

5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „KACHSTEDTER STRASSE – NORD“

- Vorprüfung des Einzelfalls

Nähere Erläuterungen zur überschlägigen Prüfung

Kurzcharakteristik der Änderung des Bebauungsplanes

Der im Geltungsbereich der 5. Änderung ansässige Einzelhandelsbetrieb möchte sich am bestehenden Standort entwickeln. Der Standort ist seit langem gewachsenen und durch die umgebenden anderen Märkte lebendig und bei der Bevölkerung gern angenommen und etabliert.

Für die Entwicklung wird innerhalb der sonstigen geltenden Festsetzungen nur die Erhöhung / Anpassung der Verkaufsflächenzahlen über das bisher festgesetzte Maß erforderlich.

Mittels 5. Änderung soll die erforderliche Änderung im Bebauungsplan vorgenommen werden.

Inhalt der 5. Planänderung:

- Änderung der Festsetzung zu den Verkaufsflächen des Sondergebiets SO 2 – Großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Lebensmittel

Die restlichen, für den Bereich der 5. Änderung zutreffenden Festsetzungen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan mit seinen 1. bis einschließlich 4. Änderungen enthalten sind (planungs- und bauordnungsrechtlich), wurden für den Änderungsbereich der 5. Änderung übernommen und behalten somit ihre Gültigkeit.

Flächenbilanz

Änderungsbereich BP Nr. 1 Ca. 0,7 ha (~ 7.000 m ²)	Bestehendes Planungsrecht	Neues Planungsrecht
Sondergebiet Einzelhandel	GRZ 0,8	GRZ 0,8
Überbaubare Fläche	5.600 m ²	5.600 m ²
Nicht Überbaubare Fläche	1.400 m ²	1.400 m ²

Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zu § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.2 BauGB			
Rechtsgrundlage:		Überschlägliche Prüfung der Umweltauswirkungen	
A	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist	erheblich	unerheblich
B	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 10 G v. 23.10.2024 I Nr. 323		
1.	Merkmale des Bebauungsplans , insbesondere in Bezug auf		
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	☐	☒
	Es erfolgen Änderungen in einem Bestehenden Bebauungsplan. Die Änderungen haben keine Auswirkungen, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern. Die Änderungsfläche tangiert vollständig bereits festgesetzte Sondergebiete mit der GRZ 0,8, der Versiegelungsgrad wird dabei nicht verändert. Aus Sicht der Umweltbelange ergeben sich somit keine Änderungen.		
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	☐	☒
	Durch den Bebauungsplan werden keine anderen Pläne und Programme beeinflusst. Die Planung (im Änderungsbereich) bleibt in Ihren Grundzügen (Flächengröße, GRZ) unverändert.		
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	☐	☒
	Die Änderung erfolgt innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes. Es werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Die Optimierung der Festsetzungen hinsichtlich zulässiger Verkaufsflächen stellt somit eine nachhaltige Entwicklung dar, da bestehende Potenziale optimal genutzt werden, ohne zusätzliche Flächen in Anspruch zu nehmen.		
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	☐	☒
	Durch die 5. Änderung des BP entstehen weder umweltbezogene noch gesundheitsbezogene Probleme.		

Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zu § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.2 BauGB			
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	☐	☒
	Die 5. Änderung des BP hat keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.		
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	☐	☒
	Die Änderung betrifft konkrete Festsetzungen zu Verkaufsflächen innerhalb des betroffenen Sondergebietes. Die Änderungen sind dann dauerhaft und unumkehrbar.		
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	☐	☒
	Es treten keine kumulativen oder grenzüberschreitenden Wirkungen auf. Die Änderung erfolgen ausschließlich innerhalb eines bestehenden BP und dort innerhalb des festgesetzten Sondergebietes, wobei sich der Gebietscharakter nicht wesentlich ändert.		
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	☐	☒
	Es treten keine zusätzlichen Risiken über das bestehende Maß des bisher rechtsgültigen BP auf. Die Änderung erfolgen ausschließlich innerhalb eines bestehenden BP und dort innerhalb des festgesetzten Sondergebietes, wobei sich der Gebietscharakter nicht wesentlich ändert.		
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	☐	☒
	Die Änderungsfläche der 5. Änderung umfasst ca. 0,7 ha. Die darin festgesetzten Sondergebiete bleiben als solche bestehen, auch die GRZ (0,8) bleibt unverändert. Es kommt somit zu keiner zusätzlichen Flächeninanspruchnahme.		
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	☐	☒
	Es bestehen keine besonderen natürlichen Merkmale des kulturellen Erbes oder hinsichtlich der Intensität der Bodennutzung des Gebiets. Die im rechtskräftigen BP festgesetzten Sondergebiete werden beibehalten, ebenso die zulässige Versiegelung (GRZ 0,8). Eine Intensivierung der Bodennutzung ist somit nicht gegeben. Zudem sind keine Belange des kulturellen Erbes betroffen.		

Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zu § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.2 BauGB			
2. 6	Folgende Gebiete		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	☐	☒
	Nicht betroffen		
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	☐	☒
	Nicht betroffen		
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	☐	☒
	Nicht betroffen		
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	☐	☒
	Nicht betroffen		
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	☐	☒
	Nicht betroffen		
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	☐	☒
	Nicht betroffen		
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	☐	☒
	Nicht betroffen		
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,	☐	☒
	Nicht betroffen		
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	☐	☒
	Nicht betroffen		

Fazit
Die Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zu § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.2 BauGB hat ergeben, dass sich durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „KACHSTEDTER STRAßE – NORD“ keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben.