

ORTSGEMEINDE HANHOFEN

BEBAUUNGSPLAN „ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET OST, ÄNDERUNG 2“

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

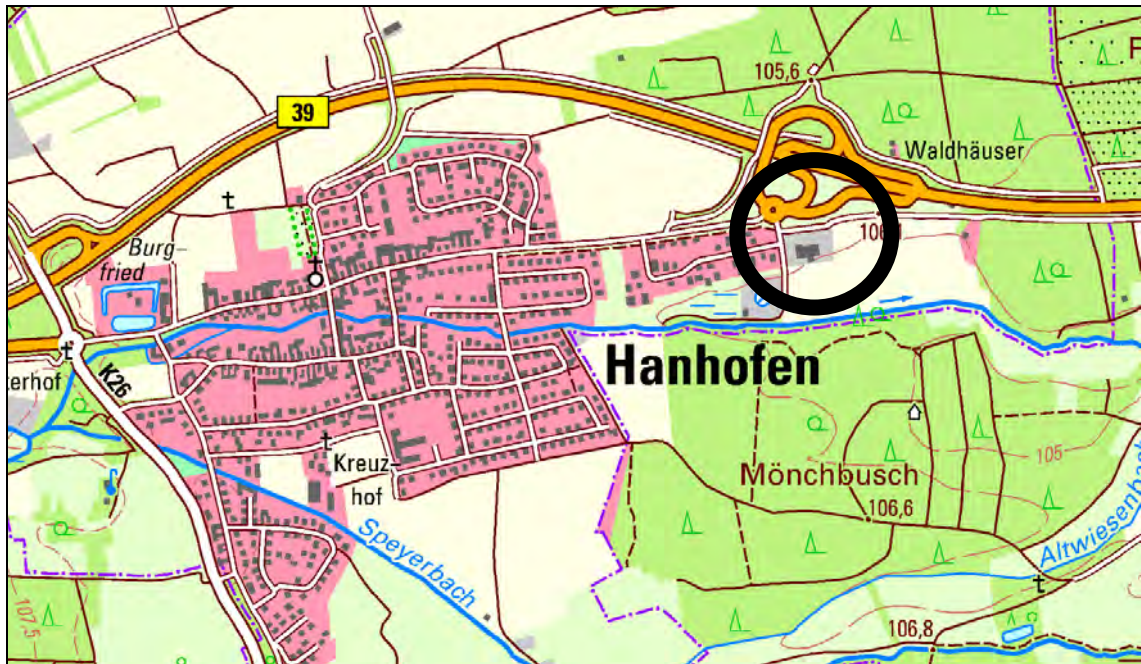
NOVEMBER 2020

INHALT

1. Lage des Plangebietes	3
2. Erfordernis der Planaufstellung.....	4
3. Verfahren	5
4. Beschreibung des Vorhabens.....	5
5. Überschlägige Prüfung der zu erwartenden Umwelt-auswirkungen	7
6. Zusammenfassung	11

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortslage von Hanhofen südlich der B 39. Das Plangebiet ist bereits Teil des Gewerbegebietes „Ost“ der Ortsgemeinde Hanhofen und umfasst eine Fläche von ca. 9.050 m², welche bereits heute weit überwiegend mit einem Lebensmitteldiscounter bebaut ist.

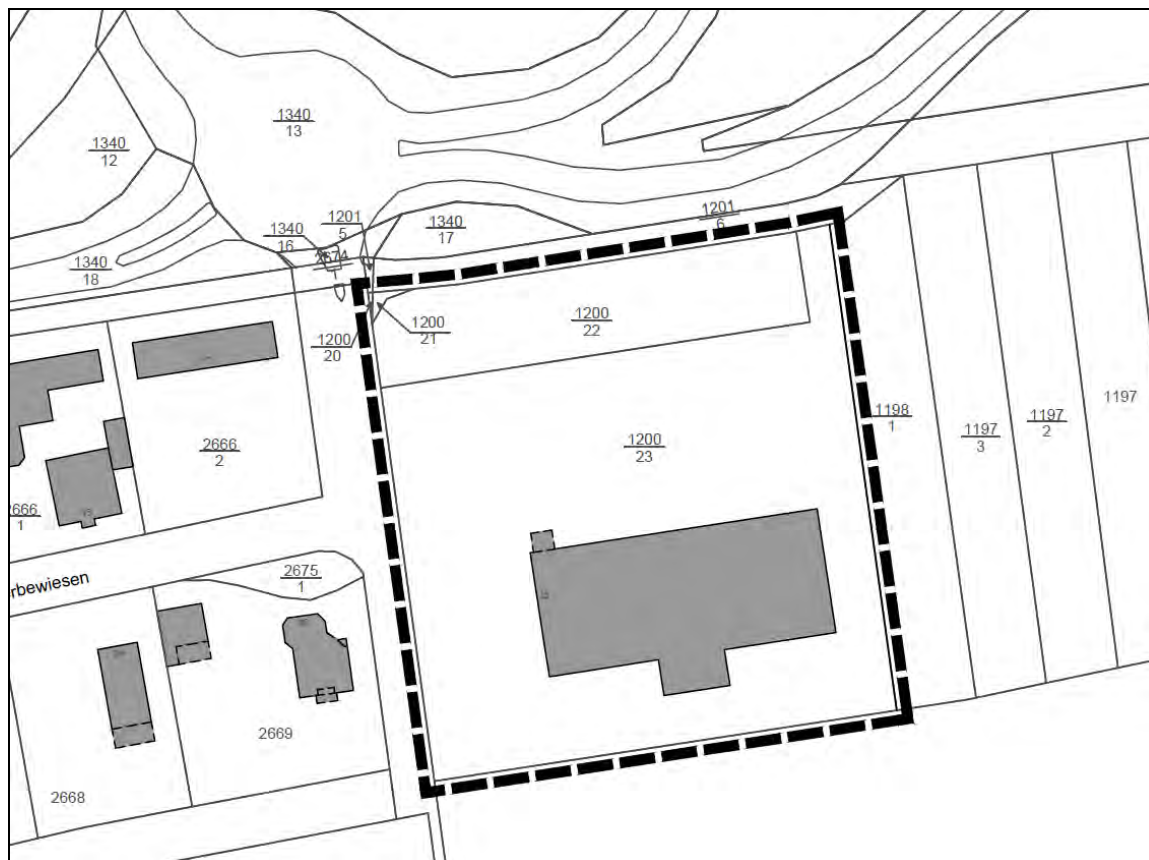


Lage im Raum

Das Planungsgebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 1201/5 sowie 1201/6
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 1198/1
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1133
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 2675/2 (an den Gewerbewiesen)

Das Plangebiet erstreckt sich über die Flurstücke 1200/20, 1200/21, 1200/22, sowie 1200/23.



Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Ost, Änderung 2“

2. Erfordernis der Planaufstellung

In der Ortsgemeinde Hanhofen wird auf dem Flurstück 1200/23, An den Gewerbewiesen 27, ein Einkaufsmarkt betrieben. Dieser Markt wird in hohem Maße frequentiert. Daher strebt der Eigentümer eine Verkaufsflächenerweiterung des Marktes auf dem gleichen Grundstück an. Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche von bislang 979 m² auf ca. 1.260 m² 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 des Vorhabenträgers 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 widerspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Ost – 1. Änderung“ aus dem Jahr 2005 in Hinblick auf die maximal zulässige Verkaufsfläche und die überbaubare Grundstücksfläche.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 13a BauGB ist die Anwendbarkeit des beschleunigten 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 m² bis weniger als 5.000 m², eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 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.

Zur Vorbereitung der Vorprüfung ist der Vorhabenträger verpflichtet, der zuständigen Behörde geeignete Angaben nach Anlage 2 zum UVPG zu den Merkmalen des Neuvorhabens und des Standorts sowie zu den möglichen erheblichen Umweltauswirkungen des Neuvorhabens zu übermitteln.

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. Beschreibung des Vorhabens

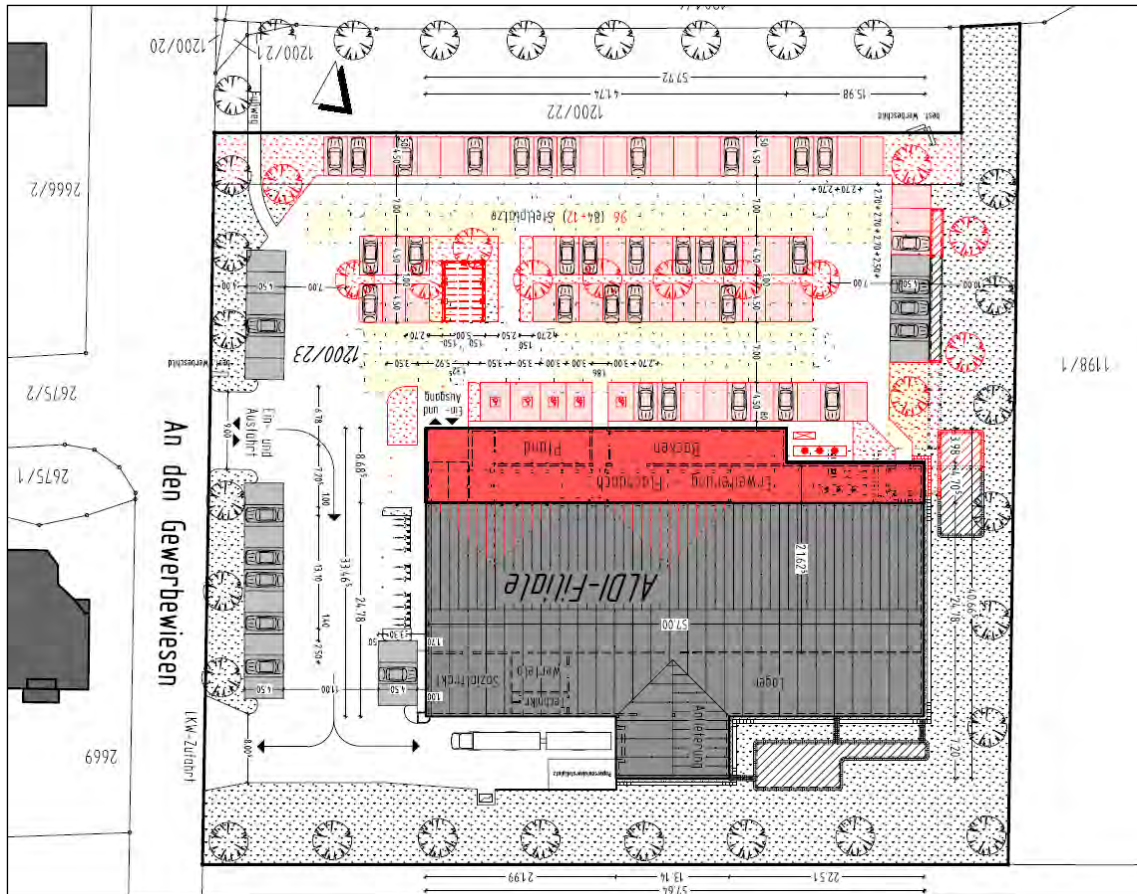
Die derzeitige Verkaufsfläche des Marktes an den Gewerbewiesen beträgt 979 m² und soll auf bis zu 1.253 m² (inkl. Kassen- und Packzone) erweitert werden. Die Erweiterung des Gebäudes soll durch einen Anbau Richtung Norden in den Bereich bislang bestehender Stellplatzflächen erfolgen.

Durch die geplante Erweiterung kommt es zu folgenden Veränderungen der maßgebenden Flächengrößen:

	Bestand	Planung	Veränderung
Gebäudegrundfläche	1.656 m ²	1.961 m ²	+ 305 m ²
Verkaufsfläche	979 m ²	1.253 m ²	+ 274 m ²
Stellplatzzahl	84 St.	96 St.	+ 12

Die maximal zulässige Versiegelung im Planungsgebiet erhöht sich gegenüber dem bisherigen Baurecht nicht, da die Erhöhung der GRZ auf Kosten der sonstigen versiegelten Flächen erfolgt. Der Bebauungsplan lässt somit keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu.

Die baurechtlich notwendige Stellplatzzahl wird weiterhin erheblich überschritten.



Lageplan des Vorhabens

ohne Maßstab

5. Überschlägige Prüfung der zu erwartenden Umwelt- auswirkungen

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
1.1 Größe des Vorhabens	Das Planungsgebiet umfasst 9.050 m ² , von denen ca. 5.150 m ² versiegelt sind.
1.2 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Fläche: es wird ein bereits baulich genutztes Grundstück in Anspruch genommen. Boden: Durch das Vorhaben kommt es zu keiner zusätzlichen Versiegelung, die nicht schon bislang planungsrechtlich zulässig war. Die Erweiterung des Marktes erfolgt auf bereits versiegelten Flächen. Wasser: Durch das Vorhaben kommt es zu keiner zusätzlichen Versiegelung, die nicht schon bislang planungsrechtlich zulässig war. Die Erweiterung des Marktes erfolgt auf bereits versiegelten Flächen. Es kommt nicht zu einer verstärkten Ableitung von Niederschlagswasser. Natur und Landschaft: es entfallen weder Gehölze noch Randgrün biologische Vielfalt: Die Fläche trägt nicht zur biologischen Vielfalt bei.
1.3 Abfallerzeugung	Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche kann sich maximal eine proportional erhöhte Abfallmenge ergeben (+ 21 %). Es handelt sich um Verpackungsabfälle, von denen keine relevante Umweltgefährdung ausgeht.
1.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen	Luftschadstoffe: Durch die Maßnahme ist mit keiner relevanten Zunahme der Luftschadstoffemissionen zu rechnen. Geräusche: Durch die Planumsetzung kommt es zu einer Verbesserung der Attraktivität des Standorts. 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 und des leistungsfähigen Verkehrsnetzes zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen führen.

1. Merkmale des Vorhabens, insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien	
Kriterium	überschlägige Angaben zu den Kriterien
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:	
1.6.1. verwendete Stoffe und Technologien,	Es werden keine risikobehafteten Stoffe und Technologien verwandt. Durch die Ansiedlung des Drogeriemarktes entsteht kein zusätzliches Unfallrisiko, da die verwendeten Stoffe und Technologien gegenüber dem Bestand unverändert bleiben.
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	Der Standort liegt außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.
1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.	Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft ergeben sich nicht.

2. Standort des Vorhabens	
Kriterien	Betroffenheit
2.1. Nutzungskriterien 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	Das Planungsgebiet ist vollständig als Siedlungsfläche genutzt (bestehender Einzelhandelsbetrieb).
2.2. Qualitätskriterien Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes	Besondere Qualitäten der Landschaftspotenziale Boden, Wasser und Luft liegen im Bereich des Vorhabens nicht vor. Die Fläche ist bereits versiegelt.
2.3 Schutzkriterien Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes	
2.3.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen

2. Standort des Vorhabens	
Kriterien	Betroffenheit
2.3.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG	Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.
2.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente gemäß § 24 des BNatSchG	Nationalparke und Nationale Naturmonumente sind nicht betroffen.
2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß § 25 und § 26 BNatSchG	Das gesamte Planungsgebiet sowie die östlich, nördlich und südlich angrenzenden Flächen sind Teil des am 30. November 1981 ausgewiesenen großflächigen Landschaftsschutzgebietes "Rehbach-Speyerbach". Schutzzweck ist insbesondere die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit des Waldgebietes zwischen Rehbach und Speyerbach für die Erholung. Nachdem jedoch bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, sind die Schutzgebietsbestimmungen nicht mehr anzuwenden.
2.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG	Naturdenkmäler sind nicht betroffen.
2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes	Geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen.
2.3.7 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen.
2.3.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	Das Überschwemmungsgebiet des Gewässersystems Rehbach-Speyerbach ragt im Süden ca. 12 m in das Plangebiet hinein. Unmittelbare Auswirkungen auf das Planungsgebiet ergeben sich dadurch jedoch nicht.
2.3.9 Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, sind nicht betroffen.
2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte , insbesondere zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	Hanhofen weist mit 444 Einwohnern/km ² bezogen auf den Rhein-Pfalz-Kreis eine leicht unterdurchschnittliche, bezogen auf das Land Rheinland-Pfalz eine deutlich überdurchschnittliche Bevölkerungsdichte auf (Rhein-Pfalz-Kreis: 501 EW/km ² , Land Rheinland-Pfalz: 204 EW/km ²). Der Ortsgemeinde Hanhofen kommt im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar keine zentralörtliche Bedeutung zu.

2. Standort des Vorhabens	
Kriterien	Betroffenheit
2.3.11 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.	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.

Merkmale der möglichen erheblichen Auswirkungen

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,
- der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.

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).

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

a) erheblich: **+**

b) unerheblich: **-**

	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität
Boden	Es erfolgt nur eine geringfügige und zudem bereits zulässige zusätzliche Versiegelung	-
Wasser	Es kommt nur zu einer geringfügigen und zudem bereits zulässigen verstärkten Ableitung von Niederschlagswasser	-
Luft/Klima	Es sind keine relevanten Umweltauswirkungen zu erwarten.	-
Tiere	Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten sind nicht anzunehmen. Selbst bei Vorkommen streng geschützter Arten 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.	-
Pflanzen	Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten sind nicht anzunehmen.	-
Landschaft	Das Landschafts- und Siedlungsbild wird nicht nachteilig verändert. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche bleibt gleich.	-
Kultur/ Sachgüter	Schützenswerte Kultur- und Sachgüter werden nicht betroffen.	-
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.