

Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg

**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG**

## **Bebauungsplan Nr. 38**

„Schülerwiese – 2. Änderung“

Planstand: 14.05.2020

Projektnummer: 224320

Projektleitung: Düber

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**

**1 Einleitung..... 3**

**2 Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG..... 5**

**3 Fazit..... 8**

## 1 Einleitung

In der Stadt Pohlheim ist im Stadtteil Watzenborn-Steinberg seitens der Firma Lidl am Standort Neue Mitte zur langfristigen Standortsicherung im Zuge eines Anbaus an das bestehende Gebäude die Erweiterung der bestehenden Verkaufsstelle auf künftig maximal 1.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen. Geplant ist die Erweiterung über die aktuell bereits leerstehende Bäckereifläche und das Schaufenster auf der westlichen Gebäudeseite des Lebensmittelmarktes umzusetzen. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bereits erfolgte Erweiterung auf maximal 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wurden im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Schülerwiese“ im Jahr 2013 geschaffen. Der Bebauungsplan von 2013 setzt für den Bereich des Plangebietes bereits ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO fest und soll zur Umsetzung der geplanten baulichen Maßnahmen nunmehr erneut geändert werden.

Das Planziel des Bebauungsplanes ist entsprechend den bisherigen Festsetzungen die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO. Die bisherigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Schülerwiese“ von 2013 werden zudem an den Bestand und die konkrete Planung angepasst. Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

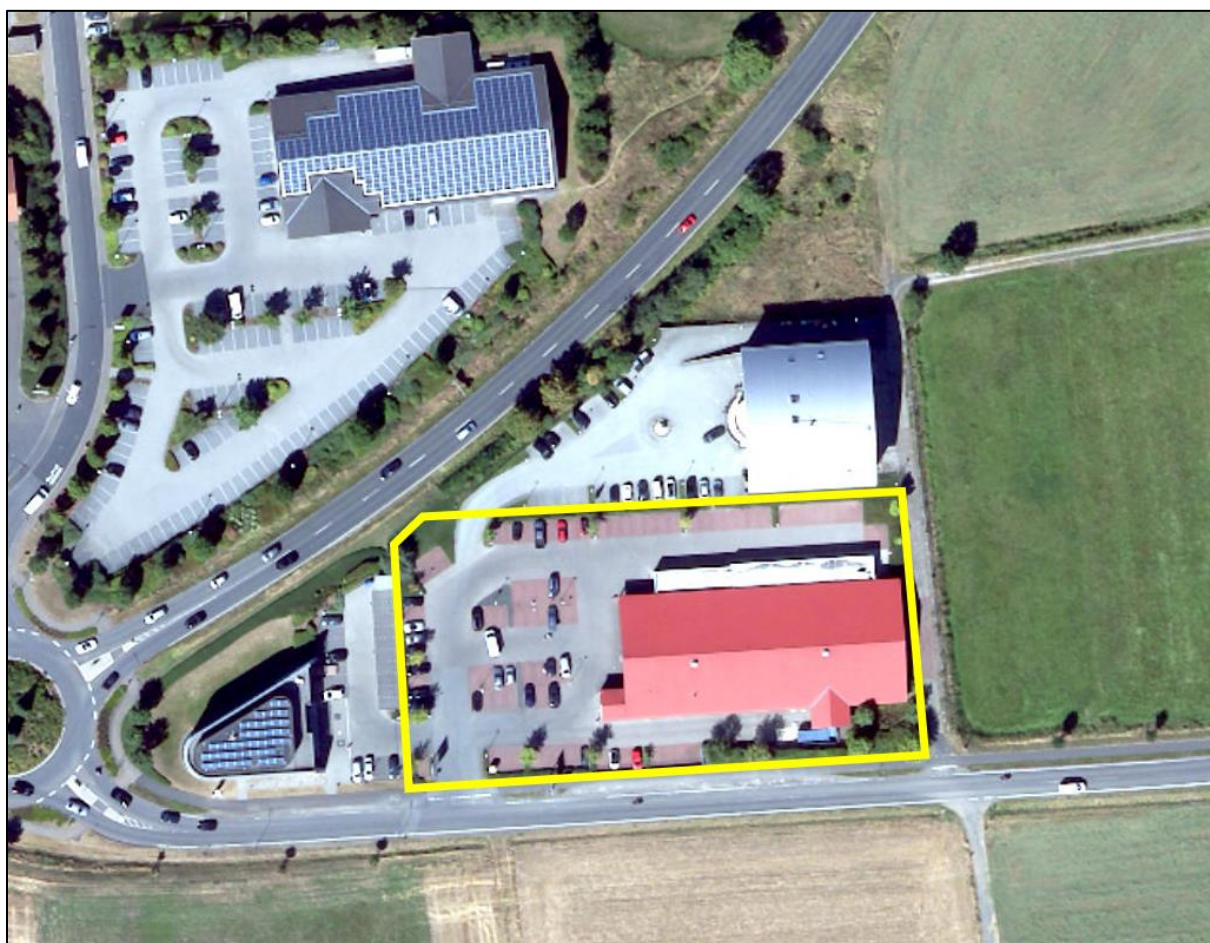


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gelb umrandet)

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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Schülerwiese“ 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 i.S.d. § 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.

Die vorliegenden Unterlagen dienen somit als Grundlage für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG und richten sich in ihrem Aufbau maßgeblich nach den in der Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien.

## 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513):

<b>1. Merkmal des Vorhabens</b>
<b>1.1. Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und soweit relevant, der Abrissarbeiten</b>
<p>Für die bestehende Verkaufsstelle von Lidl ist die Erweiterung der Verkaufsfläche auf künftig maximal 1.250 m<sup>2</sup> vorgesehen. Geplant ist die Erweiterung über die aktuell bereits leerstehende Bäckereifläche und das Schaufenster auf der westlichen Gebäudeseite des Lebensmittelmarktes umzusetzen.</p> <p>Das Planziel des Bebauungsplanes ist entsprechend den bisherigen Festsetzungen die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO. Die bisherigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Schülerwiese“ von 2013 werden zudem an den Bestand und die konkrete Planung angepasst.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Räumlicher Geltungsbereich rd. 0,6 ha</li> <li>• Maximal zulässige Gebäudeoberkante von 12,0 m; GRZ = 0,5; GFZ = 1,0; Z = II</li> <li>• Bestehende Gehölzstrukturen sowie insgesamt fünf einzelne Laubbäume werden am östlichen und südöstlichen Plangebietsrand zum Erhalt festgesetzt</li> </ul>
<b>1.2. Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten</b>
Es bestehen keine anderen Vorhaben und Tätigkeiten, die mit der vorliegenden Planung zusammenwirken.
<b>1.3. Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>
<p>Der Großteil der Plangebietsfläche ist durch das bestehende Verkaufsgebäude und die zugehörigen Stellplätze versiegelt. Bei Umsetzung der Planung werden nur diese stark anthropogen veränderten Bereiche beansprucht.</p> <p>Im Bereich der Stellplätze sowie entlang der nördlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenze befinden sich Pflanzflächen, die vorwiegend bodendeckende Gehölze sowie einzelne Laubbäume aufweisen. Im Bereich der südöstlichen Grundstücksgrenze befinden sich aus Einzelbäumen und Sträuchern bestehende und weitgehend geschlossene Gehölzstrukturen sowie entlang der östlichen Grundstücksgrenze freistehende Hecken, bestehend aus Zierarten sowie heimischen, standortgerechten Gehölzen.</p>
<b>1.4. Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes</b>
Es findet eine ordnungsgemäße Entsorgung der entstehenden Abfälle und Abwässer statt und es werden keine Sonderabfälle anfallen.
<b>1.5. Umweltverschmutzung und Belästigungen</b>
Durch die Umsetzung des Vorhabens sind keine Umweltverschmutzungen und Belästigungen ersichtlich.

**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 im Sinne des § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung**

Es liegt kein vorhabenbedingtes und auch kein durch den Klimawandel bedingtes Risiko von Störfällen, Unfällen und Katastrophen vor. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie, die gegebenenfalls Auswirkungen auf das Vorhaben haben können, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

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

Es ist kein Risiko für die menschliche Gesundheit durch die vorliegende Planung erkennbar.

**2. Standort des Vorhabens**

**2.1. Beschreibung der bestehenden Nutzung des Gebietes**

Das Plangebiet befindet sich am Nordostrand des Stadtteils Watzenborn-Steinberg und wird von bebauten Flächen (Einzelhandel, gemischte und gewerbliche Nutzungen) sowie Straßen (Landesstraße L 3129, Straße Neue Mitte, Landwirtschaftlicher Weg) umgrenzt. Östlich und südlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,6 ha. Das Plangebiet ist bereits überwiegend versiegelt und umfasst das bestehende Verkaufsgebäude sowie die zugehörigen Stellplatz- und Freiflächen.

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

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,6 ha (5.729 m<sup>2</sup>) und ist bereits fast vollständig versiegelt. Die vorhandenen Böden sind stark anthropogen überprägt und deren Bodenfunktionen weitestgehend eingeschränkt. Der vorhandene Versiegelungsgrad der Fläche steht zudem der Kalt- und Frischluftbildung entgegen.

Im Bereich der Stellplätze sowie entlang der nördlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenze befinden sich Pflanzflächen, die vorwiegend bodendeckende Gehölze sowie einzelne Laubbäume aufweisen. Im Bereich der südöstlichen Grundstücksgrenze befinden sich aus Einzelbäumen und Sträuchern bestehende und weitgehend geschlossene Gehölzstrukturen sowie entlang der östlichen Grundstücksgrenze freistehende Hecken, bestehend aus Zierarten sowie heimischen, standortgerechten Gehölzen.

Es liegen keine Erkenntnisse über Vorkommen von besonders sowie streng geschützten Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet vor. Auch bei der Geländebegehung wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Vorkommen oder Gegebenheiten ersichtlich. Zudem gehen von dem angrenzenden Gewerbe und den Straßen Störungen aus, die zu Vergrämungseffekten gegenüber der Tierwelt führen.

Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

**2.3. Besonders geschützte Gebiete**

Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgestellten Überschwemmungs-, Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebieten. In über 3 km Entfernung befindet sich nordöstlich des Plangebietes die Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „TB I Steinbach“.

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht direkt betroffen. Das nächste Natura-2000-Schutzgebiet befindet sich in ca. 2,8 km Entfernung westlich des Plangebietes. Hierbei handelt es sich um das FFH-Gebiet Nr. 5519-305 „Basalthügel des Vogelsberges im Randbereich zur Wetterau“. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet liegt westlich des Plangebietes in etwa 6,5 km Entfernung (VSG Nr. 5417-401 „Lahnau zwischen Atzbach und Gießen“).

Alle übrigen in Anlage 3 (2.3) zum UVPG genannten Schutzkriterien werden an dem von 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**

Die bestehende Nutzung als Verkaufsstelle der Firma Lidl bleibt bestehen. Bei Umsetzung der Planung wird die Verkaufsfläche durch einen Anbau auf künftig maximal 1.250 m<sup>2</sup> erweitert. Es sind keine Auswirkungen auf bestehende Nutzungen des Gebietes ersichtlich.

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

Ein Großteil des Plangebietes besitzt aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der Anpflanzung zum Teil nichtheimischer Ziergehölze einen geringen naturschutzfachlichen Wert. Bei Umsetzung der Planung werden bereits stark anthropogen veränderte Bereiche beansprucht. Es werden darüber hinaus keine weiteren Flächen beansprucht oder wesentliche orts- und landschaftsbildändernde Eingriffe im Plangebiet stattfinden.

Da die geplante Gebäudeerweiterung auf bereits versiegelten Flächen umgesetzt wird, kommt es zu keinem Neueingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser und es wird zu keiner Veränderung des Lokalklimas der Umgebung kommen. Bestehende Gehölzstrukturen sowie insgesamt fünf einzelne Laubbäume werden am östlichen und südöstlichen Plangebietsrand zum Erhalt festgesetzt.

Auswirkungen auf planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten sowie auf die biologische Vielfalt sind bei Umsetzung der Planung nicht ersichtlich.

#### **3.3. Auswirkungen auf besonders geschützte Gebiete**

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

### **3 Fazit**

Der Großteil der Plangebietsfläche wird bereits durch einen großflächigen Einzelhandelsmarkt mit zugehörigen Stellplätzen eingenommen. Das Planziel ist die Erweiterung des bestehenden Verkaufsbauwerks auf künftig maximal 1.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Gebäudeerweiterung findet auf den bereits stark anthropogen veränderten Bereichen statt. Es werden darüber hinaus keine weiteren Flächen beansprucht oder wesentliche orts- und landschaftsbildändernde Eingriffe im Plangebiet stattfinden.

Wesentliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit, auf bestehende Nutzungen, auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Klima, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und auf besonders geschützte Gebiete sind nicht ersichtlich. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird somit nicht erforderlich.

Planstand: 14.05.2020

Projektnummer: 224320

Projektleitung: Düber

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)