



Gemeinde Hauneck, Ortsteil Unterhaun

Bebauungsplan
„Sondergebiet Rotenseer Weg“

**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c des
Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

Stand: 08/2017

Bearbeitung:

Melanie Düber, M. Sc. Biologie

1 Einleitung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Rotenseer Weg“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines großflächigen Einzelhandels der Firma Rewe geschaffen werden.

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.

Da bei Konkurrenz von Grundflächenzahl (GRZ) und überbaubarer Grundstücksfläche – festgesetzt durch Baugrenzen – die engere Festsetzung gilt, wird die zulässige Geschossfläche vorliegend durch die Anordnung der Baugrenzen definiert. Die überbaubare Grundstücksfläche lässt in Kombination mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse von $Z = 1$ bei vollumfänglicher Ausnutzung des Baufensters eine Geschossfläche von 3.375 m² zu. Vorliegend handelt es sich demnach um ein Vorhaben gemäß Nr. 18.6.2 (zulässige Geschossfläche 1.200 m² bis 5.000 m²) i.V.m. Nr. 18.8. Somit ist die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 3c UVPG erforderlich. In diesem Falle ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung dann durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlüssiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann (§ 3c UVPG). Bei der Vorprüfung ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Vorhabenträger vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden (§ 3c Abs. 1 Satz 3 UVPG).

Die vorliegenden Unterlagen dienen somit als Grundlage für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für den Bau eines großflächigen Einzelhandels der Firma Rewe. 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 „Sondergebiet Rotenseer Weg“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines großflächigen Einzelhandels der Firma Rewe

1	Merkmale des Vorhabens	
1.1	Größe des Vorhabens	Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt insgesamt 18.878 m ² . Davon beträgt die Fläche für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmittelein-

		<p>zelhandel insgesamt 13.326 m². Das Sondergebiet soll einen Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter: Rewe) mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m², einen Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² sowie einen Backshop mit Bestuhlung (ca. 100 m²) und sonstige Dienstleistungen (Sparkasse) umfassen.</p>
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	<p>Innerhalb des Plangebietes ist der Neubau eines Rewe-Marktes in eingeschossiger Bauweise vorgesehen. Zudem ist die Anlage von Straßenverkehrsflächen, Parkplatzflächen und Anpflanzungsflächen vorgesehen. Im Norden/Nordosten des Plangebietes soll als Abgrenzung zum Friedhof eine durch Hecken zu begrünende Sicht- und Lärmschutzwand errichtet werden. Im Süden und Osten des Plangebietes ist die Anpflanzung von Laubbäumen vorgesehen. Bei Umsetzung der Planung erfolgt eine großflächige Neuversiegelung von Böden auf einer Fläche von insgesamt 1,34 ha.</p>
1.3	Abfallerzeugung	<p>Größere Mengen an Verpackungsmüll sowie an Pfandflaschen und -dosen werden durch den Betrieb des großflächigen Lebensmittelmarktes anfallen. Voraussichtlich sind diese Materialien vollständig recyclebar.</p> <p>Alle entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Sonderabfälle fallen nicht an.</p>
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigung	<p>Durch die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes sind zwar immissionsschutzrechtliche Belastungen durch die Entstehung von Geräuschen u.a. durch Betriebsvorgänge und durch ein vermehrtes Verkehrsaufkommen sowie durch die Bewegung von Einkaufswägen zu erwarten, diesen soll aber durch die immissionsschutzrechtlichen Vorkehrungen (Errichtung einer Sicht- und Lärmschutzwand im Norden/Nordosten des Plangebietes als Abgrenzung zum Friedhof) entgegengewirkt werden. Zudem weist der Standort derzeit durch den Bau der Umgehungsstraße B 27 eine gewisse Vorbelastung auf und auch nach Fertigstellung der Umgehungsstraße wird weiterhin eine gewisse Belastung bestehen bleiben.</p>
1.5	Unfallrisiko, insbesondere im Hinblick auf verwendete Stoffe und Technologien	<p>Es liegt kein vorhabenbedingtes Unfallrisiko vor.</p>
2	Standort des Vorhabens	
2.1	Beschreibung der bestehenden Nutzung des Gebietes	<p>Das Plangebiet besteht zum überwiegenden Teil aus einer intensiv genutzten Ackerfläche. Östlich der Ackerfläche erstreckt sich ein recht breiter Flächenstreifen, der eine ruderale Vegetation aufweist. Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Fläche mit intensiv genutztem Grünland frischer Standorte. Östlich grenzt daran Rohboden an, der durch die Baustelle freigelegt wurde. An der nördlichen Plangebietsgrenze südlich des Friedhofs verläuft ein Schotterweg, ebenso entlang der südlichen Plangebietsgrenze. In der weiteren Umgebung finden sich nach Osten und Süden hin weitere intensiv bewirtschaftete Acker- und Grünlandflächen. Nach Nordwesten grenzt Wohnbebauung und ein Friedhof an das Plangebiet an. Östlich befindet sich die Baustelle für die Ortsumgehungsstraße B 27, die in das Plangebiet</p>

		<p>hineinragt. Der Rotenseer Weg begrenzt das Plangebiet im Norden, hier säumt ein Gehölzstreifen die Straße.</p>
<p>2.2</p>	<p>Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Boden, Wasser, Natur und Landschaft</p>	<p><i>Boden</i></p> <p>Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich aus Braunerden mit Podsol-Braunerden (Untergruppe: Böden aus lössleharmen Solifluktsdecken mit sauren Gesteinsanteilen). Das Ertragspotential und die nutzbare Feldkapazität werden als gering eingestuft. Generell besitzt der Standort ein geringes Wasserspeichervermögen und einen schlechten bis mittleren natürlichen Basenhaushalt. Die Böden bestehen aus sandigem Lehm und weisen einen geringen Bodenfunktionserfüllungsgrad auf. Für das Plangebiet besteht mit einem K-Faktor von > 0,1 – 0,2 eine geringe Erosionsanfälligkeit für die vorhandenen Böden.</p> <p><i>Wasser</i></p> <p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche. Das Plangebiet liegt weder in einem Trinkwasserschutzgebiet, noch in einem amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet.</p> <p><i>Natur</i></p> <p><u>Flora und Biotopstruktur:</u> Bei der Ackerfläche handelt es sich um einen intensiv genutzten artenarmen Acker ohne ausgeprägten Ackerrandstreifen. Östlich der Ackerfläche erstreckt sich ein recht breiter Flächenstreifen, der eine ruderale Vegetation aufweist und seinen Ursprung wahrscheinlich in der weiter östlich gelegenen Baustelle (Überfahren dieses Bereichs durch schwere Maschinen) findet. Im Norden des Plangebietes ist eine Fläche mit intensiv genutztem Grünland frischer Standorte, das leichte ruderale Tendenzen aufweist, lokalisiert. Östlich grenzt daran Rohboden an, der durch die Baustelle freigelegt wurde. An der nördlichen Plangebietsgrenze südlich des Friedhofs verläuft ein artenarmer Schotterweg, ebenso entlang der südlichen Plangebietsgrenze. Im westlichen Bereich grenzt eine kleinflächige Schleenhecke an den Vorhabenbereich an.</p> <p><u>Fauna:</u> Grundsätzlich weist das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Strukturen (Gehölze im nördlichen Randbereich, Ackerfläche) potenziell geeignete Habitate für Vorkommen von Europäischen Vogelarten auf. Daher muss hier von möglichen Brutvorkommen im Bereich der Gehölze sowie im Bereich des intensiv genutzten Grünlandes frischer Standorte sowie des Ackers ausgegangen werden. Zudem kommt das intensiv genutzte Grünland frischer Standorte als (Teil-) Nahrungshabitat für Vögel und ggf. Fledermäuse infrage. Hier ist jedoch mit keinen besonderen störenden oder anspruchsvollen Arten zu rechnen. Das Vorkommen von Bodenbrütern (z.B. Feldlerche) ist aufgrund der Nähe zu Gehölzen und zum Friedhof sowie durch die ausgedehnte östlich gelegene Baustelle eher nicht zu erwarten.</p> <p><i>Klima</i></p> <p>Den Freiflächen des Plangebietes kommt prinzipiell eine Funktion im Rahmen der Kaltluftbildung zu, wenn in wolkenlosen Nächten aufgrund der dann ungehinderten Ausstrahlung im Bereich der Flächen bodennahe Kaltluft entsteht. Aufgrund der Topogra-</p>

		<p>fie verläuft ihr Abstrom in Richtung Süden und Westen in die freie Landschaft bzw. in Bereiche, die Wohnbebauung aufweisen.</p> <p><i>Landschaft</i></p> <p>Der Bereich des Plangebietes ist geprägt durch die offene, gehölzarme Grünland- und Ackerlandschaft am südöstlichen Rand des Ortsteils Unterhaun. Nordwestlich schließt sich an das Plangebiet ein Friedhof an, weiter westlich befindet sich ein Wohngebiet. Östlich, südlich und südwestlich befinden sich weitere Grün- und Ackerflächen. Der Bereich der Planfläche ist topographisch etwas höher gelegen als das nordwestlich angrenzende Wohngebiet. Das Gelände weist eine leichte Hangneigung von Ost nach West auf. Von Osten und Süden ist das Plangebiet aus der freien Landschaft einsehbar.</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. In über 3 km westlicher Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 5323-303 „Obere und Mittlere Fuldaaue“. Das Europäische Vogelschutzgebiet Nr. 5024-401 „Fuldatal zwischen Rotenburg und Niederaula“ überlagert dieses FFH-Gebiet.</p> <p>Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete sind von der Planung weder betroffen noch reichen potentielle negative Auswirkungen an solche heran. Das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Fulda“ liegt in rund 115 m westlicher Entfernung vom Plangebiet.</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>Aus der geplanten Entstehung eines großflächigen Einzelhandels gehen innerhalb des Plangebiets eine Ackerfläche sowie ein Grünland frischer Standorte verloren.</p>
3.2	Auswirkungen auf Boden, Wasser, Natur und Landschaft	<p><i>Boden</i></p> <p>Im Geltungsbereich ist insgesamt eine Neuversiegelung von ca. 1,34 ha zulässig. Durch die Umsetzung der Planung entsteht ein Verlust an aktiver Bodenfläche. Dabei handelt es sich überwiegend um eine Acker- sowie eine Grünlandfläche geringer Standortqualität. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind vertretbar.</p> <p><i>Wasser</i></p> <p>Die Entwässerung des Plangebietes soll an die bestehenden Kanäle (Mischsystem) erfolgen.</p> <p><i>Natur</i></p> <p><u>Flora und Biotopstruktur:</u> Die im Plangebiet vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen besitzen aus naturschutzfachlich-vegetationskundlicher Sicht überwiegend eine geringe (Acker, in-</p>

		<p>tensiv genutztes Grünland frischer Standorte, Rohboden, Schotterwege) bis mittlere (ruderales Vegetation) Wertigkeit. Höherwertige Biotopstrukturen (Baumreihe, Heckenstrukturen des westlich gelegenen Friedhofs, Schlehenhecke) grenzen lediglich an das Plangebiet an bzw. werden nur zu einem sehr kleinen Teil in Anspruch genommen. Insgesamt ergibt sich bei der Umsetzung der Planung voraussichtlich eine geringe Konfliktsituation.</p> <p><u>Fauna:</u> Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen keine Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor.</p> <p>Da das Plangebiet bereits stark anthropogen überprägt ist, wird das Vorhaben geringe bis maximal mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Natur haben.</p> <p><i>Klima</i></p> <p>Eine Veränderung des Lokalklimas ist aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabenbereiches nicht zu erwarten. Das Plangebiet spielt zudem für die Entstehung von Kaltluftströmen, die in den Ortsteil Unterhaun abfließen, keine wichtige Rolle.</p> <p><i>Landschaft</i></p> <p>Im Norden/Nordosten des Plangebietes wird eine durch Sträucher begrünte Sicht- und Lärmschutzwand errichtet sowie im Süden und Westen eine Eingrünung durch das Anpflanzen von Bäumen als Sichtschutz festgesetzt. Insgesamt entstehen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.</p>
3.3	Auswirkungen auf besonders geschützte Gebiete	<p>In über 3 km westlicher Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 5323-303 „Obere und Mittlere Fuldaaue“. Das Europäische Vogelschutzgebiet Nr. 5024-401 „Fuldataal zwischen Rotenburg und Niederaula“ überlagert dieses FFH-Gebiet. Aufgrund der großen räumlichen Distanz können negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der genannten Natura-2000-Gebiete ausgeschlossen werden.</p> <p>Die übrigen in Anlage 2 (2.3) zum UVPG genannten Schutzkriterien sind an dem von der Planung betroffenen Standort nicht vorhanden und daher nicht betroffen.</p>

3 Fazit

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