

**STADT EISENBERG**

**IV. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „INDUSTRIEPARK SÜD“**

**ÜBERSCHLÄGIGE PRÜFUNG DER  
UMWELTAUSWIRKUNGEN (VORPRÜFUNG DES  
EINZELFALLS GEMÄSS § 7 UVPG)**

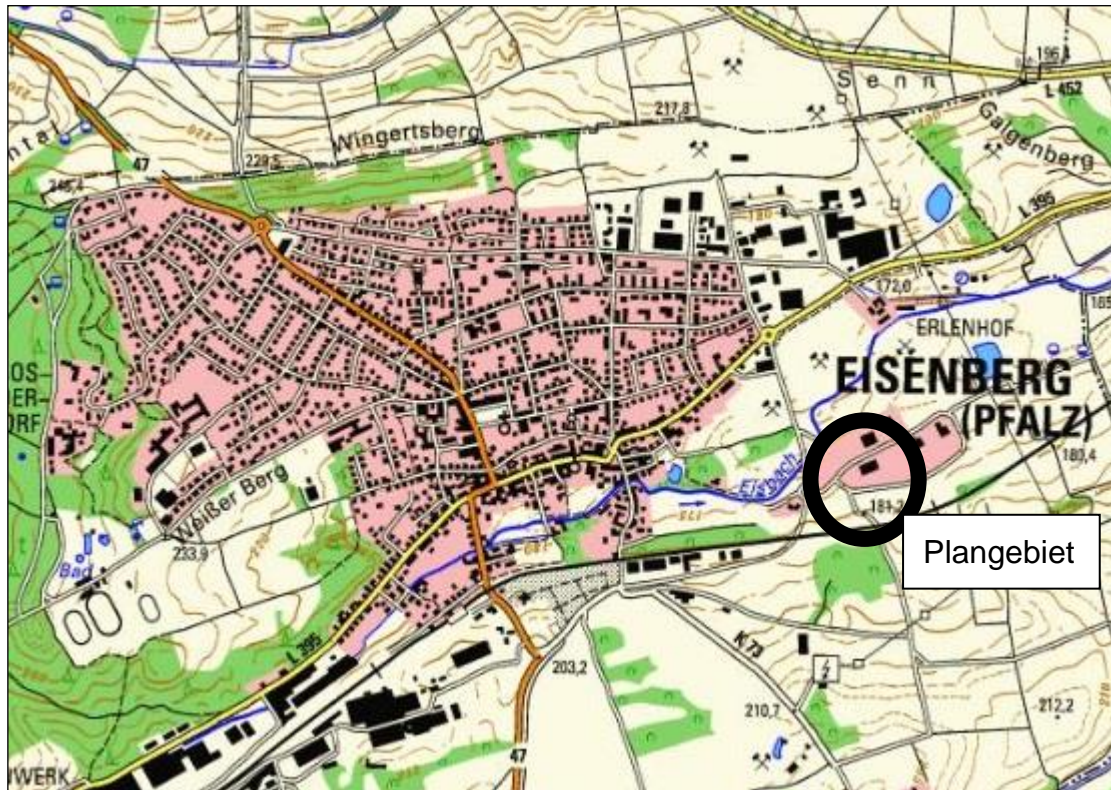
**DEZEMBER 2018**

**INHALT**

<b>1. Lage des Plangebietes .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Anlass der Bebauungsplanung .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Verfahren .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Wesentliche Inhalte der Bebauungsplan-Änderung .....</b>	<b>6</b>
<b>5. Überschlägige Prüfung der zu erwartenden Umweltauswirkungen .....</b>	<b>7</b>
<b>6. Zusammenfassung .....</b>	<b>12</b>

## 1. Lage des Plangebietes

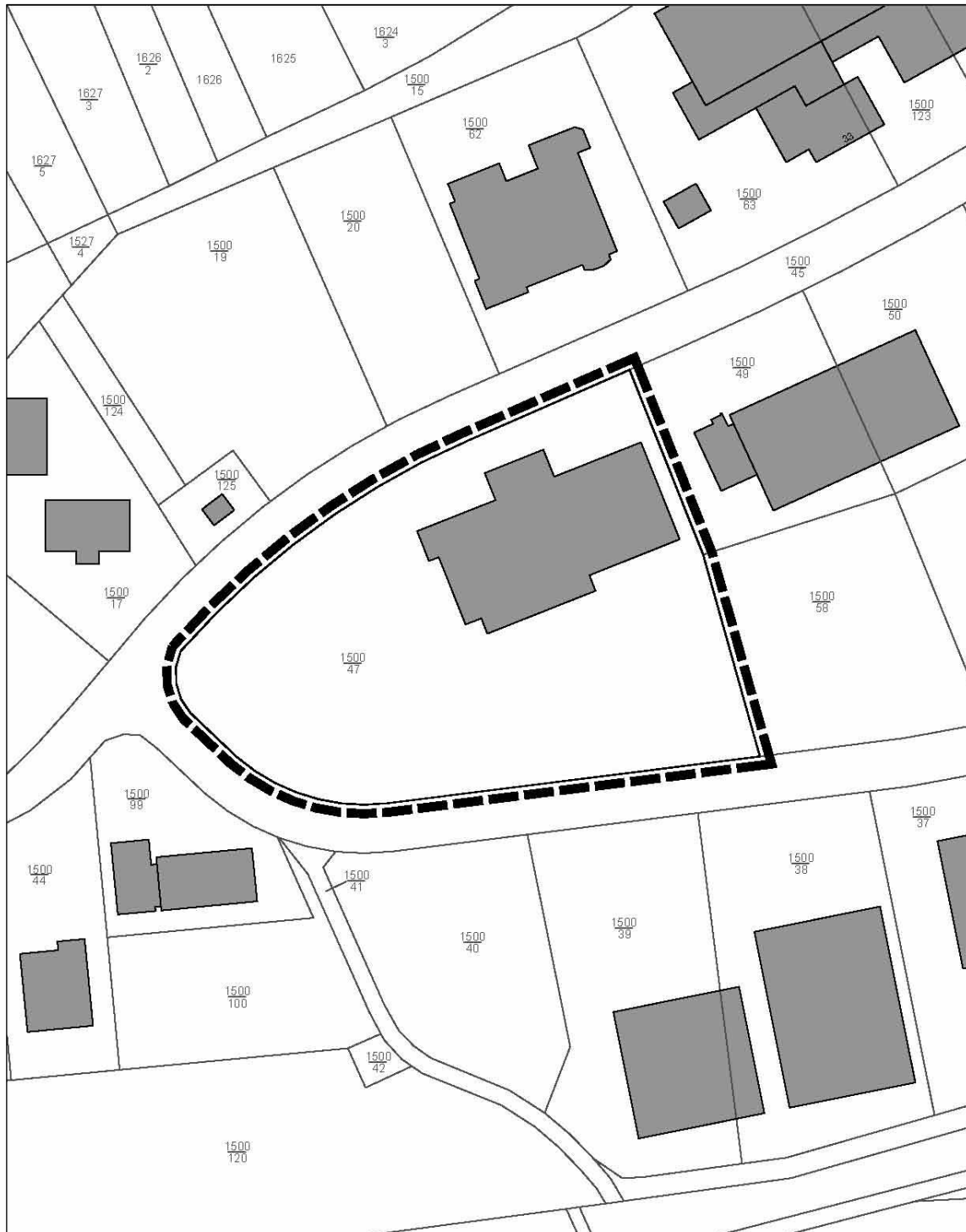
Das Planungsgebiet befindet sich im südöstlichen Bereich der Ortslage von Eisenberg im Industriepark Süd an der Straße „Am Gielbrunnen“.



Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst das Flurstück 1500/47 und weist eine Größe von 9.103 m<sup>2</sup> auf.

*Stadt Eisenberg, Vorprüfung Umweltauswirkungen zur IV. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Süd“  
Fassung vom 12.12.2018*



Beabsichtigter Geltungsbereich der IV. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Süd“

## **2. Anlass der Bebauungsplanung**

Die Fa. ALDI betreibt auf dem Flurstück 1500/47, Am Gielbrunnen 2, einen Einkaufsmarkt. Dieser Markt wird in hohem Maße frequentiert und stößt schon seit geraumer Zeit an seine Leistungsgrenzen. Die hohe Frequenz des Marktes hat nachteilige Auswirkungen auf die Kundenfreundlichkeit, insbesondere durch die entstehende räumliche Enge. Weiterhin ergibt sich ein erhöhter innerbetrieblicher Aufwand für die Warenauffüllung.

Daher strebt die Fa. ALDI eine Erweiterung des Marktes an. Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche von bislang 930 m<sup>2</sup> auf ca. 1.270 m<sup>2</sup> soll die Kundenfreundlichkeit durch eine veränderte Warenpräsentation verbessert werden. Weiterhin wird eine Verbesserung der innerbetrieblichen logistischen Abwicklung angestrebt, insbesondere mit dem Ziel, die Häufigkeit der Warenbeschickung zu reduzieren und die Arbeitsabläufe zu optimieren.

Zielsetzung der Fa. ALDI ist es, den vorhandenen Lebensmittelmarkt an die betrieblichen Anforderungen sowie an die veränderten Anforderungen der Kunden anzupassen. Die Planung dient damit der Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen für den vorhandenen Betrieb.

Das Planungsvorhaben der Fa. ALDI widerspricht den Festsetzungen der rechtskräftigen I. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Süd“ insbesondere in Hinblick auf die maximal zulässige Verkaufsfläche. Diese ist dort auf maximal 800 m<sup>2</sup> begrenzt. Für die geplante Erweiterung wird daher eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Aus Sicht der Stadt Eisenberg ist der bestehende Markt für die örtliche Nahversorgung im Stadtbereich von zentraler Bedeutung. Der bestehende Markt soll daher gesichert, aber auch so entwickelt werden können, dass er weiterhin seinen Versorgungsaufgaben für die Bevölkerung in Eisenberg und den zugeordneten Nachbargemeinden ausreichend gerecht wird. Die Planungen der Fa. ALDI decken sich daher auch mit den gemeindlichen Zielsetzungen.

Planerische Zielsetzungen der Stadt Eisenberg für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind somit insbesondere

- die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Einzelhandelserweiterung
- die langfristige Sicherung einer gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilten und gut erreichbaren örtlichen Nahversorgung in Eisenberg.

## **3. Verfahren**

Die beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplanes berühren nicht die Grundzüge der Planung. Der Bebauungsplan kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden.

Gemäß § 13 BauGB ist die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens daran gebunden, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden darf, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ zum UVPG, Punkt 18.8 in Verbindung mit Punkt 18.6, ist zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup>, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG durchzuführen.

Die allgemeine Vorprüfung wird als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien durchgeführt. Die UVP-Pflicht besteht, wenn das Neuvorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Absatz 2 UVPG bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären.

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zeigt aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) aufgeführten Kriterien, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Bei der Vorprüfung berücksichtigt die Behörde, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch Merkmale des Vorhabens oder des Standorts oder durch Vorkehrungen des Vorhabenträgers offensichtlich ausgeschlossen werden. Liegen der Behörde Ergebnisse vorgelagerter Umweltprüfungen oder anderer rechtlich vorgeschriebener Untersuchungen zu den Umweltauswirkungen des Vorhabens vor, bezieht sie diese Ergebnisse in die Vorprüfung ein.

#### **4. Wesentliche Inhalte der Bebauungsplan-Änderung**

Durch die Bebauungsplan-Änderung wird das bestehende Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel erweitert. Die Festsetzung dient dazu, die geplante Erweiterung des dort bereits vorhandenen Markts um bis zu ca. 340 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche planungsrechtlich zu ermöglichen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird – ausgehend von den bisherigen Festsetzungen - eine Grundflächenzahl von 0,75 festgesetzt und umfasst auch die Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Die maximal zulässige Geschossfläche wird mit 2.200 m<sup>2</sup> festgesetzt

## 5. Überschlägige Prüfung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Grundlage der Prüfung der zu erwartenden Umweltauswirkungen ist die Anlage 3 zum UVPG.

1. Merkmale des Vorhabens, insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien	
Kriterium	überschlägige Angaben zu den Kriterien
<b>1.1 Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten</b>	Das Planungsgebiet umfasst 9.103 m <sup>2</sup> , von denen im Bestand ca. 5.630 m <sup>2</sup> versiegelt sind. Durch die Planung kommt es zu einer Erhöhung der Versiegelung um ca. 330 m <sup>2</sup> .
<b>1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten</b>	Wechselwirkungen mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten sind nicht zu erwarten.
<b>1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>	<p><b>Fläche:</b> es wird ein bereits baulich genutztes bzw. baulich nutzbares Grundstück in Anspruch genommen.</p> <p><b>Boden:</b> Durch die Planung kann es gegenüber dem Bestand zu einer zusätzlichen Bebauung von bis zu 330 m<sup>2</sup> kommen.</p> <p><b>Wasser:</b> es kommt zu einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 330 m<sup>2</sup>. Das dort anfallende Niederschlagswasser wird in den angrenzenden Kanal abgeschlagen.</p> <p><b>Natur und Landschaft:</b> Es wird eine Ziergrünfläche in Anspruch genommen.</p> <p><b>biologische Vielfalt:</b> Die Fläche trägt nicht zur biologischen Vielfalt bei</p>
<b>1.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes</b>	Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche kann sich maximal eine proportional erhöhte Abfallmenge ergeben (+ 40 %). Es handelt sich um Verpackungsabfälle, von denen keine relevante Umweltgefährdung ausgeht.

<b>1. Merkmale des Vorhabens, insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien</b>	
<b>Kriterium</b>	<b>überschlägige Angaben zu den Kriterien</b>
<b>1.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen</b>	<p><b>Luftschadstoffe:</b> Durch die Maßnahme ist nicht mit einer relevanten Zunahme der Luftschadstoffemissionen zu rechnen.</p> <p><b>Geräusche:</b> Durch die Planumsetzung kommt es zu einer Verbesserung der Attraktivität des Markts. In der Folge ist eine – allerdings geringe - Erhöhung des Verkehrsaufkommens im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets nicht auszuschließen. Ein mögliches zusätzliches Verkehrsaufkommen wird jedoch angesichts der Umgebungsnutzungen zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen führen.</p>
<b>1.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:</b>	
<b>1.6.1. verwendete Stoffe und Technologien,</b>	Es werden keine risikobehafteten Stoffe und Technologien verwandt. Durch die Erweiterung des Einzelhandelsmarkts entsteht kein zusätzliches Unfallrisiko, da die verwendeten Stoffe und Technologien gegenüber dem Bestand unverändert bleiben.
<b>1.6.2. die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nr. 7 der Störfallverordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</b>	Der Standort liegt außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
<b>1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.</b>	Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft ergeben sich nicht.



<b>2. Standort des Vorhabens</b>	
<b>Kriterien</b>	<b>Betroffenheit</b>
<p><b>2.1. Nutzungskriterien</b> bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung</p>	Das Planungsgebiet ist weitgehend als Siedlungsfläche genutzt (bestehender Einzelhandelsbetrieb).
<p><b>2.2. Qualitätskriterien</b> Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes</p>	Besondere Qualitäten der Landschaftspotenziale Boden, Wasser und Luft liegen im Bereich des Vorhabens nicht vor. Die Fläche ist weitgehend versiegelt; es bestehen nur in geringem Umfang Zier- und Randgrünflächen.
<p><b>2.3 Schutzkriterien</b> Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes</p>	
<p><b>2.3.1 Natura 2000-Gebiete</b> nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes</p>	Durch die Planung sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete betroffen.
<p><b>2.3.2 Naturschutzgebiete</b> gemäß § 23 BNatSchG</p>	Naturschutzgebiete sind nicht betroffen
<p><b>2.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente</b> gemäß § 24 des BNatSchG</p>	Nationalparke und Nationale Naturmonumente sind nicht betroffen
<p><b>2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete</b> gemäß § 25 und § 26 BNatSchG</p>	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen
<p><b>2.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG</b></p>	Naturdenkmäler sind nicht betroffen
<p><b>2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen</b> nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes</p>	Geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen
<p><b>2.3.7 gesetzlich geschützte Biotop</b>e gemäß § 30 BNatSchG</p>	gesetzlich geschützte Biotop>e sind nicht betroffen
<p><b>2.3.8 Wasserschutzgebiete</b> nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, <b>Heilquellenschutzgebiete</b> nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, <b>Risikogebiete</b> nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie <b>Überschwemmungsgebiete</b> nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes</p>	Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Risikogebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen

<b>2. Standort des Vorhabens</b>	
<b>Kriterien</b>	<b>Betroffenheit</b>
<b>2.3.9 Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind</b>	Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, sind nicht betroffen.
<b>2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte</b> , insbesondere zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	Eisenberg weist mit 487 Einwohnern/km <sup>2</sup> eine hohe Bevölkerungsdichte auf (Donnersbergkreis: 116 EW/km <sup>2</sup> ; Land Hessen: 202 EW/km <sup>2</sup> ) Eisenberg ist als Mittelzentrum eingestuft
<b>2.3.11 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete</b> , die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, sind nicht betroffen.

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist folgendem Rechnung zu tragen:

- dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind
- dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,
- der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,
- der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,
- dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,
- dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben,
- der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern

Die nachfolgende Matrix dient dazu, einen Überblick über die näher zu behandelnden Punkte bei der Einschätzung zu geben. Die Betrachtung erfolgt - soweit möglich - schutzgutbezogen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 UVPG).

*Stadt Eisenberg, Vorprüfung Umweltauswirkungen zur IV. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Süd“  
Fassung vom 12.12.2018*

In der Tabelle werden entsprechend der quantitativen, qualitativen und zeitlichen Tragweite der jeweiligen Auswirkung differenziert in:

a) erheblich: **+**

b) unerheblich: **-**

	<b>Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes</b>	<b>Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität</b>
Boden	Geringfügige Neuversiegelung	-
Wasser	Geringfügige zusätzliche Niederschlagswasserableitung	-
Luft/Klima	Es sind keine relevanten Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Beschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe wird beibehalten.	-
Tiere	Sofern Vorkommen streng geschützter Arten gegeben sein sollten, ist gemäß den Vorgaben des § 44 BNatSchG aufgrund der Gleichartigkeit umgebender Strukturen gewährleistet, dass die ökologischen Funktionen der möglicherweise vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Gleiches gilt für die - anzunehmenderweise im Planungsraum vorkommenden – europäischen Vogelarten.	-
Pflanzen	Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten sind nicht anzunehmen.	-
Landschaft	Das Landschafts- und Siedlungsbild wird nicht nachteilig verändert. Die Randeingrünung wird als zu erhalten festgesetzt; die Gebäudehöhe bleibt unverändert.	-
Kultur/Sachgüter	Schützenswerte Kultur- und Sachgüter werden nicht betroffen.	-

	<b>Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes</b>	<b>Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität</b>
Mensch	Nachteilige Auswirkungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.	-

## **6. Zusammenfassung**

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG zu erwarten. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht.