

**STADT HANN. MÜNDEN**



**Bebauungsplan Nr. 2**

**„Am Schäferberge“**

**15. Änderung – 22.11.2023**

**Prüfung der Verträglichkeit**

**Darstellung und Bewertung der Umweltbelange (Umweltvorprüfung)**

**nach § 3 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

**Anlage 3 Kriterien für die Vorprüfung im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung**

**Auftragnehmer**

Arbeitsgruppe Stadt

Leipziger Straße 99

34123 Kassel

Telefon: 05 61 - 77 83 57

E-Mail: mail@ag-stadt

**Bearbeiter**

Dipl.-Ing. Dieter Hennicken

Dipl. Ing. Marco Link

B.Sc. Zoë Kuhfuß



## **1. Darstellung und Bewertung der Umweltbelange**

Im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen sind immer deren Umweltauswirkungen zu erfassen und bei der Abwägung aller Belange zu berücksichtigen (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) § 3 Grundsätze für Umweltprüfungen).

Auch wenn der Gesetzgeber bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung vom Grundsatz her davon ausgeht, dass Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 Baugesetzbuch (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind, müssen dennoch im Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung insbesondere auch die Aspekte des Natur- und Umweltschutzes bewertet werden.

Ausgehend von der Prüfung der Verfahrensart werden im Folgenden auch die hierzu maßgeblichen Faktoren beschrieben und im Sinne einer Einzelfallprüfung anhand eines Fragenkatalogs tabellarisch zusammengestellt. Wie in Kapitel 3 der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, erfüllt die 15. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 „Am Schäferberge“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung die in § 13 a BauGB formulierten Voraussetzungen zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens § 13 BauGB. Demnach entfällt für Bebauungspläne nach § 13 a BauGB für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4 c BauGB entfällt im beschleunigten Verfahren ebenfalls.

Im Weiteren werden analog der Kriterien der Anlage 3 des UVP-Gesetzes die vom Vorhaben ausgehenden Auswirkungen auf die Umwelt dargestellt.

### **1.1. Merkmale des Vorhabens**

Mit der 15. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 „Am Schäferberge“ soll die Erweiterung der Verkaufsflächen des ansässigen Lidl-Markts ermöglicht werden. Der an diesen Standort seit einigen Jahren bestehende Lidl-Markt soll, als gut angebundener Versorgungstandort weiterentwickelt werden und durch Umbauten innerhalb des Gebäudes baulich und funktional an aktuelle Ansprüche des Standorts und heutige Standards angepasst werden. Eine Veränderung der äußeren Hülle des Gebäudes oder der Außenanlagen (Parkplatz) findet nicht statt. Das bestehende Verkaufsflächenangebot soll durch interne Neustrukturierung innerhalb des bestehenden Gebäudes von einem Gesamtumfang von rund 799 m<sup>2</sup> auf rund **1.050 m<sup>2</sup>** erweitert werden. Mit der geplanten Erweiterung geht die Einstufung des künftigen Lidl-Markts als großflächiger Einzelhandel einher. Eine Genehmigungsfähigkeit ist auf der Basis des derzeitigen Planungsrechts des B-Plan Nr. 2,

8. Änderung und den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht gegeben. Damit ist für die Realisierung des konkret geplanten Bauvorhabens ein bauleitplanerisches Verfahren notwendig, da die Verkaufsflächenenerweiterung nicht im bisher ausgewiesenen Gewerbe- beziehungsweise Mischgebiet stattfinden kann.

Da der Bebauungsplan einen Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB darstellt, wird er im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) stellt die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 2, 8. Änderung als gewerblich Bauflächen und gemischte Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 und § 1 Abs. 1 Nr. 2 dar. Unmittelbar nördlich angrenzend sind im FNP gewerbliche Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO, bzw. Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 dargestellt, westlich weitere

gewerbliche Bauflächen und gemischt Bauflächen. Östlich befinden sich gemischte Bauflächen sowie Wohnbauflächen. Südlich des Plangebietes verläuft die Hedemündener Straße.

Der Bebauungsplan Nr. 2, 8. Änderung stellt die Flächen der 15. Änderung analog zum FNP als Flächen für Gewerbe § 8 und Mischgebiet § 6 BauNVO (1977) dar.

Die beabsichtigte Festsetzung des Plangebietes als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO innerhalb des B-Plans Nr. 2 widerspricht somit den Darstellungen des rechtsgültigen FNP und dem bestehenden rechtsgültigen B-Plan Nr. 2, 8. Änderung. Die 15. Änderung des B-Plan Nr. 2 ist in Folge als nicht aus dem FNP entwickelt zu bewerten und widerspricht den Festsetzungen des rechtsgültigen B-Plans.

Die Notwendigkeit des Vorhabens ergibt sich aus den räumlichen und strukturellen Entwicklungsbedarfen des gut angebundenen, bestehenden Nahversorgers zur langfristigen Absicherung der Nahversorgung in Hann. Münden, sowie der Anpassung des Gebäudes an aktuelle bauliche und funktionale Ansprüche des Standorts und heutige Standards bezüglich Auswahl und Präsentation in der Nahversorgung.

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 2, 15. Änderung um einen sog. Angebotsplan handelt, werden textliche und zeichnerische Festsetzungen insbesondere zum Klimaschutz (Dachbegrünung, PV-Anlagen auf dem Dach, Versiegelung Stellplätze, Werbeanlagen) getroffen, die auf eine mögliche Neubebauung ausgerichtet sind und die das jetzige Vorhaben auf der Grundlage des Bestandsschutzes nicht tangieren. Sie müssen bei einer Neubebauung aber Berücksichtigung finden und umgesetzt werden.

### 1.1.1. Merkmale des Vorhabens

#### Größe des Vorhabens

Die Größe des Vorhabens umfasst eine Plangebietsgröße von rund 5.005 m<sup>2</sup>. Dabei umfasst der umzubauende Lidl-Markt eine Grundfläche von etwa 1.468 m<sup>2</sup> (siehe Tabelle 1). Im Rahmen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung von 799 m<sup>2</sup> auf 1.050 m<sup>2</sup> kommt es zu einer Grundrissveränderung durch Abriss einer nichttragenden Wand. Die Abbrucharbeiten betreffen nur eine Leichtbauwand in Inneren des Gebäudes, diese sind unter Umweltgesichtspunkten nicht relevant. Ein Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten liegen insofern nicht vor.

Da die Verkaufsflächenerweiterung durch Umbauten innerhalb des Gebäudes realisiert werden kann und es zu keiner Erweiterung der Gebäudefläche kommt, verändern sich die Kennzahlen zwischen derzeitigen Bestand und Planung nicht.

Tabelle 1: Realnutzung (Bestand und Planung)

Nutzung	Bestand
Gesamtfläche	5.005 m <sup>2</sup>
Versiegelte Flächen- Gebäude	1.468 m <sup>2</sup>
Versiegelte Flächen- Stellplätze und Verkehrsflächen	2.985 m <sup>2</sup>
Nicht versiegelte Flächen	552 m <sup>2</sup>

## **Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft**

Die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung erfolgt innerhalb der Gebäudehülle des Lidl-Marktes und ist auf den schon bebauten Flächen vorgesehen. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von weiteren Grundflächen nach § 19 BauNVO erfolgt nicht. Um die mikroklimatische Situation zu erhalten bzw. zu verbessern sind die nicht überbaubaren Grundstückflächen durch die Festsetzung von Pflanzflächen, als naturnahe und versickerungsoffene Verkehrsflächen zu erhalten bzw. bei Verlust neu anzulegen. Wege, Stellplätze und Zufahrten sind davon ausgenommen. Nach dem geltenden Bebauungsplan Nr. 2, 8. Änderung aus dem Jahr 1982 wäre eine fast vollständige Versiegelung der Flächen zulässig. Auf die Grundfläche von 0,8 sind nach der BauNVO von 1977 z.B. Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht anzurechnen.

Die 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 setzt deshalb nur eine kleine überbaubare Grundstücksfläche fest, die sich eng an dem Bestand orientiert. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bereich des versiegelten Parkplatzes um ca. 250 m<sup>2</sup> erweitert. Das hat aber keine Auswirkungen auf die versiegelte Grundfläche. Der vorhandene Vegetationsbestand soll durch den Bebauungsplan gesichert werden. In diesem Sinne werden die vorhandenen 9 Bäume, die eine gute Vitalität aufweisen und die bestehenden Strauchpflanzungen zum Erhalt festgesetzt. Bei Abgang ist der Bestand adäquat zu ersetzen. Dabei ist auf eine nachhaltige, klimaangepasste Bepflanzung zu achten.

Aufgrund der in der Bebauungsplanänderung getroffenen textlichen Festsetzungen sind keine wesentlichen Auswirkungen auf Wasser, Boden, Natur und Landschaft zu erwarten.

Wegen der Statik des Bestandsgebäudes sind erweiterte Maßnahmen, z.B. Dachbegrünung, Photovoltaik auf dem Dach technisch nicht realisierbar. Mit dem internen Umbau des Bestandsgebäudes wird gegenüber einem möglichen Neubau der geringstmögliche CO<sup>2</sup> Abdruck erzeugt.

Auswirkungen auf Flora, Fauna, Artenvielfalt u.a. liegt wegen der Art und des Umfangs des Eingriffs nicht vor.

### **Abfallerzeugung**

Durch die Erweiterung der Verkaufsflächen wird sich keine erhebliche Zunahme des Abfallaufkommens gegenüber dem jetzigen Bestand ergeben. Der im Betrieb des Nahversorgers anfallende Abfall unterliegt speziellen Regelungen zur Entsorgung und wird derzeit bereits sachgerecht behandelt und entsorgt.

### **Umweltverschmutzung und Belästigungen**

Von dem mit der 15. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 ermöglichten Vorhaben gehen keine zusätzlichen Umweltverschmutzungen aus. Da derzeit bereits ein Lidl-Markt an dem Standort besteht und dieser lediglich durch bauliche Veränderungen im Innenraum erweitert wird, entsteht kein zusätzlicher Lärm. Das ggf. entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen und die damit einhergehende Lärmbelastung sind bezogen auf den Bestand und die Lage an der Hedemünder Straße/ B80 zu vernachlässigen und haben keine erheblichen Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Nutzungen. Die nur geringfügige bauliche Erweiterungsmöglichkeit hat keinen Einfluss auf die Größe der Verkaufsfläche ist damit bezogen auf die Themen Umweltverschmutzung und Belästigung nicht relevant.

Während des Umbaus können Emissionen von Baufahrzeugen (Abgase, Öl, Diesel, Schmierstoffe der Baumaschinen) oder die Lagerung von Betriebsstoffen bei grob fahrlässigem Verhalten zu potenziellen Verunreinigungen des Bodens (und in der Folge des Grundwassers) führen. Bei einem ordnungsgemäßen und sachgerechten Umgang mit den Baumaschinen (der vorausgesetzt werden kann) ist die Wahrscheinlichkeit des Eintretens einer solchen Situation eher gering.

Da die Umbaumaßnahmen ausschließlich im Innenbereich des Gebäudes auf versiegelten Betonböden stattfinden und keine großen Baumaschinen verwendet werden kann diese Gefahrenquelle weitgehend ausgeschlossen werden. Auswirkungen im Sinne der Nummern 1.6 und 1.7 der Anlage 3 UVPG sind nicht erkennbar.

### **1.1.2. Standort des Vorhabens**

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes befindet sich in nordöstlicher Stadtrandlage von Hann. Münden im Stadtteil Hermannshagen an der Hedemündener Straße 19, nördlich des Flusses Werra und umfasst die Flurstücke 10/32, 722/2, 721/4 und 722/3 der Flur 17. Er wird im Norden und Westen durch das Betriebsgelände eines Gewerbebetriebs sowie Wohnbebauung und die „Eichendorffstraße“ im Osten und im Süden durch den Verlauf des Wiershäuser Weg und der Hedemündener Straße, an welcher eine Tankstelle und ein Antiquitätenladen liegt, begrenzt. Unmittelbar östlich angrenzend befinden sich eine Apotheke und ein Edeka-Markt. Der Geltungsbereich der 15. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 5.005 m<sup>2</sup>.

Der Standort weist keine ökologische Empfindlichkeit aus. Durch den minimalen Eingriff gehen zudem keine Auswirkungen auf die in Nummer 2 Anlage 3 UVPG folgende genannten Schutzgüter aus, bzw. die dort aufgeführten Schutzkategorien treffen auf die Eingriffsfläche nicht zu.

### **1.1.3. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen**

Auswirkungen des Vorhabens sind nur in sehr geringem Maße zu erwarten, da lediglich bereits bestehende rechtlich abgesicherte bauliche Nutzungen innerhalb der Gebäudehülle erweitert werden und keine zusätzlichen Flächen neu versiegelt werden. Die Art der Nutzung entspricht dem Nutzungscharakter der angrenzenden Nutzungen. Die geringfügige bauliche Erweiterung bei einem Neubau werden durch Festsetzungen zum Klimaschutz minimiert und ausgeglichen.

Auf der Fläche des Bebauungsplangebietes befinden sich neun Baumstandorte, sowie entlang der Hedemündener Straße Verkehrsgrün mit Scheerrasen und kleinen Büschen. Die Bestandsbäume weisen gute Vitalität in unterschiedlichen Größen auf. Oberflächengewässer werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Das Plangebietes liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

## **1.2. Vermeidung von Umweltauswirkungen**

Nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten, weil mit der Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzliche Flächenversiegelung oder Rückbau von Freiflächen vorbereitet wird. Die Grundfläche nach § 19 BauNVO wird nicht verändert; die baulichen Erweiterungen zur Restrukturierung der Verkaufs- und Lagerflächen erfolgen innerhalb des Gebäudes. Der Bebauungsplan Nr. 2, 15. Änderung setzt zeichnerisch eine eng an dem Bestand orientierte überbaubare Grundstücksfläche mit einer geringfügigen Erweiterungsoption von ca. 250 m<sup>2</sup> fest, um eine zusätzliche Inanspruchnahme von Grundflächen über den Bestand hinaus einzuschränken.

Um den Bestand an Frei- und Grünflächen nachhaltig zu sichern wurden die bestehenden Grünflächen als Flächen zur Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Die Bestandsbäume wurden als Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt und müssen bei Abgang durch Nachpflanzungen mit einem Stammumfang von 16-18 cm gleichartig und klimaangepasst ersetzt werden.

Um zukünftige Entwicklungen im Bereich Fahrradmobilität abzusichern, werden sieben - bisher nicht vorhandene - Abstellplätze für Fahrräder zwingend festgesetzt. Zudem wird die Möglichkeit eröffnet zusätzliche Fahrradabstellplätze zu Lasten von PKW-Stellplätzen anzulegen. Als weitere Option für eine zukunftsfähige funktionale Weiterentwicklung der Stellplatzflächen in Elektrotankstellen wird die Möglichkeit der Anlage von Ladestationen für Elektrofahrzeuge aus erneuerbaren Energien nach § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB planungsrechtlich abgesichert.

Bei einer Neubebauung des Grundstücks greifen die Festsetzungen der 15. Änderung bezüglich Dachbegrünung und die Pflicht zur Anlage von Photovoltaikanlagen nach der NBauO. Damit werden die neuen, zusätzlichen Eingriffe kompensiert, die Eingriffe minimiert sowie Maßnahmen zur Verbesserung des Kleinklimas, der Regenrückhaltung und der Biodiversität (Insekten) getroffen.

Um bei einem Neubau negative Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu minimieren und auszugleichen werden die folgenden Festsetzungen getroffen, die erst bei einer Neubebauung greifen.

Für Flachdächer wird zwingend eine extensive Dachbegrünung auf 2/3 der Dachflächen festgesetzt, mit der Option über dem Gründach Photovoltaikanlagen anzubringen. Photovoltaikanlagen wurden nicht festgesetzt, hier greift die Verpflichtung der NBauO (§ 32a).

Bei einem Neubau der Stellplatzanlage sind die Stellplätze mit versickerungsfähigem und fugenreichem Material herzustellen, mit einer Mindestversickerung von 20%. Das Niederschlagswasser ist soweit möglich in die angrenzenden Grünflächen zu versickern. Auch damit soll ein Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und der Regenrückhaltung geleistet werden.

Mit den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift werden die Auswirkungen der Lichtverschmutzung durch Werbeanlagen minimiert und die von diesen Anlagen ausgehenden negativen Auswirkungen / Irritationen auf Insekten und Vögel minimiert.

### **1.3. Zusammenfassung und abschließende Bewertung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Auswirkungen im Einwirkungsbereich der unter den Nummern 1 und 2 der Anlage 3 UVPG zu erwarten. Die Umweltauswirkungen sind innerhalb bzw. unterhalb der im FNP und im Bebauungsplan Nr. 2, 15. Änderung rechtlich festgesetzten Grenzwerte für typische Gewerbe- und Mischgebietsflächen. Die Änderung der Nutzung soll innerhalb des schon realisierten und rechtlich abgesicherten baulichen Bestandes erfolgen. Eine zusätzliche Versiegelung oder eine Veränderung der bestehenden Parkplatzflächen ist nicht vorgesehen, die bestehenden Grünflächen werden rechtlich gesichert.

Nachteilige Umwelteinwirkungen sind nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan keine über den rechtlich gesicherten Bestand hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht.

Ausgehend von den Festsetzungen sind keine über den Bestand hinausgehenden negativen Auswirkungen zu erwarten. Es sind keine spezifischen Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen notwendig.

In Bereich der bestehenden Stellplatzflächen wird die Umsetzung zukunftsfähiger Mobilitätskonzepte vorbereitet und rechtlich abgesichert.

Flächenübergreifende Auswirkungen sind aktuell und zukünftig nicht zu erwarten. Negative Auswirkungen durch das Zusammenwirken mit bestehenden und zugelassenen Vorhaben sind mit Ausnahme eines ggf. marginalen Anstiegs der Verkehrsbelastung nicht anzunehmen. Mit Hinblick auf zukünftig geändertes CO<sup>2</sup> neutrales Mobilitätsverhalten wurden perspektivisch Optionen eröffnet.

**Zusammenfassung:**

Unter Anwendung der Kriterien der Anlage 3 des UVPG sind von dem Vorhaben keine bzw. nur marginale Auswirkungen zu erwarten.