

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

für den Bebauungsplan

“Untig Mühl”

(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)

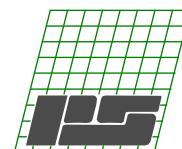


GEMEINDE AARBERGEN, Ortsteile Kettenbach u. Hausen über Aar

Bearbeiter: Dipl. Geogr. H Richter
Planstand: Nov. 2017 + März 2018

Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403/9503-19 F 06403/9503-30
email: hermann.richter@seifert-plan.com

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT



Inhalt

A Anlass und Aufgabenstellung

B Vorprüfung des Einzelfalls

C Abschließende Bewertung

A Anlass und Aufgabenstellung

Planungsziele

Die zu prüfende Planung überplant einen überwiegend schon baulich genutzten Bereich im Aartal, der überwiegend zu Ortsteil Kettenbach gehört. Mit Ausnahme kleinerer Randzonen im Westen handelt es sich um seit Langem gewerblich-industriell genutzte Flächen, die nun städtebaulich neu gestaltet werden sollen. Ein früherer Bebauungsplan existiert nicht. Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt rd. 2,54 ha.

Nach Durchführung der Verfahrensbeteiligung nach § 13 (2) BauGB im November 2017 bis Januar 2018 wurden planinhaltliche Änderungen vorgenommen, die eine abermalige Verfahrensbeteiligung notwendig machen.

Die allgemeine Vorprüfung wird demgemäß der aktuellen Entwurfsfassung des Bebauungsplanes angepasst.

Im Einzelnen sind zum Planungsstand März 2018 folgende Veränderungen gegenüber dem faktischen Ist-Zustand vorgesehen (von Nord nach Süd):

- a) Der bestehende Gewerbebetrieb im Norden (Firma Mabakon) angrenzend an den ehemaligen Bahnhofsbereich wird in den Geltungsbereich einbezogen, bleibt aber unverändert.
- b) Unverändert bleibt auch ein Regenrückhaltebecken in der Nordwestecke.
- c) Der derzeit großflächig geschotterte Busparkplatz westlich der vorgenannten Firma wird aufgegeben und in Gewerbebaufläche umgewandelt bzw. im Südteil in die Sonderbaufläche für einen Lebensmittelmarkt einbezogen.
- d) Dieser Einkaufsmarkt wird schwerpunktmäßig auf einem gegenwärtig wassergebunden befestigten Parkplatz gebaut. Zum aktuellen Planungsstand wird eine Gesamtfläche von 4.852 m² und eine Grundflächenzahl – unter Einschluss baurechtlich zulässiger Überschreitungen – von 0,9 angegeben.
- e) Die zugehörigen Parkplätze (nach aktuellem Stand bis zu 120) grenzen südwärts an und umfassen ca. 4.477 m² Gesamtfläche. Die geplanten Parkplätze liegen überwiegend auf einer aktuell nur gering versiegelten Industriefläche (Gießerei), die früher offenbar stärker genutzt wurde als gegenwärtig. Der Betrieb wurde aufgegeben, vorhandene Gebäude werden niedergelegt. Aktuell haben große Flächenanteile vegetationsmäßig den Charakter einer ruderalisierten Extensivwiese.

- f) Für die Erschließung der gesamten Flächen muss die derzeit unzureichende vorhandene Zuwegung ausgebaut und nach Norden verlängert werden.
War in der vorhergehenden Entwurfsfassung eine Führung der Planstraße bis an die westliche Geltungsbereichsgrenze vorgesehen, so wird die Verkehrsflächen nunmehr, nach Querung der Trasse der Aartalbahn, entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze nach Norden geführt. Zudem erfolgt eine geringfügige Verringerung der Verkehrsraumbreite.
- g) Am südlichen und südwestlichen Geltungsbereichsrand (jedoch außerhalb) verläuft der westlich vom Plangebiet in die Aar einmündende Aubach. Das dort vorhandene, zu eine rauen Rampe umgebaute Wehr und eine rd. 30 m lange Verrohrung bzw. massive Betonüberdeckung bleiben unverändert.
- h) Der Südzipfel des Plangebiets gehört ebenfalls zu dem vorgenannten Industriebetrieb. Die Fläche ist für den Neubau der Gemeindeverwaltung vorgesehen.

Nicht Gegenstand der Überplanung sind die ökologisch höherwertigen Flächen im Bereich des stillgelegten Bahnhofs im Nordosten und die bisher nicht überbaute Aue der Aar, wo auch das rechtskräftige Überschwemmungsgebiet einer baulichen Nutzung entgegensteht.

Vergleich von Istzustand und Planung

Aus der Entwurfsfassung von November 2017 und März) lässt sich eine Zunahme von Bebauung und Bodenversiegelung in einer Größenordnung von max. knapp 0,5 ha im Vergleich zum Istzustand ableiten, wobei aber eine früher wohl auf Teilflächen stärkere gewerbliche Nutzung zu berücksichtigen ist. Aus Geländeaufnahme und Luftbilddauswertung und den vorläufigen baurechtlichen Festsetzungen lassen sich die nachfolgenden Zahlenwerte ableiten.

Ausgangszustand im Oktober 2017	
<u>Dach- und Versiegelungsflächen</u>	
Wassergebundene Befestigung (Schotterdecke)	0,72 ha
Asphalt, Beton, Betonpflaster	0,63 ha
Gebäude	0,25 ha
	1,60 ha
<u>Vegetationsflächen mittlerer bis erhöhter ökologischer Wertigkeit</u>	
Wiese extensiv, mit ruderalen Einflüssen, auf Anschüttungsflächen	0,50 ha
Gebüsche und Baumgehölze aus heimischen Arten	0,19 ha
Nährstoffreiche Wiesen und Ruderalfluren brach	0,14 ha
Sonstige regelmäßig gemähte Wiesen und Grasfluren	0,07 ha
	0,90 ha
<u>Vegetationsflächen geringer ökologischer Wertigkeit</u>	
Ziergehölzpflanzungen	0,04 ha
	0,04 ha
Gesamtsumme	2,54 ha

Planung (Entwurf März 2018)	
<u>Dach- und Versiegelungsflächen</u>	
Gewerbebauflächen 1 und 2 (GRZ 0,8)	0,77 ha
Sondergebiet Einzelhandel (GRZ 0,9)	0,44 ha
Stellplatzfläche (GRZ 0,9)	0,40 ha
Straßenflächen (planungsbedingt längere Führung der Erschließungsstraße)	0,26 ha
Gemeinbedarfsfläche (GRZ 0,8)	0,20 ha
Versorgungsanlage mit betoniertem Rückhaltebecken (wie Bestand)	0,02 ha
	2,09 ha
<u>Begrünungsflächen mit mittlerer bis erhöhter ökologischer Wertigkeit</u>	
Gehölzerhalt am Nordrand	0,08 ha
Versorgungsanlage begrünt (wie Bestand)	0,05 ha
	0,13 ha
<u>Begrünungsflächen mit geringer ökologischer Wertigkeit</u>	
Gewerbebauflächen 1 und 2	0,17 ha
Sondergebiet Einzelhandel	0,05 ha
Stellplatzfläche	0,05 ha
Gemeinbedarfsfläche	0,05 ha
	0,32 ha
Gesamtsumme	2,54 ha

Rechtliche Situation

Gemäß der Bestandssituation handelt es sich baurechtlich um bisher nicht überplanten Innenbereich im Sinne von im Sinne von § 13a BauBG, sodass der Bebauungsplan als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung erstellt wird, d.h. ohne Umweltbericht bzw. Strategische Umweltprüfung und ohne Kompensationserfordernis. Dies gilt auch, wenn wie hier, der Versiegelungsgrad erhöht wird. Der hier vorgesehene Bebauungsplan beinhaltet eine Angebotsplanung, sodass die Umweltbelange nach dem Baurecht abzarbeiten sind und eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG höchstens für spätere Einzelvorhaben durchzuführen ist. Die Vorhabenliste in Anlage 1 des UVPG liefert also nur Anhaltspunkte für die Einordnung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Einzelvorhaben.

Wie weiter unten aufgezeigt wird, sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB in diesem Fall auch grundsätzlich erfüllt. Insbesondere spricht die Wiedernutzung eines überwiegend bebauten Innenbereichs dafür. Allerdings werden die Schwellenwerte gemäß UVPG-Anlage 1 hinsichtlich Allgemeine Vorprüfung für gleich große Außenbereichsvorhaben (hier nicht gegeben !) teilweise überschritten und nähern sich teilweise den Werten für eine verbindliche Prüfung an: Einkaufszentrum ab 1.200 m² Geschossfläche -> Allgemeine Vorprüfung, ab 5.000 m² verbindliche Prüfung, hier sind ca. 4.100 m² Fläche geplant. Parkplätze ab 5.000 m² -> Allgemeine Vorprüfung. Sonstiges Städtebauprojekt ab 20.000 m² Grundflächenzahl Allgemeine Vorprüfung.

Unter Berücksichtigung der Größe der Gesamtplanung (2,54 ha), der erheblichen geplanten Einzelhandels- und Stellplatzflächen, einer möglichen Gesamt-Bau- und Versiegelungsfläche von bis zu ca. 20.900 m² und damit über 20.000 m², der Intensivierung der aktuellen

Nutzung und der teilweisen Änderung des Gebietscharakters, wird für den Bebauungsplan eine Allgemeine Vorprüfung nach der Anlage 2 des BauGB (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2) durchgeführt.

Dafür spricht auch die Schaffung einer rechtlichen Klarheit und somit Planungssicherheit im weiteren Verfahren.

B Vorprüfung des Einzelfalls

Die Nummerierung entspricht dem Kriterienkatalog in der Anlage 2 zum Baugesetzbuch. Fettgedruckt sind für die Beurteilung bedeutsame Auswirkungen.

1. Merkmale des Bebauungsplans

1.1 Das Ausmaß in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 (früher § 14b Abs.3) des UVP-Gesetzes setzt:

Einschlägig ist hier § 13a BauGB. Demzufolge wird hier der Grenzwert von 20.000 m² geringfügig überschritten. Wie oben erläutert, hat sich deshalb der Planungsträger für eine Vorprüfung entschieden. Die Rechtslage gilt mit der BauGB-Novelle nunmehr unabhängig von besonderen örtlichen Verhältnissen. Erfüllt sind auch die Vorgaben in § 13a Abs. 2 hinsichtlich Planungsziel und Abwägungsgebot, was aber auch eine gegenüber dem Istzustand geringfügig verstärkte Beeinträchtigung der Umwelt- und Naturschutzbelange im Sinne von § 1 Abs.5 Nr.7 (siehe unten) einschließt.

1.2 Einfluss auf andere Pläne und Programme

Nicht gegeben. Nach Auskunft der Gemeinde sind keine Planungen für angrenzende Flächen vorgesehen. Eine Umnutzung der ehemaligen Bahntrasse im Osten ist derzeit nicht vorgesehen.

1.3 Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung

Über den Mindeststandard gehen hinaus:

- Kein Eingriff in das westlich angrenzende Überschwemmungsgebiet.
- Kein Eingriff in den Ufergehölzsaum am Aubach (ggfs. lediglich indirekte Beeinträchtigung) Die zwischen Aubach und dem Plangebiet verbleibende Restgehölzfläche bleibt unverändert.

1.4 Berücksichtigung der für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschl. gesundheitsbezogenen Probleme

Berücksichtigt wurden das Überschwemmungsgebiet der Aar und die evtl. kritische Natur der Bodenanschüttungen. Dazu wurde durch Bodengutachten nachgewiesen, dass das Material im Hinblick auf die geplante Nutzung unbedenklich ist und Schadstoffgrenzwerte nicht überschritten werden.

Bisher nicht berücksichtigt wurden die im Plangebiet vorhandenen Extensivwiesen. Auch eine Freilegung des im Plangebiet teilweise verrohrten Aubachs sowie die Wiederherstellung früher vorhandenen Retentionsraums sind nicht beabsichtigt.

1.5 Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Nicht gegeben.

2. Merkmale der Auswirkungen des Bebauungsplans

2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Bedeutsam und dauerhaft wirksam sind die Zunahme der Bodenversiegelung, der Verlust begrünter Flächen mit mittlerer ökologischer Wertigkeit und das erhöhte Verkehrsaufkommen insbesondere im Zusammenhang mit dem geplanten Einkaufsmarkt (bis zu 120 Stellplätze) und der neuen Gemeindeverwaltung.

2.2 Kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen

Kumulative Auswirkungen sind wegen Fehlens größerer baulicher Veränderungen im Umfeld nicht gegeben. Die Fernwirkungen z.B. auf Tierarten mit hohen Raumansprüchen sind wegen Überplanung einer bereits bebauten Fläche gering. Wegen der Tallage gilt dies auch für das Landschaftsbild.

2.3 Risiken für die Umwelt, einschl. der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen)

Der Bebauungsplan ermöglicht keine besonders risikobehafteten Vorhaben. Festgesetzt werden lediglich Gewerbebauflächen, kein Industriebauflächen. Auch besondere standortbedingte Umweltrisiken sind wegen schon vor langer Zeit erfolgter Verfüllung des Überschwemmungsgebietes nicht mehr gegeben.

2.4 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Für den Ausgangszustand wurde eine Dach- und Versiegelungsfläche von ca. 16.000 m² ermittelt (siehe obige Tabelle).

Die für die Umweltprüfung maßgebliche Geschossfläche beim Sondergebiet beträgt voraussichtlich max. ca. 4.120 m² (noch unverbindlich), da nur eingeschossige Bebauung.

Die durch die Festsetzungen zulässige Gesamtbebauung und –versiegelung lässt sich zum Stand 03/2018 gemäß obiger Tabelle zu maximal ca. 20.900 m² abschätzen. Die mit Vegetationsverlusten gleichzusetzende Zunahme beträgt damit knapp 5.000 m², was auch unter Berücksichtigung der (unter Vorbehalt) geplanten Rückhalte- und Versickerungsmaßnahmen Negativwirkungen insbesondere auf Boden, Wasser, Vegetation und Fauna zur Folge hat. Als eingriffsmindernd sind die früheren Bodenanschüttungen mit industriellen Produktionsrückständen und die früher mutmaßlich stärkere Bodenbefestigung zu berücksichtigen. Gleichsam als eingriffsmindernd ist der Erhalt die Gehölzeingrünung am Nordrand anzuführen.

2.5 Bedeutung und Sensibilität des betroffenen Gebietes auf Grund besonderer natürlicher Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung jeweils unter Berücksichtigung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten

Bedeutsam sind hier nur besondere natürliche Merkmale:

- ❖ Einbeziehung von ca. 5.100 m² ruderalisierte, relativ artenreiche Extensivwiesen, welche durch die Überplanung vollständig verschwinden. Der Schwerpunkt liegt auf Flst. 19/10. Es handelt sich nicht um geschützte Biotope. Auch seltene oder gefährdete Pflanzenarten wurden nicht ermittelt, aber erhöhte naturschutzfachliche Bedeutung zum einen wegen des relativ nährstoffarmen Standorts auf Grund des verwendeten Anschüttungsmaterials.
Zum andern wegen Vorkommen von für solche Standorte typischen Pflanzenarten wie Natternkopf (*Echium vulgare*), Sprossender Felsennelke (*Petrorhagia prolifera*), Silber-Fingerkraut (*Potentilla argentea*) und Florentiner Habichtskraut (*Hieracium piloselloides*). Für die Beurteilung ist aber auch bedeutsam, dass diese Bereiche vormals wohl intensiver genutzt wurden.
- ❖ Heranreichen der künftigen Stellplatzfläche an naturnahe Baum- und Strauchgehölze am Südwestrand und Einbeziehung der Gehölze am Nordrand in die Überplanung. Das nordseitige Gehölz ist auch für die Abschirmung des Plangebiets von der nördlich anschließenden Wiesenaue bedeutsam, wobei diese Funktion aber gewährleistet bleibt.
- ❖ Im Südwesten grenzt ein von der hessischen Biotopkartierung erfasster Ufergehölzstreifen am Aubach an die Planung an, verbleibt aber gemäß der Plan-Entwurf 03/2018 außerhalb des Geltungsbereiches. Er bildet einen nach § 30 BNatSchG geschützten Biotop, wobei alte Fahlweiden die faunistische Wertigkeit steigern.
- ❖ Westlich, also außerhalb grenzt das Überschwemmungsgebiet der Aar mit typischen Auenstandorten und –habitaten an. Dies wirkt sich auf den Westrand der Planung faunistisch werterhöhend aus.
- ❖ Im Nordosten grenzt der ehemalige Bahnhofsbereich an, welcher gegenwärtig artenreiche Ruderalfluren mit zahlreichen trockenheits- und wärmeliebenden Pflanzenarten aufweist, außerdem potenzieller Reptilienhabitat. Auswirkungen der Überplanung auf diesen Bereich sind nicht gegeben.
- ❖ Innerhalb des Geltungsbereiches sind, da eine entsprechende Habitateignung praktisch nicht gegeben ist, FFH-relevante Vogel- und sonstige Tierarten äußerst unwahrscheinlich – im westlich und nördliche angrenzenden Auebereich jedoch natürlich nicht auszuschließen.

Denkmalschutzbelange sind (abgesehen von der östlich außerhalb liegenden Trasse der Aartalbahn) nach Kenntnisstand nicht betroffen.

2.61 bis 2.65 Auswirkungen des Bebauungsplans auf naturschutzrechtliche Schutzflächen

Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen und befinden sich auch nicht in der näheren Umgebung. Die Aue der Aar beinhaltet keinen Schutz als Auen-LSG.

Auch bundes- oder landesrechtlich geschützte Biotope sind nicht direkt betroffen, grenzen aber partiell an den Westrand an (Ufergehölzsaum am Aubach, siehe 2.5).

2.66 Auswirkungen des Bebauungsplans auf wasserrechtliche Schutzflächen

Das ausgewiesene Überschwemmungsgebiet der Aar grenzt westlich an, verbleibt aber außerhalb. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

2.67 bis 2.69 Auswirkungen des Bebauungsplans auf sonstige Schutzziele

Aarbergen ist regionalplanerisch als Unterzentrum ausgewiesen. Der geplante Einkaufsmarkt fügt sich hinsichtlich Verkaufsfläche und Angebotsspektrum in diese Funktion ein. Dies gilt auch für die übrigen Planungsziele.

Denkmalschutzbeläge sind zum Kenntnisstand 03/2018 nicht berührt; die im Plangebiet vorhandenen Industrieanlagen stellen keine Baudenkmäler dar.

3. Abschließende Bewertung

Als kritisch sind gemäß den vorangegangenen Ausführungen die folgenden Faktoren einzustufen:

1. Erhebliche Zunahme der Bodenversiegelung und Überbauung.
2. Erhebliche Abnahme der begrüntem und (potenziell) versickerungsfähigen Flächen.
3. Der geplante Einkaufsmarkt bedingt ein gegenüber jetzt wesentlich erhöhtes Verkehrsaufkommen, das allerdings keine Wohnbevölkerung betrifft.
4. Am Westrand grenzt partiell ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Ufergehölz an. Es bleibt unberührt, jedoch ragt die geplante Erschließungsstraße bis an das Baumgehölz heran.
5. Als einzige FFH-Art lässt sich die Zauneidechse (im Bereich der östlich angrenzenden Gleisanlagen) nicht ausschließen. Die Art wird zwar für Hessen nicht als „gefährdet“ eingestuft, ist aber streng geschützt gemäß FFH-Anhang IV.

Erhebliches Gewicht haben aber auch eingriffsmindernde Faktoren:

- 1.. Gewerblich-industrielle Vornutzung mit eventuell höherem Versiegelungsgrad als gegenwärtig.
- 2.. Die jetzigen Extensivwiesen sind als jüngerer Entwicklungszustand einzustufen, wofür auch die Artenzusammensetzung spricht.
- 3.. Seit langen Jahren großflächige Anschüttungen mit industriellem Fremdmaterial.
- 4.. Dadurch auch Verlust von früherem Überschwemmungsgebiet (im Sinne bestehender, als gegeben hinzunehmender Vorbelastung).
- 5.. Kein Potenzial für stärker gefährdete Pflanzen- und Tierarten.
- 6.. Lagebedingt nur geringer Eingriff in das Landschaftsbild.
- 7.. Durch die Flächenkonversion werden Eingriffe (im Zusammenhang mit den vorgesehenen Nutzungen) an anderer Stelle grundsätzlich verhindert.

Zusammenfassend sind die kritischen Faktoren nicht als so erheblich zu gewichten, als dass eine weitergehende Umweltprüfung begründet ist:

- 1.. Der gewerblich-industrielle Gebietscharakter dominiert.
- 2.. Die aktuell begrüntem Flächen und insbesondere auch die Extensivwiesen befinden sich überwiegend auf den o.a. Bodenanschüttungen.

- 3.. Wohnbevölkerung ist nicht direkt betroffen.
- 4.. Es erfolgt kein Eingriff in naturschutzrechtliche Schutzflächen.
- 5.. Beeinträchtigungen der randlichen Gehölzflächen sind voraussichtlich nicht erheblich.

Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für den Bebauungsplanes „Untig Mühl“ kommt nach einer überschlägigen Prüfung des Vorhabens, unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien, zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Für das Vorhaben ergibt sich keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung / Umweltverträglichkeitsprüfung.

Der vorliegende Bebauungsplan kann für die Nachverdichtung der Innenentwicklung bzw. Wiedernutzbarmachung der Flächen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a (2) 4 BauGB). Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a (3) BauGB).

Die Beachtung artenschutzrechtlicher Bestimmungen des BNatSchG bleibt hiervon unberührt.

***Dipl. Geogr. H. Richter
im Nov. 2017 und März 2018***

