

Gemeinde Breidenbach

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

Bebauungsplan „Nordwestlich Hauptstraße“ 1. Änderung

Planstand: 07/2025

Projektnummer: 24-2972

Projektleiter: Fokuhl

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nordwestlich Hauptstraße“ 1. Änderung soll die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Erhöhung der festgesetzten Verkaufsfläche von 1.200 m² auf 1.400 m² für den Bereich des vorhandenen REWE-Marktes. Zur Ausweisung gelangt ein Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit zwei Teilbaugebieten. Die Anbindung der Fläche erfolgt weiterhin über die Hauptstraße. Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im Norden des Ortsteils Breidenbach und weist eine Größe von 1,61 ha auf.

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, 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.

Innerhalb des vorliegend geplanten Sondergebietes SO₁ mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel wird ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche (VK) von max. 1.400 m² zzgl. Getränkemarkt und Fachmarkt zulässig. Entsprechend wird vorliegend der o.g. 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 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323), für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 Baunutzungsverordnung:

Bezeichnung des Vorhabens

Änderung des Bebauungsplans „Nordwestlich Hauptstraße“ zur Erweiterung der Verkaufsflächen

1	Merkmale des Vorhabens	
1.1	Größe des Vorhabens, Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rd. 1,6 ha. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel mit zwei Teilgebieten vorgesehen. Hierbei sollen im SO1 insbesondere ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Gesamtverkaufsfläche (VK) von max. 1.400 m ² zzgl. Getränkemarkt und Fachmärkten sowie im SO2 ein Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von 800 m ² und weiteren Fachmärkten mit einer mit einer Gesamtverkaufsfläche von ebenfalls 800 m ² zugelassen werden.
1.2	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Durch die Planung wird keine zusätzliche Versiegelung vorbereitet. Die Ressourcen Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden nur im bereits bestehenden und planerisch zulässigen Umfang beansprucht. Gegenüber der bisherigen Planung erfolgt durch die zusätzliche Festsetzung von Bäumen zum Erhalt sogar eine leichte Reduzierung der zulässigen Nutzung natürlicher Ressourcen.
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 zwar die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes vergrößert wird, dies aber keine Neuansiedlung von weiteren relevanten Einzelhandelsbetrieben zur Folge hat, ist mit keiner erheblichen Zunahme von Belästigungen wie Geräuschenstehungen (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. In der Starkregenhinweiskarte des Landes Hessen (HLNUG 2025) ist der Bereich des Plangebietes mit einer hohen Starkregengefährdung bewertet; im Vulnerabilitäts-Index ist die Vulnerabilität als <i>erhöht</i> gekennzeichnet. Das Plangebiet wird gemäß Starkregenvier Hessen zudem durch mehrere Fließpfade tangiert. Durch die bestehende Bebauung orientieren sich die Fließpfade an den bereits bestehenden Strukturen in Fließrichtung Norden. Da durch die vorliegende Planung keine Veränderung an der Gebäudestruktur vorgenommen wird, können die Fließpfade bei Starkregenereignissen bestehen bleiben und damit weiterhin in Richtung Außenbereich, d.h. außerhalb besiedelter Bereiche, gelenkt werden.
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	Das Plangebiet umfasst vorwiegend versiegelte Fläche in Form von Bebauung, Stellplätzen, Zufahrten und Straßenverkehrsflächen. Lediglich in den Randbereichen finden sich kleinere Flächen mit Straßenbegleitgrün und einzelnen Laubbäumen sowie ein Regenrückhaltebecken.
2.2	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt des Gebiets und seines Untergrunds	<p>Das Plangebiet ist bereits überwiegend versiegelt, bebaut und somit anthropogen stark überprägt (vorhandene Gebäude, Parkplätze, Zufahrten, Straßenflächen). Der ursprüngliche Charakter der Landschaft fehlt völlig. 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.</p> <p>Lediglich in den Randbereichen finden sich kleinere Flächen mit Straßenbegleitgrün und einzelnen Laubbäumen sowie ein Regenrückhaltebecken mit feuchtgeprägter Ufervegetation. Als Einzelbäume finden sich im Plangebiet vorwiegend Hainbuchen und Feldahorne sowie eine Reihe aus sechs Bergahornen an der Hauptstraße. Die Ziergehölze zwischen den Parkplätzen werden durch die nicht-einheimischen Arten Zwergmispel und Schneebeere geprägt.</p>
2.3	Besonders geschützte Gebiete	<p>Zwar stellt der WRRL-Viewer im Westen des Plangebietes einen Teil des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Perf dar; dieses wurde jedoch inzwischen aufgehoben. Das Plangebiet befindet sich somit aktuell weder in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Das Plangebiet liegt weder in einem Trinkwasser- noch in einem Heilquellenschutzgebiet. Es liegen keine Natura 2000-Gebiete innerhalb oder in der Nähe des Plangebietes.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Lahn-Dill-Bergland“; die vorliegende Planänderung steht den Zwecken des Naturparks nicht entgegen. Weitere Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind nicht betroffen.</p>
3	Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen	
3.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen des Gebietes	Durch die geplante Umnutzung der bestehenden Verkaufsflächen 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 der bestehenden Lebensmittelmärkte ist nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf benachbarte Nutzungen 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.

		<p>Der naturschutzfachliche Wert der betroffenen Biotopstrukturen kann als gering eingestuft werden, wobei die Auswirkungen durch den Erhalt einzelner Laubbäume wirksam minimiert werden können. Durch Umsetzung der Planung ergibt sich damit kein erheblicher Eingriff für Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt.</p> <p>Das Plangebiet als Standort für großflächige Einzelhandelsnutzungen hat keine landschaftliche Bedeutung. Insgesamt sind durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.</p>
3.3	Auswirkungen auf besonders geschützte Gebiete	<p>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.</p> <p>Zudem sind bei Durchführung der Planung keine erheblichen Konflikte durch die Lage des Plangebietes innerhalb des Überschwemmungsgebietes zu erwarten, da dieser Bereich bereits fast vollständig versiegelte Fläche darstellt.</p>

3 Fazit

Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Nordwestlich Hauptstraße“ verbundene Planung lässt keine erheblichen umweltrelevanten Veränderungen erwarten. Aufgrund der umgebenden gewerblichen und infrastrukturellen Nutzung ist für die Nachbarschaft des Vorhabens in Bezug auf die Schutzgüter Mensch und Luft nicht von einer besonderen Schutzbedürftigkeit auszugehen.

Mit erheblichen negativen Auswirkungen durch die geplante Nutzungsänderung ist somit in der Summe nicht zu rechnen. Aufgrund der Lage im bereits besiedelten und erschlossenen Ortsgefüge wurde damit auch dem Gebot der Vermeidung zusätzlicher Eingriffe in Grund und Boden und der Vermeidung weiterer Zersiedelung gefolgt. Unter Berücksichtigung der Lage des Vorhabens in einem anthropogen bereits erheblich überformten und verkehrlich belasteten Siedlungsbereich sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die im Rahmen einer UVP zu beachtenden Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaft, Boden, Wasser, Klima sowie Kultur- und sonstige Sachgüter auszuschließen (vgl. Tabelle in Kap. 2).

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

Planstand: 07/2025

Projektnummer: 24-2972

Projektleiter: Wolf / Dipl.-Geogr.

Dr. Fokuhl / Dipl.-Biol.

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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