



Stadt Bad Orb, Kernstadt

**Bebauungsplan  
„Obere Au (Gewerbegebiet)“**

**1. Änderung im Bereich „Gewerbestraße“**

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

Stand: 13.12.2017

Bearbeitung:

Melanie Düber, M. Sc. Biologie

## 1 Einleitung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Obere Au (Gewerbegebiet)“ – 1. Änderung im Bereich „Gewerbestraße“ soll insbesondere die Gesamtverkaufsfläche des ansässigen Edeka-Marktes einschließlich Getränkemarkt und Backshop von derzeit rd. 1.400 m<sup>2</sup> auf zukünftig maximal 2.000 m<sup>2</sup> erweitert werden. Zur Ausweisung gelangt hierfür ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

*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 m<sup>2</sup> oder mehr erreicht wird. Liegt die zulässige Geschossfläche bei 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup>, 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.*

Vorliegend handelt es sich um ein Vorhaben, für das im beplanten Innenbereich ein bereits bestehender Bebauungsplan geändert wird und hierbei eine maximale Gesamtverkaufsfläche einschließlich Getränkemarkt und Backshop von 2.000 m<sup>2</sup> im Plangebiet zugelassen wird. Die theoretisch mögliche Geschossfläche des Lebensmittelmarktes erhöht sich durch die geplante Maßnahme bei einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 auf künftig rd. 5.650 m<sup>2</sup>. Allerdings wird diese aufgrund der Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche (Baugrenzen) im vorliegenden Fall aufgrund der enger gefassten Baugrenzen auf maximal rd. 3.350 m<sup>2</sup> begrenzt. Entsprechend handelt es sich um ein Vorhaben nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG. 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 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).

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 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I, S. 3370), für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO:

### Bezeichnung des Vorhabens

Aufstellung des Bebauungsplanes „Obere Au (Gewerbegebiet)“ – 1. Änderung im Bereich „Gewerbestraße“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen insbesondere für die geplante Erweiterung des ansässigen Edeka-Marktes einschließlich Getränkemarkt und Backshop.

<b>1 Merkmale des Vorhabens</b>		
1.1	Größe des Vorhabens, Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rd. 1,1 ha. Dabei soll die Verkaufsfläche des ansässigen Edeka-Marktes auf maximal 2.000 m <sup>2</sup> erweitert werden. Die theoretisch mögliche Geschossfläche des Lebensmittelmarktes erhöht sich durch die geplante Maßnahme bei einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 auf künftig rd. 5.650 m <sup>2</sup> . Diese wird jedoch aufgrund der enger gefassten Baugrenzen auf maximal rd. 3.350 m <sup>2</sup> begrenzt.
1.2	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Innerhalb des Plangebietes sind die Erweiterung des Edeka-Marktgebäudes in eingeschossiger Bauweise und eine Vergrößerung der dazugehörigen Parkplatzflächen sowie der Bau eines Dienstleistungszentrums im westlichen Bereich vorgesehen. Durch die Planung wird aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen nur eine relativ geringe Neuversiegelung vorbereitet. Maßnahmen der Eingrünung sind zwischen den Stellplätzen sowie zwischen Stellplätzen und Dienstleistungszentrum geplant. Hierbei handelt es sich um einzelne Laubbäume. Die bestehenden Laubbäume werden teils zum Erhalt festgesetzt. Das Dienstleistungszentrum kann in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden und wird parallel zum Edeka-Markt platziert.
1.3	Abfallerzeugung	Ordnungsgemäße Entsorgung der entstehenden Abfälle und Abwässer; kein Anfallen von Sonderabfällen.
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Mit einer geringfügigen Zunahme der Entstehung von Geräuschen (Fahrbewegungen, Betriebsvorgänge, Bewegung von Einkaufswagen) ist aufgrund der Vergrößerung des Marktgebäudes und des Parkplatzes sowie der Ansiedlung eines Dienstleistungszentrums 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 Risiko von Störfällen, Unfällen und Katastrophen vor.
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.
<b>2 Standort des Vorhabens</b>		
2.1	Beschreibung der bestehenden Nutzung des Gebietes	Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Bad Orb in einem durch Gewerbe- und Mischnutzung geprägten Umfeld. Das Plangebiet umfasst einen bereits anthropogen überformten Einzelhandelsstandort mit einem Bestandsgebäude und einer großzügigen Stellplatzanlage sowie betonierte und geschotterte Flächen eines ehemaligen, teils zurückgebauten Baustoffwerkes.

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 und somit anthropogen stark überprägt (vorhandener Markt, Parkplätze, betonierte und geschotterte Flächen des ehemaligen Baustoffwerkes). Der ursprüngliche Charakter (Orbaue) der Landschaft fehlt.</p> <p>Durch die langjährige bauliche Nutzung können keine natürlichen Bodenhorizonte mehr angenommen werden. Es ist durchgehend von einem gestörten Infiltrationsvermögen des Bodens und einer Beeinträchtigung des Bodenlebens auszugehen.</p> <p>Auf den derzeitigen Parkplatzflächen im Osten des Plangebietes befinden sich jüngere Laubbäume, im Westen schütter bewachsene Schotterflächen sowie Ruderalfluren. Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets befinden sich Laubgehölze und oberflächliche Wasserstauungen, wodurch temporäre Gewässer mit maximal 30 cm Wassertiefe entstehen.</p>
2.3	Besonders geschützte Gebiete	<p>Das Plangebiet befindet sich in der qualitativen Heilquellenschutzzone III des Heilquellenschutzgebietes Nr. 435-136 (StAnz. 40/1952, S. 749). Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.</p> <p>Das Plangebiet liegt teilräumlich innerhalb des ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes der Orb (südlicher und westlicher Teil des ehemaligen Baustoffwerkes).</p> <p>Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes. Nah benachbart (ca. 100 m südlich des Plangebietes) liegt das FFH-Gebiet 5722-305 „Klingbach, Orb und Haselbachtal bei Bad Orb“. Das Schutzgebiet beschränkt sich im Nahbereich der Planung auf das Fließgewässer der Orb.</p> <p>Bei dem temporären Kleingewässer mit kleinem Röhrichbestand im nordwestlichen Teil des Plangebietes handelt es sich um ein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG.</p> <p>Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete sind von der Planung weder betroffen, noch reichen potenzielle negative Auswirkungen an solche heran.</p> <p>Die übrigen in Anlage 2 (2.3) zum UVPG genannten Schutzkriterien sind an dem von der Planung betroffenen Standort nicht vorhanden. Es liegen auch keine entsprechenden Gebiete im Einwirkungsbereich des Vorhabens.</p>
<b>3 Merkmale der möglichen Auswirkungen</b>		
3.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen des Gebietes	<p>Durch die geplante Gebäude- und Parkplatzerweiterung sowie die Ansiedlung eines Dienstleistungszentrums ist mit einer gewissen Verstärkung des Verkehrsaufkommens (Lkw und Pkw) und einer Zunahme von Geräuschen (Fahrbewegung, Betriebsvorgänge, Bewegung von Einkaufswagen) in gewissem Umfang für die Nachbarschaft zu rechnen. Aufgrund der in der Umgebung dominierenden Gewerbenutzung sowie der Vorbelastung des Plangebietes in Form des bestehenden Marktes sowie der vormaligen Nutzung im Westen als Baustoffwerk ist jedoch nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorliegende Planung zu rechnen.</p>

<p>3.2</p>	<p>Auswirkungen auf Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</p>	<p>Aufgrund der bestehenden anthropogenen Überformung des Plangebietes sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Aspekte Boden und Wasser zu erwarten. Die Versiegelung wird durch das Vorhaben höchstens geringfügig zunehmen.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht sind durch die Planung im östlichen Teil des Plangebietes nachteilige Auswirkungen geringer Intensität und im westlichen Teil des Plangebietes nachteilige Auswirkungen geringer bis leicht erhöhter Intensität zu erwarten. Insbesondere das temporäre Kleingewässer mit kleinem Röhrichtbestand stellt ein schützenswertes Biotop dar. Bei den eigens durchgeführten faunistischen Begehungen dieses Bereichs wurden jedoch keine besonders wertgebenden Vogel-, Reptilien- oder Amphibienarten gesichtet. Der Bereich des temporären Kleingewässers mit kleinem Röhrichtbestand wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Wasserfläche mit Schilfröhricht“ im Bestand gesichert.</p> <p>Das Plangebiet als Einzelhandelsstandort hat keine hohe landschaftliche Bedeutung. Eine Eingrünung um den Parkplatz ist vorhanden sowie durch ergänzende Baumpflanzungen geplant. Die Fläche im Westen des Plangebietes mit aufkommender Sukzession ist aufgrund des ehemals vorhandenen Baustoffwerkes und den daher hier vorhandenen Betonplatten und Schotterflächen nicht von erhöhter Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild. Insgesamt sind durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.</p>
<p>3.3</p>	<p>Auswirkungen auf besonders geschützte Gebiete</p>	<p>In ca. 100 m südlicher Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 5722-305 „Klingbach, Orb und Haselbachtal bei Bad Orb“. Durch die Planung sind jedoch keine nachteiligen Wirkungen auf das Schutzgebiet und seine Erhaltungsziele zu erwarten, welche v.a. auf die Erhaltung eines durchgängigen, strukturreichen Fließgewässers und dessen Gewässerqualität, sowie auf die Tierarten Groppe (<i>Cottus gobio</i>), Bachneunauge (<i>Lampetra planeri</i>) und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (<i>Maculinea nausithous</i>) ausgelegt sind.</p> <p>Das Plangebiet liegt teilräumlich innerhalb des ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes der Orb (HQ 100 sowie HQ extrem gemäß Hochwasserrisikomanagementplan). Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans soll ein bereits durch einen rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetztes Baugebiet umgewidmet werden. Der durch die im Zuge der Planung zu erwartende Retentionsraumverlust wird auf Höhe der Flusskilometer 2,8 und 2,9 auf den Flurstücken 69 und 70 in der Flur 38 der Gemarkung Bad Orb unmittelbar oberhalb der Kläranlage in Form der Anlage einer Hochflutmulde mit integrierten strukturverbessernden Maßnahmen an der Orb ausgeglichen.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in der qualitativen Heilquellenschutzzone III des Heilquellenschutzgebietes Nr. 435-136 (StAnz. 40/1952 S. 749). Hierdurch sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, jedoch ist bei der Planung die Schutzverordnung zu beachten.</p>

		Das temporäre Kleingewässer mit kleinem Röhrichtbestand, bei dem es sich um ein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG handelt, wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Wasserfläche mit Schilfröhricht“ im Bestand gesichert.
--	--	---

### 3 Fazit

Als Gesamteinschätzung führt die Planung unter Beachtung der Vorgaben der Heilquellenschutzzone, der Belange des Hochwasserschutzes mit den Regelungen bezüglich der Lage im Überschwemmungsgebiet einschließlich des Retentionsraumausgleiches sowie der Bestandssicherung des Kleingewässers mit Röhricht nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird somit nicht erforderlich.