

Marktgemeinde Niederaula, Ortsteil Niederaula

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG

Bebauungsplan Nr. 54

„An der Ziegelei“

Entwurf

Stand: 23.04.2025

Projektnummer: 24-2950

Projektleitung: Staaden / Fuchs

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Einleitung	2
2. Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG	4
3. Fazit	8

1. Einleitung

Die Firma Rewe betreibt im Ortsteil Niederaula am Standort Hattenbacher Straße 5a seit über 30 Jahren einen Lebensmittelmarkt sowie einen räumlich davon getrennten Getränkemarkt, die zusammen mit dem bestehenden Lebensmitteldiscounter im Ortsteil Niederaula die lokale Grundversorgung sicherstellen. Aufgrund des Baualters sowie im Hinblick auf das Raumprogramm und der Warenpräsentation entsprechen die beiden Märkte der Firma Rewe letztlich jedoch nicht mehr den aktuellen betrieblichen Anforderungen und Kundenwünschen. Zudem ist die dem bestehenden Lebensmittelmarkt vorgelagerte Stellplatzanlage von ihrer Fläche her begrenzt und die Einfahrt insbesondere von der Schlitzer Straße vergleichsweise beengt. Im Ergebnis entsprechen die Märkte daher nicht mehr den qualitativen Anforderungen an einen marktüblichen Vollsortimentsmarkt bzw. den aktuellen Maßgaben des Betreibers, wengleich die summierte Verkaufsfläche des Lebensmittel- und des Getränkemarktes mit gegenwärtig rd. 1.970 m² eine marktübliche Dimensionierung besitzt. Eine Erweiterung am Bestandsort ist aufgrund des hier fehlenden Flächenangebots nicht möglich.

Seitens der Firma Rewe ist daher im Bereich des ehemaligen Ziegelei-Geländes der Firma Zange nordwestlich der Schlitzer Straße (Bundesstraße B 62) die Neuerrichtung eines modernen und marktgerechten Lebensmittelmarktes mit integriertem Getränkemarkt und Fleischtheke sowie einem Bäckerei-Café mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.000 m² als Verlagerung des unweit des Plangebietes bestehenden Marktstandortes vorgesehen. Im Zuge der Planung soll ein Rückbau der straßenseitigen Gebäude sowie der vollversiegelten Freiflächen der vormaligen Ziegelei und somit eine städtebauliche Neuordnung und Umgestaltung im Bereich des Plangebietes erfolgen. Der Marktkörper soll in Richtung der nordöstlich angrenzenden Straßenparzelle Am Mittelweg angeordnet werden, sodass sich die künftigen Stellplatz- und Freiflächen in Richtung der Schlitzer Straße orientieren und in Verbindung mit einer entsprechenden architektonischen Gestaltung eine repräsentative Eingangssituation geschaffen wird. Die verkehrliche Erschließung ist über die bestehende, südwestlich gelegene Grundstückszufahrt ausgehend von der Schlitzer Straße (B 62) vorgesehen. Eine einzelhandelsbezogene Nachnutzung des bestehenden Standortes ist aufgrund des laufenden Mietvertrages zunächst ausgeschlossen. Zudem wird eine konkrete Nachbelegung durch einen Non-Food-Fachmarkt oder auch durch eine einzelhandelsfremde Nutzung angestrebt, wodurch der Gemeinde bereits gegenwärtig eine Interessensbekundung für die Nachnutzung des Bestandsstandortes durch einen Non-Food-Fachmarkt vorliegt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 54 sollen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung im Bereich des Plangebietes sowie für die Umsetzung des geplanten Vorhabens geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Bereich des eigentlichen Baugrundstückes sowie die Sicherung der Erschließung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst.



Abb. 1: Lage und Umfeld des Plangebietes (rot umrandet) im Luftbild (Quelle: Natureg Viewer Hessen, Zugriff: 04/2025, eigene Bearbeitung).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist jedoch nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „An der Ziegelei“ wird die Zulässigkeit eines Vorhabens nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG vorbereitet, sodass eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls i.S.d. § 7 UVPG durchzuführen ist. 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). Kommt die Vorprüfung zum Schluss, dass das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird, ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Die vorliegenden Unterlagen dienen somit als Grundlage für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG und 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 i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I S. 323):

1. Merkmale des Vorhabens
1.1. Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens sowie ggf. der Abrissarbeiten
<p>Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Bereich des eigentlichen Baugrundstückes sowie die Sicherung der Erschließung. Vorgesehen ist die Neuerrichtung eines modernen und marktgerechten Lebensmittelmarktes mit integriertem Getränkemarkt und Fleischtheke sowie einem Bäckerei-Café mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.000 m² im Bereich des ehemaligen Ziegelei-Geländes der Firma Zange nordwestlich der Schlitzer Straße (Bundesstraße B 62).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Räumlicher Geltungsbereich rd. 1,1 ha (10.884 m²). Hiervon entfallen rd. 0,9 ha (8.847 m²) auf das Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel und rd. 0,2 ha (2.037 m²) auf die Straßenverkehrsflächen der Schlitzer Straße (Bundesstraße B 62). • Maximal zulässige Gebäudeoberkante = 10,0 m <ul style="list-style-type: none"> ○ Unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung = Höhe von 212,0 m über Normalhöhennull (NHN) ○ Oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung = oberster Gebäudeabschluss (Gebäudeoberkante) • GRZ = 0,6, GFZ = 0,6 <p>Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit Zu- und Umfahrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.</p>
1.2. Zusammenwirken mit anderen bestehenden o. zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten
Es ist kein Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Tätigkeiten zu erwarten.
1.3. Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
Das Plangebiet ist durch die bestehende Lagerhalle, Nebengebäude, einen alten Schornstein sowie die zugehörigen Stellplätze und Zufahrtbereiche sowie die Straßenverkehrsfläche „Schlitzer Straße“ nahezu vollständig versiegelt (Asphalt, Pflaster, Schotter). Bei Umsetzung der Planung werden vorwiegend diese stark anthropogen veränderten Bereiche beansprucht. Der im Geltungsbereich gelegene Teilbereich der Schlitzer Straße (B 62) bleibt als Grundstückszufahrt erhalten. In den Fugen zwischen den Pflastersteinen und dem Gebäude sowie auf kleinflächigen asphaltiert bzw. geschotterten und spärlich bewachsenen Abstellflächen finden sich einzelne Exemplare kurzlebiger Ruderalpflanzen.
1.4. Erzeugung von Abfällen i.S.v. § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes
Es findet eine ordnungsgemäße Entsorgung der entstehenden Abfälle und Abwässer statt.
1.5. Umweltverschmutzung und Belästigungen
Durch die Umsetzung des Vorhabens sind keine Umweltverschmutzungen und Belästigungen ersichtlich.

1.6. 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 i.S.d. § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung

Es liegt kein vorhabenbedingtes und auch kein durch den Klimawandel bedingtes Risiko von Störfällen, Unfällen und Katastrophen vor. Störfallbetriebe i.S.d. sog. Seveso-III-Richtlinie, die gegebenenfalls Auswirkungen auf das Vorhaben haben können, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

1.7. 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 in der Gemarkung Niederaula, Flur 10, das Flurstück 161/1 teilweise, in der Gemarkung Niederaula, Flur 14, die Flurstücke 24/9 teilweise und 78/19 teilweise sowie in der Gemarkung Niederaula, Flur 17, die Flurstücke 102/3 teilweise und 142/2 teilweise. Im Wesentlichen setzt sich das Plangebiet aus zwei Bestandsgebäuden (Lagerhallen), mehreren kleineren Nebengebäuden, einem alten Schornstein, überwiegend asphaltierten Stellplatz- und Zufahrtsbereichen, einem gepflasterten Hinterhof und asphaltiert bzw. geschotterten und spärlich bewachsenen Abstellflächen zusammen. In den Fugen zwischen den Pflastersteinen sowie den Gebäuden finden sich einzelne Exemplare kurzlebiger Ruderalpflanzen. Ein Teilbereich der Straßenparzelle „Schlitzer Straße“ befindet sich ebenfalls im Plangebiet.

Das weitere Umfeld des Plangebietes wird vorwiegend durch vorhandene Bebauungen (Wohnbebauung, Gewerbe) sowie weiter südöstlich und nordwestlich gelegene Offenlandbereiche geprägt. Südöstlich grenzt die Straßenverkehrsfläche „Schlitzer Straße“ an das Plangebiet an. Ein Teilbereich der Straße befindet sich innerhalb des Plangebietes.

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 umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 1,1 ha (10.884 m²) und ist fast vollständig versiegelt. Die vorhandenen Böden sind stark anthropogen überprägt und deren Bodenfunktionen weitestgehend eingeschränkt. Der vorhandene Versiegelungsgrad der Fläche steht zudem der Kalt- und Frischluftbildung entgegen. Innerhalb der Fläche des Plangebietes befinden sich keine Gewässer.

In den Fugen zwischen den Pflastersteinen und dem Gebäude sowie auf kleinflächigen asphaltiert bzw. geschotterten und spärlich bewachsenen Abstellflächen finden sich einzelne Exemplare kurzlebiger Ruderalpflanzen. Pflanzbeete oder andere Freiflächen finden sich nicht im Plangebiet. Bei Umsetzung der Planung sind keine geschützten Pflanzen oder Lebensraumtypen betroffen.

Das Plangebiet ist bereits vollständig versiegelt und weist keine Grünstrukturen auf. Das Plangebiet umgebende Flächen weisen weitere gewerblich genutzte Bebauung sowie Wohnbebauung und Verkehrsflächen als auch Grünstrukturen in Form von Offenlandbereichen und Gehölzstrukturen zum Teil mit Gehölzen auf. Aus artenschutzfachlicher Sicht kommt dem Plangebiet aufgrund der vorhandenen Strukturen und der Lage im Siedlungsgebiet eine sehr geringe Bedeutung zu.

Wegen der räumlichen Lage im geschlossenen Siedlungsbereich, der im Plangebiet vorhandenen Versiegelungen und fehlenden Grünstrukturen im direkten Plangebiet, ist allenfalls mit Vorkommen von allgemein häufigen Vögeln und Fledermäusen zu rechnen, welche sich bereits an die anthropogen bedingten Störfaktoren angepasst haben.

Das Plangebiet umfasst die Flächen des Betriebsgeländes der vormaligen Ziegelei bzw. des Baustoffhofes der Firma Zange einschließlich der bestehenden Zufahrt. Diese Flächen sind im Bestand fast vollständig versiegelt. Aufgrund der bereits anthropogenen Überprägung des Gebietes sind bereits Störwirkungen und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vorhanden.

Das Plangebiet besitzt insgesamt keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt.

2.3. Besonders geschützte Gebiete

Das Plangebiet liegt weder in einem Natura-2000-Gebiet oder sonstigen Schutzgebiet. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 5323-303 „Obere und Mittlere Fuldaaue“ sowie das Vogelschutzgebiet Nr. 5024-401 „Fuldataal zwischen Rotenburg und Niederaula“, die sich jeweils in rd. 250 m südöstlicher Entfernung zum Plangebiet befinden. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Fulda“ befindet sich in rd. 90 m südöstlicher Entfernung zum Plangebiet. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet vollständig innerhalb des Naturparks „Naturpark Knüll“. Insgesamt sind keine Beeinträchtigungen der Lebensraumtypen oder vorkommenden FFH-Arten im FFH-Gebiet Nr. 5323-303 „Obere und Mittlere Fuldaaue“ in Folge der Umsetzung der Planung zu erwarten. Es sind zudem keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes Nr. 5024-401 „Fuldataal zwischen Rotenburg und Niederaula“ zu erwarten. Auch auf das Landschaftsschutzgebiet sowie den Naturpark sind keine negativen Auswirkungen bei Umsetzung der Planung zu erwarten.

Alle übrigen in Anlage 3 (2.3) zum UVPG genannten Schutzkriterien werden an dem von dem Vorhaben betroffenen Standort nicht berührt. Es liegen auch keine entsprechenden Gebiete im Einwirkungsbereich des Vorhabens.

3. Merkmale der möglichen Auswirkungen

3.1. Auswirkungen auf bestehende Nutzungen des Gebietes

Die ehemalige Nutzung als Ziegelei-Gelände der Firma Zange und derzeitige Lagermöglichkeit bleibt nicht bestehen. Bei Umsetzung der Planung wird die Neuerrichtung eines modernen und marktgerechten Lebensmittel- und Getränkemarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.000 m² umgesetzt. Des Weiteren werden die bestehenden Stellplatz- und Freiflächen neu angeordnet. Es ist vorgesehen standortgerechte Laubgehölze anzupflanzen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern oder artenreicher Ansaaten, als naturnahe Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

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

Das Plangebiet besitzt eine Größe von rd. 1,1 ha (10.884 m²) und weist durch die vorhandene Bebauung und Flächenversiegelung bereits eine erhebliche Vorbelastung auf. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit Zu- und Umfahrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden. Da das Plangebiet jedoch bereits fast vollständig versiegelt ist, kommt es folglich im Rahmen der Planung nicht zu einer Erhöhung der bereits versiegelten Fläche. Mit Umsetzung der Planung werden lediglich versiegelte Flächen in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich beansprucht.

Durch die Lage des Plangebietes und die bereits vorhandene anthropogene Überprägung werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht gesteigert. Zudem wirkt sich die Anpflanzung von Laubbäumen sowie die naturnahe Freiflächengestaltung positiv auf den derzeit überwiegend versiegelten Boden aus.

Aufgrund der bereits anthropogenen Überprägung des Gebietes entstehen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes keine nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Fulda“ befindet sich in rd. 90 m südöstlicher Entfernung zum Plangebiet. Aufgrund der bereits anthropogenen Überprägung des Plangebietes und seiner Umgebung sowie der optischen Trennung des Plangebietes und des Landschaftsschutzgebietes durch weitere gewerbliche Bebauung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Mit Umsetzung der Planung werden lediglich versiegelte Flächen in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich beansprucht. Durch die bereits vorhandene anthropogene Überprägung werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser nicht gesteigert. Bei Umsetzung der angegebenen Minimierungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

Durch die bereits vorhandene anthropogene Überprägung werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft nicht gesteigert. Die Auswirkungen beschränken sich auf das Plangebiet selbst. Mit einer erheblichen Einschränkung der Verdunstung oder Steigerung des Oberflächenabflusses durch die Umsetzung der Planung ist nicht zu rechnen. Die innerhalb des Plangebietes vorgesehene Nutzung lässt keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf wichtige kleinklimatische Funktionen innerhalb des Plangebietes oder dessen Umgebung erwarten. Eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht erkennbar. Im Gegenteil kann sich die Anlage von Grünflächen und die Anpflanzung von Laubbäumen positiv auf die lokalklimatischen Gegebenheiten auswirken.

Das Plangebiet liegt in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich von Niederaula. Das Plangebiet ist bereits vollständig versiegelt und weist keine Grünstrukturen auf. Das Plangebiet umgebende Flächen weisen weitere gewerblich genutzte Bebauung sowie Wohnbebauung und Verkehrsflächen als auch Grünstrukturen in Form von Offenlandbereichen und Gehölzstrukturen zum Teil mit Gehölzen auf. Aus artenschutzfachlicher Sicht kommt dem Plangebiet aufgrund der vorhandenen Strukturen und der Lage im Siedlungsgebiet eine sehr geringe Bedeutung zu. Wegen der räumlichen Lage im geschlossenen Siedlungsbereich, der im Plangebiet vorhandenen Versiegelungen und fehlenden Grünstrukturen im direkten Plangebiet, ist allenfalls mit Vorkommen von allgemein häufigen Vögeln und Fledermäusen zu rechnen, welche sich bereits an die anthropogen bedingten Störfaktoren angepasst haben. Mit Umsetzung der Planung wird es gegenüber der jetzigen Situation voraussichtlich zu keiner Steigerung der Störfaktoren im Gebiet kommen. Eine wesentliche Störung der im Plangebiet möglicherweise vorkommenden Tierarten ist mit der Umsetzung der Planung nicht ersichtlich. Durch die Umsetzung der Planung sind vor allem baubedingte Störungen durch Lärm, Staub, Licht und Bewegung zu erwarten. Diese Störwirkungen sind lediglich auf die direkte Umgebung des Eingriffsbereichs begrenzt und wirken sich nur innerhalb der Bauphase aus. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Bauzeitenbeschränkung, vorab Kontrollen durch Fachgutachter) zu berücksichtigen.

Bei den innerhalb des Plangebietes angetroffenen Biotoptypen handelt es sich um nahezu vollständig versiegelte Flächen (Asphalt, Pflaster, Schotter). Als naturschutzfachlicher Sicht sind die im Plangebiet vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen als geringwertig zu bezeichnen. Es finden sich nur kleinflächig spärlich bewachsene Bereiche mit ruderaler Ausprägung. Bei Umsetzung der Planung sind keine geschützten Pflanzen oder Lebensraumtypen betroffen. In der Zusammenfassung sind bei Umsetzung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Biotop- und Nutzungstypen zu erwarten.

Da das Plangebiet insgesamt keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, treten diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

3.3. Auswirkungen auf besonders geschützte Gebiete

Insgesamt sind keine Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete zu erwarten. Auch auf das Landschaftsschutzgebiet sowie den Naturpark sind keine negativen Auswirkungen bei Umsetzung der Planung zu erwarten.

3. Fazit

Das Plangebiet ist bereits fast vollständig versiegelt und wird durch die Flächen des Betriebsgeländes der vormaligen Ziegelei bzw. des Baustoffhofes der Firma Zange einschließlich der bestehenden Zufahrt eingenommen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 1,1 ha (10.884 m²). Hiervon entfallen rd. 0,9 ha (8.847 m²) auf das Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel und rd. 0,2 ha (2.037 m²) auf die Straßenverkehrsflächen der Schlitzer Straße (Bundesstraße B 62). Wesentliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit, auf bestehende Nutzungen, auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Klima, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und auf besonders geschützte Gebiete sind nicht ersichtlich. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird somit nicht erforderlich.

Stand: 23.04.2025

Projektnummer: 24-2950

Projektleitung: Jessica Staaden, M.Eng. Umweltmanagement und Stadtplanung

Projektleitung: Franziska Fuchs, M.Sc. Nutzpflanzenwissenschaften

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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