der Flora beruhenden Einschätzung, ergibt sich keine Nutzungsänderung. Der Lebensmitteldiscounter sowie die zugehörigen Stellplatzflächen bestehen bereits. Das Plangebiet ist bereits als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel ausgewiesen und erschlossen.

3.2. Auswirkungen auf Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Klima, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Mit der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche des Aldi-Marktes wird der bereits etablierte Standort genutzt. Hierbei wird lediglich das bereits bestehende Sondergebiet in seiner gegenwärtigen Form in Anspruch genommen. Der diesbezügliche Bebauungsplan umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 6.300 m². Die zulässige Grundfläche (GF) darf bei Umsetzung der Planung durch die GF von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Aufgrund des bereits bestehenden hohen Grades an Versiegelung und der starken anthropogenen Prägung des Plangebiets sind dennoch keine erheblichen hinzukommenden Beeinträchtigungen auf den Boden und seine Funktionen zu erwarten. Da der Eingriff in einen bereits versiegelten Bereich erfolgt und die auch als Erosionsschutz dienende Laubstrauchhecke im Süden zum derzeitigen Kenntnisstand bestehen bleiben, ist mit keinen erosionsbedingten Konflikten trotz der sehr hohen Erosionsgefährdung zu rechnen.

Auch hinsichtlich des Wassers ist davon auszugehen, dass sich keine ausschlaggebenden Effekte bei der vorwiegenden Erweiterung im Umfeld des Gebäudes ergeben. Es entfallen zwar Grünstrukturen, jedoch handelt es sich vor allem um Ziergehölze und wenige Einzelbäume.

Die ökologische Wertigkeit des Gebiets hinsichtlich der Fauna sowie der Biodiversität ist gering. Es ist lediglich von einer Nutzung des Plangebiets als temporär frequentierter Nahrungsraum auszugehen, sodass eine relevante Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht zu erwarten ist. Zudem gehen von den angrenzenden Nutzungen sowie Verkehrswegen Störungen aus, die zu Vergrämungseffekten gegenüber der Tierwelt führen. Allerdings kann das pot. Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Vögeln und Fledermäusen nicht vollständig ausgeschlossen werden, weshalb die folgenden artenschutzrechtlichen Vorgaben umzusetzen sind.

Es wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 i. V. m. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG hingewiesen. Insbesondere ist zu beachten:

Von einer qualifizierten Person sind ganzjährig

- Bestandsgebäude unmittelbar vor Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten,
- Höhlenbäume unmittelbar vor Rodung / Gehölzrückschnitt und
- Strukturen, die Fortpflanzungs- und Ruhestätten darstellen können, unmittelbar vor deren Entfernung

auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu kontrollieren.

Es sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt bei Umsetzung der Planung zu erwarten.

Zum derzeitigen Wissensstand werden bei Umsetzung der Planung keine wesentlichen orts- und landschaftsbildändernde Eingriffe im Plangebiet erfolgen, da sich keine Nutzungsänderung ergibt. Die Bäume der Stellplatzfläche und die Eingrünung werden größtenteils bestehen bleiben. Das Landschaftsschutzgebiet „Landschaftsteile Gemarkung Grünberg“ (Nr. 2531002) liegt rd. 400 m östlich vom Plangebiet entfernt und wird aufgrund der genannten Entfernung nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet und das umliegende Industriegebiet stellen sich im Großen und Ganzen bereits als klimatischer Belastungsraum dar. Insgesamt sind aufgrund der geringen Größe des Eingriffsbereichs und der hohen Vorbelastung keine wesentlichen negativen Auswirkungen bei Umsetzung der Planung auf das Klima und die Luft zu erwarten.

Als Maßnahmen zur Eingriffsminimierung auf Natur und Landschaft kann die 30 %ige Grundstücksfreiflächenbegrünung sowie die Bepflanzung der Einfriedung genannt werden.

In der Zusammenfassung ergeben sich bei Umsetzung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Klima, Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt.

Daher kann auch eine weitere Ausführung im Hinblick auf Nr. 3 der Anlage 3 UVPG ausgespart werden.

3.3. Auswirkungen auf besonders geschützte Gebiete

Da die vorliegende Planung außerhalb von Natura-2000-Schutzgebieten stattfindet und der Wirkungsraum der Planung auch nicht an jene heran reicht, sind keinerlei Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von Natura-2000-Gebieten zu erwarten.

Angrenzend zum Plangebiet liegt sich ein Streuobstbestand, der im Rahmen des § 13 HAGB-NatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG als „Hinweis gesetzlich geschützte Biotop“ im *Natureg Viewer* gekennzeichnet ist. Da die Erweiterung des Verkaufsgebäudes auf bereits vorwiegend versiegelten Flächen erfolgt und die Erschließungsstraße sowie partiell ein Gebäude zwischen Bestand und Eingriffsbereich liegen, sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion des Streuobstbestandes ersichtlich.

Aufgrund der gegebenen Entfernungen sind zudem keine wesentlichen Auswirkungen hinsichtlich von weiteren Schutzgebieten (Anlage 3 Nr. 2.3 UVPG) zu erwarten.

3. Fazit

Als Gesamteinschätzung führt die Planung unter Beachtung der Festsetzungen nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird somit nicht erforderlich. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann angewendet werden.

Stand: 01.02.2021

Projektnummer: 20-044

Projektleitung: Roeßing / Schweikart

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de