

Stadt Schotten, Kernstadt

**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 des
Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

Bebauungsplan Nr. 16 „Märzwiese II“ – 5. Änderung

Planstand: 10/2025

Projektnummer: 25-3044

Projektleiter: Ullrich

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

1 Einleitung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schotten beschließt gemäß § 2 Abs.1 i.V.m § 13 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes **Nr.16 „Märzwiese II“ – 5. Änderung** in der Kernstadt Schotten im Vereinfachten Verfahren.

Planziel des Bebauungsplanes ist die Nachverdichtung im Bereich des Sondergebietes Einzelhandel für die moderate Vergrößerung der Verkaufsfläche des Discountmarktes Lidl von 800m² auf 1.010m² innerhalb des bestehenden Gebäudes. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes müssen daher überarbeitet werden. Mit der Vergrößerung der Verkaufsflächenzahl auf 1.010m² können die Waren gemäß den marktüblichen Anforderungen präsentiert und gleichzeitig die Standortsicherung des Marktes gewährleistet werden.

Gemäß Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) sind *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.*

Entsprechend wird vorliegend der Beurteilungsmaßstab gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG herangezogen. 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 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).

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.

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 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. I, Nr. 151), für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 Baunutzungsverordnung:

Bezeichnung des Vorhabens

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 „Märzwiese II“ – 5. Änderung zur Vergrößerung der Verkaufsfläche innerhalb eines bestehenden Lebensmittelmarktes

1	Merkmale des Vorhabens	
1.1	Größe des Vorhabens, Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rd. 1 ha. Im Rahmen Planziel des Bebauungsplanes ist die Nachverdichtung im Bereich des Sondergebietes Einzelhandel für die moderate Vergrößerung der Verkaufsfläche des Discountmarktes Lidl von 800 m² auf 1.010 m² innerhalb des bestehenden Gebäudes.
1.2	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Bei Umsetzung der Planung wird die Verkaufsfläche des Discountmarktes Lidl von 800 m² auf 1.010 m² innerhalb des bestehenden Gebäudes vergrößert. Eine Überbauung bzw. Neuversiegelung wird nicht vorbereitet. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 „Märzwiese II“ – 4. Änderung festgesetzten anzupflanzenden Laubbäume werden in der 5. Änderung zum Erhalt festgesetzt. Die Kompensationsfläche mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“ wird erneut als Fläche für Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“ ausgewiesen. Die Ressourcen Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden nicht beansprucht.
1.3	Abfallerzeugung	Sämtliche entstehenden Abfälle und Abwässer können aufgrund der vorhandenen Infrastruktur ordnungsgemäß entsorgt werden. Es mit keinem Anfallen von Sonderabfällen zu rechnen.
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Da vorliegend lediglich die Verkaufsfläche innerhalb des bestehenden Gebäudes vergrößert wird, ist mit keiner erheblichen Zunahme von Belästigungen wie Geräuscentstehungen (Fahrbewegungen, Betriebsvorgänge, Bewegung von Einkaufswagen, etc.) oder zusätzlichen Umweltverschmutzungen zu rechnen.
1.5	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 Risiko von Störfällen, Unfällen und Katastrophen vor. Auch durch den Klimawandel bedingt liegt kein signifikant erhöhtes Risiko von Störfällen, Unfällen und Katastrophen vor. Gemäß Starkregenvierwer Hessen (HLNUG 2024b) verläuft in der nordwestlich innerhalb des Plangebietes gelegenen Straßenverkehrsfläche <i>Märzwiese</i> ein Fließpfad. Dessen Puffer tangiert den Lebensmitteldiscount, welcher innerhalb des Gefährdungsbereichs (10 m) des Fließpfades dargestellt wird. Jedoch befindet sich die Bebauung sowie die Parkplatzfläche leicht exponiert zur Straßenverkehrsfläche. Nach derzeitigem Wissensstand ist voraussichtlich mit keiner Gefährdung des Lebensmitteldiscounters durch Starkregenereignisse zu rechnen.
1.6	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	Der Bereich des Plangebiets setzt sich im Wesentlichen aus einem Bestandsgebäude, überwiegend gepflasterten Stellplatzbereichen, Grünanlagen mit Ziergehölzen, Laubbäumen,

		Gebüsch, der Straßenverkehrsfläche <i>Märzwiese</i> sowie einer ruderalen Wiesen im Bereich der Kompensationsfläche „Streuobstwiese“ zusammen.
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 ist bereits überwiegend versiegelt, bebaut und somit anthropogen stark überprägt (vorhandene Gebäude, Parkplätze). Der ursprüngliche Charakter der Landschaft fehlt weitestgehend. Durch die bauliche Überformung können keine natürlichen Bodenhorizonte mehr angenommen werden; es ist überwiegend von einem gestörten Infiltrationsvermögen des Bodens und einer Beeinträchtigung des Bodenlebens auszugehen. Lediglich im südlichen Bereich finden sich Bereiche mit naturnaher Vegetation (Laubgehölze, Gebüsch, ruderaler Wiese).
2.3	Besonders geschützte Gebiete	Das Plangebiet befindet sich innerhalb der amtlich festgesetzten Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebiets „WSG OVAG, Wasserwerke, Kohden, Orbes, Rainrod“ (WSG-ID: 440-043). In 90 m nordwestlicher Entfernung befindet sich das Fließgewässer Nidda. Das Plangebiet befindet sich in keinem Heilquellenschutz- oder Überschwemmungsgebiet. Das Plangebiet befindet sich zwar innerhalb des Naturparks „Hoher Vogelsberg“, jedoch außerhalb touristisch erschlossener Bereiche. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das Europäische Vogelschutzgebiet Nr. 5421-401 „Vogelsberg“ in rd. 150 m östlicher Entfernung vom Plangebiet. Es liegen auch keine sonstigen geschützten Gebiete oder Naturdenkmale im Einwirkungsbereich des Vorhabens.
3	Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen	
3.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen des Gebietes	Durch die geplante moderate Vergrößerung der bestehenden Verkaufsflächen innerhalb des Gebäudebestandes ist mit keiner erheblichen Verstärkung des Verkehrsaufkommens (Lkw und Pkw) sowie nur einer leichten Zunahme von Geräuschen (Fahrbewegung, Betriebsvorgänge, Bewegung von Einkaufswagen) für die Nachbarschaft zu rechnen. Aufgrund der in der Umgebung vorwiegend vorhandenen Verkehrswege und Gewerbenutzungen sowie aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes in Form des bestehenden Lebensmittelmarktes ist nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf benachbarte Wohnbebauungen durch Umsetzung der vorliegenden Planung zu rechnen.
3.2	Auswirkungen auf Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Aufgrund der bestehenden anthropogenen Überformung des Plangebietes sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Aspekte Boden und Wasser zu erwarten. Der naturschutzfachliche Wert der betroffenen Biotopstrukturen kann als gering bis mittel eingestuft werden. Die im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Märzwiese II“ - 4. Änderung (2001) festgesetzten anzupflanzenden Laubbäume werden in der vorliegenden 5. Änderung zum Erhalt festgesetzt. Die Kompensationsfläche mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“ wird erneut als Fläche für Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“ ausgewiesen. Artenschutzrechtliche Konflikte wurden im Zuge der 4. Änderung geprüft.

		Vorliegend gibt es keine wesentlichen Änderungen gegenüber der Ursprungsplanung. Die im Rahmen der 4. Änderung getroffenen Vermeidungsmaßnahmen sind weiterhin gültig und ausreichend. Durch Umsetzung der Planung ergibt sich damit kein erheblicher Eingriff für Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt. Das Plangebiet als Standort für großflächige Einzelhandelsnutzungen weist bereits eine deutliche anthropogene Überprägung auf und hat dementsprechend keine hohe landschaftliche Bedeutung. Insgesamt sind durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.
3.3	Auswirkungen auf besonders geschützte Gebiete	Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten kommt und nachteilige Einwirkungen aufgrund der Entfernung und fehlender funktionaler Bezüge zwischen diesem sowie anderen Schutzgebieten und dem Plangebiet ausgeschlossen werden können, ist mit keinen Beeinträchtigungen von Natura-2000-Gebieten zu rechnen. Naturschutzgebiete sind von der Planung weder betroffen noch reichen potenzielle negative Auswirkungen an solche heran. Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet „WSG OVAG, Wasserwerke, Kohden, Orbes, Rainrod“ (WSG-ID: 440-043) sind nicht zu erwarten, da vorliegend lediglich eine Vergrößerung der Verkaufsfläche innerhalb des bestehenden Gebäudes vorbereitet wird.

3 Fazit

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 „Märzwiese II“ – 5. Änderung verbundene Planung lässt keine erheblichen umweltrelevanten Veränderungen erwarten.

Bei Umsetzung der Planung wird lediglich die Verkaufsfläche des Discountmarktes Lidl von 800 m² auf 1.010 m² innerhalb des bestehenden Gebäudes vergrößert. Eine Überbauung bzw. Neuversiegelung wird nicht vorbereitet. Die im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Märzwiese II“ - 4. Änderung (2001) festgesetzten anzupflanzenden Laubbäume werden in der vorliegenden 5. Änderung zum Erhalt festgesetzt. Die Kompensationsfläche mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“ wird erneut als Fläche für Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“ ausgewiesen. Als Gesamteinschätzung führt die Planung nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird somit nicht erforderlich.

Planstand: 10/2025

Projektnummer: 25-3044

Projektleiter: Wolf / Dipl.-Geogr.

Ullrich / M.Sc. Biodiversität und Naturschutz

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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