

Gemeinde Dautphetal, Ortsteil Dautphe

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG

Bebauungsplan Nr. 2

„Industriestraße“ – 5. Änderung

Planstand: 29.11.2021

Projektnummer: 21-2501

Projektleitung: Düber / Staaden

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1	Einleitung.....	3
2	Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG.....	5
3	Fazit.....	8

1 Einleitung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dautphetal hat am 22.02.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m § 13a BauGB die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Industriestraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im Ortsteil Dautphe beschlossen.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Gebäudeneuerrichtung der im Plangebiet ansässigen REWE-Filiale im Bereich der Industriestraße erfolgen. Die heutige Filiale entspricht nicht mehr den aktuellen baulichen Anforderungen und soll niedergelegt werden. Der Markt selber entspricht auch nicht mehr den marktüblichen Anforderungen für die Präsentation der Waren. Mit der Neuerrichtung wird auch eine mögliche Verkaufsflächenvergrößerung angestrebt. Das Kaufkraftpotential für eine moderate Verkaufsflächenvergrößerung ist gegeben und wird bei der vorliegenden Planung daher berücksichtigt. Für das Plangebiet erfolgt eine Vergrößerung der bereits vorhandenen Verkaufsfläche (1.656 m²) um ca. 174 m² auf rd. 1.830 m², weshalb die Fläche anhand des vorliegenden Bebauungsplanes für die Erweiterung der REWE-Filiale bauplanungsrechtlich vorbereitet werden soll. In dieser Verkaufsfläche sind auch enthalten: Freilager, Backshop, Lottoannahmestelle, Poststelle und Gastronomie (für den Backshop). Diese Nutzungen lösen die bisher festgesetzten Nutzungen Getränkemarkt und Apotheke ab.

Das Plangebiet ist bereits als Sonstiges Sondergebiet i.S.d. § 11 BauNVO Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel ausgewiesen und wird in der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Industriestraße“ ebenfalls als Sonstiges Sondergebiet i.S.d. § 11 BauNVO Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel dargestellt. Planziel ist somit die Sicherung des Standortes für die Grundversorgung der Gemeinde Dautphetal sowie die Gebäudeneuerrichtung und Zulässigkeit der geringfügigen Erhöhung der Verkaufsfläche für den im räumlichen Geltungsbereich ansässigen Lebensmitteldiscounter. Da die Fläche von vier Seiten durch die bestehende Bebauung der Ortslage geprägt ist, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt.

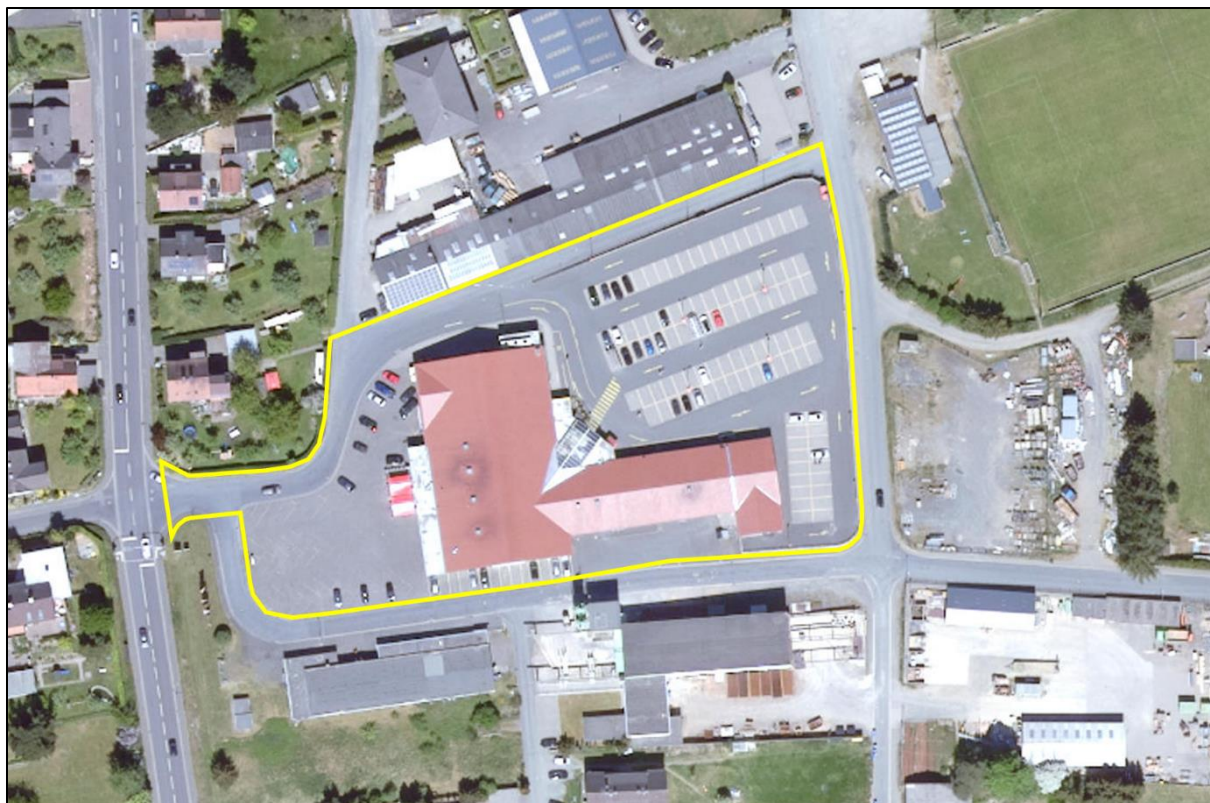


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gelb umrandet)

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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Industriestraße“ 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 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147):

1. Merkmal des Vorhabens
1.1. Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und soweit relevant, der Abrissarbeiten
<p>Für das Plangebiet erfolgt eine Vergrößerung der bereits vorhandenen Verkaufsfläche (1.656 m²) um ca. 174 m² auf rd. 1.830 m². In dieser Verkaufsfläche sind Freilager, Backshop, Lottoannahmestelle, Poststelle und Gastronomie (für den Backshop) enthalten. Diese Nutzungen lösen die bisher festgesetzten Nutzungen Getränkemarkt und Apotheke ab.</p> <p>Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes besteht in der Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel (REWE Lebensmitteleinzelhandel), eine Übernahme aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Räumlicher Geltungsbereich rd. 1,1 ha • Maximal zulässige Gebäudeoberkante von 11,0 m; GRZ = 0,8; GFZ = 0,8; Z = II
1.2. Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten
Es bestehen keine anderen Vorhaben und Tätigkeiten, die mit der vorliegenden Planung zusammenwirken.
1.3. Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
<p>Die Plangebietsfläche ist durch das bestehende Verkaufsgebäude und die zugehörigen Stellplätze sowie Verkehrsflächen vollständig versiegelt. Bei Umsetzung der Planung werden nur diese stark anthropogen veränderten Bereiche beansprucht.</p> <p>Im Zentrum befindet sich ein als Einzelhandel sowie als Imbiss genutztes Gebäude. Im Osten sowie im Westen des Plangebietes befinden sich Parkplätze in Form von gepflasterten Flächen sowie asphaltierte Verkehrswege. In den Fugen zwischen den Pflastersteinen und dem Gebäude finden sich einzelne Exemplare kurzlebiger Ruderalpflanzen.</p>
1.4. Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes
Es findet eine ordnungsgemäße Entsorgung der entstehenden Abfälle und Abwässer statt und es werden keine Sonderabfälle anfallen.
1.5. Umweltverschmutzung und Belästigungen
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. 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 liegt im Osten des Kernbereiches des Ortsteils Dautphe und wird von bebauten Flächen (gewerbliche Nutzungen, Wohnbebauung) sowie Straßen (Gladenbacher Straße, Auf der Höhe, Industriestraße) umgrenzt. Östlich des Plangebietes befindet sich eine Schotterfläche mit ruderalem Bewuchs sowie eine als Sportplatz genutzte Grünfläche. Westlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung mit Hausgärten. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 1,1 ha. Das Plangebiet ist bereits vollständig versiegelt und umfasst das bestehende Verkaufsgebäude und die zugehörigen Stellplätze sowie Verkehrsflächen.
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. 1,1 ha (11.118 m ²) und ist bereits 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 Osten sowie im Westen des Plangebietes befinden sich Parkplätze in Form von gepflasterten Flächen sowie asphaltierte Verkehrswege. In den Fugen zwischen den Pflastersteinen und dem Gebäude finden sich einzelne Exemplare kurzlebiger Ruderalpflanzen. Pflanzbeete oder andere Freiflächen finden sich nicht im Plangebiet. 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
Innerhalb des Plangebietes kommen keine Oberflächengewässer, Quellen oder quellige Bereiche vor. Das Plangebiet liegt weder in einem Überschwemmungs- oder Abflussgebiet noch in einem Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiet. Nordwestlich liegt ca. 800 m entfernt zum Plangebiet die Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „WSG TB ‚Auf dem Stein‘“, Wolfgruben sowie in 1,3 km südöstlicher Entfernung die Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes "WSG TB ‚Der Große Wolsbach‘“, Friedensdorf. Es liegen keine Natura-2000-Gebiete im Bereich des Plangebietes. Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 5118-302 „Obere Lahn und Wetschaft mit Nebengewässern“ befindet sich in rd. 850 m östlicher Entfernung zum Plangebiet. Negative Beeinträchtigungen des Schutzgebietes bei Durchführung der Planung können aufgrund der räumlichen Distanz ausgeschlossen werden. Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Naturparks „Lahn-Dill-Bergland“.

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 REWE bleibt bestehen. Bei Umsetzung der Planung wird die Verkaufsfläche durch einen Anbau auf künftig maximal 1.830 m² erweitert. In dieser Verkaufsfläche sind Freilager, Backshop, Lottoannahmestelle, Poststelle und Gastronomie (für den Backshop) enthalten. Diese Nutzungen lösen die bisher festgesetzten Nutzungen Getränkemarkt und Apotheke ab.

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

Das Plangebiet besitzt aufgrund des hohen Versiegelungsgrades einen geringen naturschutzfachlichen Wert. Bei Umsetzung der Planung werden lediglich 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.

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

Die gesamte Plangebietsfläche wird bereits durch einen großflächigen Einzelhandelsmarkt mit zugehörigen Stellplätzen und Verkehrsflächen eingenommen. Das Planziel ist die Erweiterung des bestehenden Verkaufsgebäudes auf künftig maximal 1.830 m² 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: 29.11.2021

Projektnummer: 21-2501

Projektleitung: Düber, M.Sc. Biologie

Projektleitung: Staaden, M.Eng. Umweltmanagement und Stadtplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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