



Stadt Solms, Stadtteil Burgsolms

Bebauungsplan 1.05 „Solmser Gewerbepark“ 5. Änderung

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

Einleitung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Solms GewerbePark“ soll ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.400 m² zzgl. eines Backshops mit Bestuhlung auf einer Geschossfläche von max. 100 m² entstehen. Zur Ausweisung gelangt ein Sonstiges Sondergebiet (SO LEH) Einzelhandel 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 m² oder mehr erreicht wird. Liegt die zulässige Geschossfläche bei 1.200 m² bis weniger als 5.000 m², 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.

Die zulässige Geschossfläche liegt bei 3.227 m². Vorliegend handelt es sich demnach um ein Vorhaben gemäß Nr. 18.6.2 (zulässige Geschossfläche 1.200 m² bis 5.000 m²) i.V.m. Nr. 18.8. Somit ist die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 3c UVPG erforderlich.

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 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann (§ 3c UVPG). Bei der Vorprüfung ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Vorhabenträger vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden (§ 3c Abs. 1 Satz 3 UVPG).

Die vorliegenden Unterlagen dienen 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.

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 Baunutzungsverordnung:

Tabelle: Nähere Erläuterungen zur überschlägigen Prüfung auf UVP-Pflichtigkeit

z	Merkmale des Vorhabens	
1.1	Größe des Vorhabens	Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche ca. 5.379 m ² ; davon entfallen max. 3.227 m ² auf die Hauptnutzung und für den Fall, dass die Hauptnutzung die zulässige Grundfläche gemäß Grundflächenzahl vollständig in Anspruch nimmt, 1.883 m ² auf Stellplätze u.a..
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Im Rahmen des Vorhabens erfolgt eine Überbauung eines vorwiegend geschotterten Plangebietes mit Straßenbegleitgrün sowie Grünstreifen und Ruderalfläche. Hierzu müssen einzelne vorhandene Laubgehölze gerodet werden. Mit der Ausführung des Bebauungsplanes kann es nur zu einer leichten Zunahme der Versiegelung des Plangebietes kommen, dass die derzeitige Befestigung aufgrund jahrelanger Verdichtung faktisch auch schon wasserundurchlässig ist.
1.3	Abfallerzeugung	Ordnungsgemäße Entsorgung der entstehenden Abfälle und Abwässer; kein Anfallen von Sonderabfällen.
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigung	Durch den Bau von Einzelhandelsmärkten kommt es grundsätzlich zu einem verstärkten Verkehrsaufkommen (Lkw und Pkw). Mit einer geringfügigen Zunahme der Entstehung von Geräuschen (Fahrbewegungen, Betriebsvorgänge, Bewegung von Einkaufswagen) ist zu rechnen, ohne dass diese von ihrem Umfang her aber abwägungsrelevant werden können.
1.5	Unfallrisiko, insbesondere im Hinblick auf verwendete Stoffe und Technologien	Es liegt kein vorhabenbedingtes Unfallrisiko vor.
2	Standort des Vorhabens	
2.1	Beschreibung der bestehenden Nutzung des Gebietes	Das Vorhaben liegt im nordwestlichen Teil des Solmser Gewerbeparks der Stadt Solms und umfasst weitgehend einen geschotterten Platz mit Eingrünungen.
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Boden, Wasser, Natur und Landschaft	Das Plangebiet wird überwiegend von ruderal bewachsenen Schotterflächen eingenommen. Es befinden sich Grünstrukturen in Form von Laubgehölzen entlang des Plangebietes. Weiterhin ist die Schotterfläche gebietsweise durch eine ruderal Vegetation überwachsen. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet ist kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet und kein Abflussgebiet. Der ursprüngliche Charakter der Landschaft fehlt weitestgehend.
2.3	Besonders geschützte Gebiete	Die in Anlage 2 (2.3) zum UVPG genannten Schutzgüter sind in dem vom Vorhaben betroffenen Raum nicht vorhanden. Es liegen auch keine entsprechenden Gebiete im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Das FFH- Gebietes Nr. 5416-303 „Lahnwiesen zwischen Burgsolms und Oberbiel“ in rd. 210 m nordwestlicher Entfernung sowie das Vogelschutzgebiet Nr. 5416-401 „Weinberg bei Wetzlar“ in 3,5 km Entfernung sind die nächstgelegenen Schutzgebiete, die von der Bebauung nicht betroffen sind.
3	Merkmale der möglichen Auswirkungen	
3.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen des Gebietes	Durch die zu erwartende Steigerung von Fahrbewegungen und die Überplanung kleinerer Grünflächen ergeben sich in Anbetracht angrenzend bestehender verkehrlicher und baulicher Nutzungen voraussichtlich keine erheblichen negativen Auswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Mensch und Luft.
3.2	Auswirkungen auf Boden, Wasser, Natur und Landschaft	Durch die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Überbauung ergeben sich nur geringe Auswirkungen auf Boden, Wasser und

		Natur, da hierbei vorrangig auf anthropogen überprägte Flächen in einem Gewerbegebiet zurückgegriffen wird. Jedoch werden für die Bebauung Bäume gerodet werden müssen, was mittlere Auswirkungen auf Boden, Wasser und Natur hat. Aufgrund der anthropogenen Überprägung des Plangebiets und seiner Umgebung ergeben sich geringe negativen Auswirkungen bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes.
3.3	Auswirkungen auf besonders geschützte Gebiete	Es findet weder eine direkte Inanspruchnahme von besonders geschützten Gebieten statt, noch sind erhebliche Auswirkungen auf umliegende Gebiete zu erwarten.
4	Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung	
4.1	Boden, Wasser, Natur und Landschaft	Die Planung beinhaltet Festsetzungen zur Verminderung und Vermeidung von Eingriffswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> • Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern sowie -bäumen zu bepflanzen. • Es gelten ein Baum je 25 m², ein Strauch je 1 m² (vgl. Artenliste in den Textlichen Festsetzungen). Hinzu kommt die Stellplatzbegrünung in Ausführung der Stellplatzsatzung der Stadt Solms. Weitere Maßnahmen sind unter Berücksichtigung der vorgefundenen Sitzung nicht erforderlich.

Fazit

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Solms Gewerbepark“ verbundene Planung lässt keine erheblichen umweltrelevanten Veränderungen erwarten. Aufgrund der umgebenden gewerblichen und infrastrukturellen Nutzung ist das Vorhaben in Bezug auf die Schutzgüter Mensch und Luft nicht von einer besonderen Schutzbedürftigkeit auszugehen. Mit erheblichen negativen Auswirkungen durch eine Nutzungsänderung ist nicht zu rechnen. Mit der Planung wird dem Gebot der Vermeidung der weiteren Zersiedelung von Natur und Landschaft gefolgt. Unter Berücksichtigung der Lage des Vorhabens in einem anthropogen bereits überformten und verkehrlich belasteten Siedlungsbereich sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die im Rahmen einer UVP zu beachtenden Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaft, Boden, Wasser, Klima sowie Kultur- und sonstige Sachgüter auszuschließen (vgl. Tabelle).

Als Gesamteinschätzung führt das Vorhaben nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird somit nicht erforderlich.