



Bauleitplanung der Gemeinde Rabenau, Ortsteil Londorf

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG zum  
**Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet West“**

**3. Änderung**

**Entwurf**

Planstand: 21.06.2019

Bearbeitung:

Christian Gropp, M.Sc. Biologie

---

**Planungsbüro Holger Fischer**

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0, Fax 06403/9537-30  
E-Mail: [m.wolf@fischer-plan.de](mailto:m.wolf@fischer-plan.de), [c.gropp@fischer-plan.de](mailto:c.gropp@fischer-plan.de) / Internet: [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## 1. Einleitung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbegebiet West“ - 3. Änderung soll ein bestehendes Gebäude eines Lebensmitteleinzelhandel in seiner Verkaufsfläche von derzeit 950 m<sup>2</sup> minimal auf 1.050 m<sup>2</sup> erweitert werden. Dazu soll das Gebäude neu errichtet werden. In Bezug auf die Verkaufsfläche ist der Beginn der Großflächigkeit gemäß Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bei 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche anzusetzen (vgl. BVerwG 4 C 3.05 und 4 C 10.04 vom 24.11.2005). Entsprechend handelt es sich um ein Vorhaben nach Nr. 18.6.2 bzw. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG:

*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 m<sup>2</sup> oder mehr erreicht wird. Liegt die zulässige Geschossfläche bei 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup>, 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 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.*

Somit ist die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 7 UVPG durchzuführen. 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 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).

Die vorliegenden Unterlagen dienen somit als Grundlage für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für die Erweiterung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes. Sie richten sich in ihrem Aufbau maßgeblich nach den in der Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien.

Vorliegend handelt es sich um ein Vorhaben, für das ein bereits bestehender Bebauungsplan geändert wird. Der Standort liegt bereits in einem ausgewiesenen Sondergebiet. Da sich das Plangebiet im bauplanungsrechtlichen Innenbereich befindet bzw. die zu beplanende Fläche nach § 30 BauGB beurteilt werden kann und der Bebauungsplan auch der Nachverdichtung der Grundstücke und Erschließung dient, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch geändert werden.



**Abb. 1:** Lage des Plangebiets (blau umrandet) im Luftbild (Quelle: NatureViewer, Zugriffsdatum: 19.06.2019, eigene Bearbeitung).

## 2. Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG

Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 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 08.09.2017 (BGBl. I, S. 3370), für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO:

### Bezeichnung des Vorhabens

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbegebiet West“ - 3. Änderung zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsfläche eines Nahversorgungsstandortes um 950 m<sup>2</sup> auf 1.050 m<sup>2</sup>.

## 1. Merkmale des Vorhabens

### 1.1 Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein bestehendes Gebäude eines Lebensmitteleinzelhandels durch einen Neubau von einer aktuellen Verkaufsfläche von 950 m<sup>2</sup> auf insgesamt 1.050 m<sup>2</sup> erweitert werden. Das Vorhaben liegt in einem Sondergebiet i.S. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung für einen Nahversorgungsstandort mit einem Lebensmitteleinzelhandel statt.

- räumlicher Geltungsbereich = ca. 0,52 ha
- GRZ = 0,6, die zulässige Grundfläche darf im geringfügigen Ausmaß bis GRZ = 0,9 für wasser-durchlässig befestigte Stellplätze überschritten werden.
- GFZ = 1,2
- 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

Die gesamte Fläche des Plangebietes ist bereits stark anthropogen überprägt. Ein Großteil des Plangebietes nimmt das bestehende Gebäude mit den dazugehörigen Parkplatzflächen und deren Zufahrten ein. Das Plangebiet ist weitgehend vegetationsfrei. In wenigen Bereichen wachsen einheimische Laubbäume, Ziergehölze oder sind Flächen mit Vielschnittrasen vorhanden.

### 1.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes

Entstehende Abfälle und Abwässer; sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Es werden voraussichtlich keine Sonderabfälle anfallen.

### **1.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen**

Mit der Umsetzung der 4. Änderung kann es zu einer geringfügigen Erhöhung der Verkehrsbewegungen kommen (Pkws). Die Andienung des Marktes wird nicht sonderlich gesteigert werden. Das Plangebiet wird teils durch Verkehrsflächen umgeben, von denen eine gewisse Grundbelästigung im Gebiet resultiert, womit mit der Umsetzung der Planung keine erhöhten nachteiligen Auswirkungen für die Wohnqualität ergeben. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies ist aufgrund der Innerortslage allerdings nur eingeschränkt möglich. Durch die Lage im Trinkwasserschutzgebiet und der unmittelbaren Nähe der Gewässer Umbach und Lumda wird eine mögliche Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der Gewässer kritisch gesehen. Insofern wurde eine Festsetzung mit aufgenommen, dass das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der Stellplätze auf einer Tiefe von 30 m ab Gewässerrand nicht versickert werden darf. Zulässig ist jedoch Pflaster ohne Fase.

### **1.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschl. 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 Risiko von Störfällen, Unfällen und Katastrophen vor. Auch durch den Klimawandel bedingt liegt kein Risiko von Störfällen, Unfällen und Katastrophen vor.

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

Der Lebensmitteleinzelhandel besteht bereits und wird nur minimal erweitert werden, womit sich keine erhöhten nachteiligen Auswirkungen für die Wohnqualität ergeben. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies ist aufgrund der Innerortslage allerdings nur eingeschränkt möglich. Durch die Lage im Trinkwasserschutzgebiet und der unmittelbaren Nähe der Gewässer Umbach und Lumda wird eine mögliche Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der Gewässer kritisch gesehen. Insofern wurde eine Festsetzung mit aufgenommen, dass das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der Stellplätze auf einer Tiefe von 30 m ab Gewässerrand nicht versickert werden darf. Zulässig ist jedoch Pflaster ohne Fase.

## 2. Standort des Vorhabens

### 2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzung des Gebietes

Der Geltungsbereich der Bebauung umfasst das Flurstück 293/3 in der Flur 7, Gemarkung Londorf und liegt westlich der Ortslage Londorfs. Das Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 0,52 ha. Derzeit bestehen im Plangebiet ein Gebäude, Stellplätze mit Zufahrten sowie wenig Ein- und Durchgrünungen.

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

Zu den Böden im Plangebiet liegen keine Daten hinsichtlich des Bodenfunktionserfüllungsgrads sowie des Ertragspotenziales vor. Die gesamte Fläche des Plangebietes ist stark anthropogen überprägt. Ein Großteil der Flächen ist vegetationsfrei. Infolgedessen ist davon auszugehen, dass im Plangebiet keine natürlichen Bodenprofile mehr existieren, der Boden ist stark verdichtet und es zu Bodenab-, -auf- und -durchmischung kam. In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Für das Plangebiet besteht mit einem K-Faktor von  $> 0,4 - 0,5$  eine sehr hohe Erosionsanfälligkeit für die vorhandenen Böden. Das Plangebiet liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerkfeldes. Bergbau ist nach Kenntnisstand des Regierungspräsidiums Gießen, Bergaufsicht Dezernat 44 in diesem Gebiet nicht betrieben worden. Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens wird durch die bestehende Bebauung, den Stellplätzen sowie den angrenzenden Supermarkt geprägt. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebiet „WSG BR. 1 und 2. Mainzlar“. Das Plangebiet liegt zwar außerhalb eines Überschwemmungs- und Abflussgebietes, jedoch verläuft südlich wie östlich mehrere oberirdische Fließgewässer. Die bestehenden Vegetationsstrukturen (einheimische Bäume, Ziergehölze, Vielschnitttrassen) besitzen einen geringen naturschutzfachlichen Wert. Die Wertigkeit begründet sich aus der geringen Flächengröße der Vegetationsstrukturen (z.B. schmale Randstreifen) und wirkenden vegetationsverändernden Störfaktoren (z.B. Bodenverdichtung und -bewegungen, Nährstoffeinträge). Aufgrund, des hohen Versiegelungsgrades, der gestörten Vegetationsstrukturen und den anthropogen geprägten Umland bildet das Plangebiet kein hochwertiges Habitat für die Tierwelt.

### 2.3 Besonders geschützte Gebiete

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das Vogelschutzgebiet Nr. 5414-450 „Steinbrüche in Mittelhesse“, welches 1,2 km östlich vom Plangebiet liegt. Weiterhin liegt in ca. 690 m westlicher Entfernung das Naturschutzgebiet Nr. 1531019 „Lumdata bei Allendorf“. Negative Auswirkungen auf die im Vogelschutzgebiet liegenden Gebiete sind, durch die Entfernung zum Plangebiet, nicht anzunehmen. Negative Auswirkungen auf den im Vogelschutzgebiet geschützten Uhu sind nicht zu erwarten.

Im Naturschutzgebiet sind insbesondere nasse bis feuchte Grünlandbereiche schützenswert. An mit Schilfröhricht-Gesellschaften umwachsene Amphibientümpel und auf Feuchtwiesen brüten gefährdete Vogelarten u. a. das Braunkehlchen. Innerhalb der Feuchtgebiete wachsen seltene Pflanzen. Dazu zählen u.a. Heil-Ziest, Fieberklee, Teufelsabbiss, Wasser-Greiskraut, Blasen-Segge und Breitblättriges Knabenkraut. Weiterhin sind eine Streuobstwiese und entlang der Lumda Ufersäume mit Schwarzerlen und Weiden vorhanden. In den im Naturschutzgebiet vorhandenen Biotopen kommen die besonders oder streng geschützten Tierarten Eisvogel, Wasseramsel, Neuntöter, Feldschwirl und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling und Schwalbenschwanz, Teichmolch und Grasfrosch, vor.

Es sind daher keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgebiete und deren Maßnahmenpläne ersichtlich.

### **3. Merkmale der möglichen Auswirkungen**

### **3.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen des Gebietes**

Das Plangebiet weist eine bestehende Nahversorgungsnutzung mit Parkplatzflächen, Zufahrten und einen Gebäudekomplex auf. Diese soll minimal in der Verkaufsfläche von 950 m<sup>2</sup> auf 1.020 m<sup>2</sup> erweitert werden. An das Plangebiet gewerbliche Nutzungen an. Südlich besteht die bauendenkmalgeschützte Reitzen-Mühle. Die Erweiterung des Lebensmitteleinzelhandels wird keinen erheblichen Zuwachs an dem Kundenverkehr verursachen. Dadurch ist mit keiner erheblichen Erhöhung der Störung der angrenzenden Nutzungen zu rechnen.

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

In Folge bereits bestehenden Bodenstörungen (Versiegelung, Verdichtung, Bodenab-, -auftrag und -durchmischung) ist die Bodenentwicklung stark eingeschränkt. Die Umsetzung des Vorhabens wird zu keinen weiteren Bodenstörungen führen (Bodenabtrag, -versiegelung, etc.), wodurch das Bodenentwicklungspotenzial überwiegend unverändert bleibt. Durch die Umsetzung der Planung werden keine neuen, unbelasteten Flächen beansprucht. Eine Störung des Landschaftsbildes sowie des Landschaftsschutzgebietes ist aufgrund der bestehenden Bebauung im Plangebiet, der angrenzenden Bebauungen sowie den Festsetzungen zu den Ein- und Durchgrünungen als sehr gering zu bewerten. Weil das Plangebiet kaum geeignete und vor allem keine ungestörten Habitate für die Tierwelt beinhaltet, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die dortige Tierwelt absehbar. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten. Das Plangebiet liegt zwar außerhalb eines Überschwemmungs- und Abflussgebietes, jedoch verläuft südlich wie östlich mehrere oberirdische Fließgewässer. Dadurch schließt direkt angrenzend an die südliche Plangebietsgrenze ein Überschwemmungsgebiet an. Weiterhin liegt das Plangebiet in einer Schutzzone eines Trinkwasser- sowie im Bereich eines Heilquellenschutzgebietes. Bei der Lagerung von Stoffen gilt § 48 Abs. 2 WHG. Stoffe dürfen nur so gelagert oder abgelagert werden, dass eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist. Im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen von § 62 WHG einzuhalten. Aufgrund von an das Plangebiet angrenzenden Fließgewässern und des Überschwemmungsgebietes sollten nur biologisch abbaubare Schmierstoffe, Motor- und Hydrauliköle, die als nicht wassergefährdend eingestuft sind, verwendet werden. Aufgrund des zu erwartenden Kunden- und Andienungsverkehrs kann dies jedoch nicht gewährleistet werden. Ein Verunreinigungsrisiko ist daher nicht auszuschließen. Insofern wurde eine Festsetzung mit aufgenommen, dass das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der Stellplätze auf einer Tiefe von 30 m ab Gewässerrand nicht versickert werden darf. Zulässig ist jedoch Pflaster ohne Fasse. Bezüglich des Schutzguts Klima ist, wegen des sehr kleinen Plangebietes und der bereits hohen Versiegelung des Plangebietes, mit keinen wesentlichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Ein ausgeprägter Kaltabfluss im Plangebiet ist nicht zu erwarten. Minimale kleinklimatische Auswirkungen werden sich auf das Plangebiet selbst beschränken. Auch ist mit der minimalen Erweiterung der Verkaufsfläche um 70 m<sup>2</sup> von 950 m<sup>2</sup> auf 1.020 m<sup>2</sup> mit keinem wesentlich höherem Verkehrsaufkommen in diesem Bereich zu rechnen. Im Plangebiet liegen keine geschützten Biotop. Es wird jedoch von mehreren geschützten Biotopen umgeben. Negative Auswirkungen auf das nordöstlich gelegene Biotop „Streubst nördl. Reitenmühle“ mit der Biototyp-Nr. 03.000 sind nicht zu erwarten. Südwestlich („Grünland feuchter bis nasser Standorte“, Biototyp-Nr. 06.210), südlich (Feuchtgehölz an der Lumda westl. Londorf“, Biototyp-Nr. 02.200) sowie östlich („Bach zwischen Reitzenmühle und Dunau“, Biototyp-Nr. 04.211) liegen insgesamt drei Biototypen feuchter bis nasser Ausprägungen. Diese werden durch die Planung nicht überplant werden. Aufgrund der angestrebten Nutzung des Plangebietes, der Lage in einem Heilquell- und Trinkwasserschutzgebietes und dem angrenzenden Überschwemmungsgebiet der Fließgewässer. Bei der Lagerung von Stoffen gilt § 48 Abs. 2 WHG. Stoffe dürfen nur so gelagert oder abgelagert werden, dass eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist. Im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen von § 62 WHG einzuhalten.



### **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 oder anderen besonders geschützten Gebieten zu erwarten.

### **3. Fazit**

Als Gesamteinschätzung führt die Planung unter Beachtung der Festsetzungen sowie der Bauzeitenbeschränkung nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird somit nicht erforderlich.