

**Stadt Hofheim am Taunus**

**2. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord III“**

UVP – Vorprüfung nach § 7 Abs. 1 UVPG

Stand: 28.11.2023



Bearbeitung:

Dr. Theresa Rühl

**Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl**

Am Boden 25 | 35460 Staufenberg  
06406-92329-0 | [info@ibu-ruehl.de](mailto:info@ibu-ruehl.de)

## 1. Anlass und Zielsetzung

In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 „Gewerbegebiet Nord III“ ist der bestehende Lebensmittelmarkt als Fremdkörperfestsetzung im Sinne eines erweiterten Bestandsschutzes gesichert worden. Für den Lebensmittelmarkt sind Umbauten, Modernisierungen, Erneuerungen und Ersatzneubau zulässig. Dabei darf eine maximale Verkaufsfläche von 830 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 „Gewerbegebiet Nord III“ soll die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 994 m<sup>2</sup> erhöht werden. Die Verkaufsfläche soll innerhalb des bestehenden Baukörpers zu Lasten einer bestehenden Lagereinheit umstrukturiert werden. Eine bauliche Erweiterung des Bestandsgebäudes ist nicht vorgesehen, die Änderungen betreffen nur Bereiche innerhalb des vorhandenen Marktes.

Da der Bebauungsplan grundsätzlich auch einen Ersatzneubau zulassen würde, wird eine Vorprüfung nach Ziff. 18.8 der Anlage zum UVPG durchgeführt. Ziffer 18.8 UVPG erfasst „sonstige Gebiete“ und sieht für diese eine Vorprüfung vor, aus welcher sich ableiten lässt, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist.

Kommt die zuständige Gemeinde in einer überschlägigen Prüfung zum Schluss, dass das jeweilige Vorhaben nachteilige Umweltauswirkungen hervorrufen kann, so ist eine UVP durchzuführen. Die Anwendung von § 13a BauGB ist dann ausgeschlossen, sie hängt also vom Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung ab. Die entsprechenden Ausführungen müssen den Anforderungen an eine **überschlägige Prüfung im Sinne von § 7 Abs. 1 UVPG** genügen.

## 2. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht

1. Merkmale des Vorhabens		
1.1	Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens	Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 „Gewerbegebiet Nord III“ befindet sich vollständig innerhalb des Geltungsbereichs der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 „Gewerbegebiet Nord III“ mit Satzungsbeschluss vom 15.07.2015. Der Geltungsbereich der externen Ausgleichsfläche sowie das Teilstück des Flurstücks 84/5 sind nicht Betrachtungsgegenstand der 2. Änderung. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 10.532 m <sup>2</sup> (ca. 1,05 ha). Es handelt sich bei diesem Vorhaben lediglich um eine bauliche Veränderung innerhalb der bestehenden Filiale. Ein Eingriff in die Bausubstanz und Außenhülle würde folglich nicht stattfinden. Es kommt zu keiner Veränderung hinsichtlich der Grundstücksgröße, Anzahl der Stellplätze oder Gesamtfläche der Filiale. Lediglich die Verkaufsfläche vergrößert sich geringfügig von 843,99 m <sup>2</sup> auf 994,14 m <sup>2</sup> .
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	Das Plangebiet liegt am Rande von Hofheim/Taunus und grenzt an drei Seiten an andere Gewerbeflächen bzw. Verkehrsfläche. Nach Norden liegt jenseits einer Ackerfläche ein Hotelkomplex.

		Kumulative Wirkungen im Zusammenhang mit den angrenzenden Nutzungen oder geplanten Vorhaben sind nicht erkennbar.
<b>1.3</b>	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<p><u>Fläche</u> Da es sich im konkreten Planfall um die Vergrößerung des Verkaufsraums durch Umstrukturierungen innerhalb des Bestandsgebäudes eines Lebensmittelhandels handelt und keine weitere Flächenversiegelung vorgesehen ist, wird der Prämisse der Schonung von Flächen vollumfänglich Rechnung getragen.</p> <p><u>Boden</u> Das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Nutzung vollständig anthropogen überprägt. Eine Nutzung natürlicher Böden ist mit dem Vorhaben somit nicht verbunden.</p> <p><u>Wasser</u> Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, auch Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen. Durch die Umstrukturierung innerhalb des Bestandsgebäudes, sind keine Beeinträchtigungen der Trinkwasserschutzgebiete zu erwarten.</p> <p><u>Natur und Landschaft</u> Das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Nutzung vollständig anthropogen überprägt. Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans geht nicht mit einer weiteren Beanspruchung von Natur und Landschaft einher.</p> <p>Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf natürliche Ressourcen sind nicht zu erwarten.</p>
<b>1.4</b>	Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes	Anfallende Abfälle sind branchentypisch und werden über entsprechende Systeme entsorgt. Es gibt keinen Anlass anzunehmen, dass durch die Änderung des Bebauungsplans andere oder mehr Abfälle entstehen könnten, oder das Entsorgungssystem nicht mehr funktionsfähig sein könnte.
<b>1.5</b>	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Mit der Änderung im Bestand gehen keine zusätzliche Umweltverschmutzung oder Belästigungen einher.
<b>1.6</b>	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:	
<b>1.6.1</b>	Verwendete Stoffe und Technologien	Es handelt sich um einen Lebensmittel-Einzelhandel. Bei den verwendeten Stoffen handelt es sich neben der Handelsware lediglich um Verpackungsmaterialien.

<b>1.6.2</b>	Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 8 der Störfall-Verordnung	Eine Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle ist nicht erkennbar.
<b>1.7</b>	Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser und Luft	Risiken für die menschliche Gesundheit sind nicht erkennbar.

<b>2. Standort des Vorhabens</b>		
<b>2.1</b>	Bestehende Nutzung des Gebiets, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung	<b>Nutzungskriterien</b> Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Der Bereich, der Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist, wird bereits jetzt als Standort des Lebensmittel-Einzelhandels genutzt. Eine Änderung der Nutzung ist nicht vorgesehen.
<b>2.2</b>	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds	<b>Qualitätskriterien</b> Das Plangebiet ist bereits vollständig anthropogen überformt. Natürliche Ressourcen sind kaum vorhanden. Die auf dem Parkplatz gepflanzten Laubbäume entfalten lediglich eine gewisse ausgleichende Wirkung für das Mikroklima und stellen potentielle Habitate für störungsunempfindliche Freibrüter dar.
<b>2.3</b>	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):	
<b>2.3.1</b>	<b>Natura 2000-Gebiete</b> (§ 7 Absatz 1 Nr. 8 BNatSchG)	Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Vogelschutzgebieten und FFH-Gebieten. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist der „Galgenberg bei Diedenbergen“ (Nr. 5916-302) rd. 2 km westlich des Plangebiets. Aufgrund der Entfernung kann eine Betroffenheit sicher ausgeschlossen werden.
<b>2.3.2</b>	<b>Naturschutzgebiete</b> (§ 23BNatSchG)	Naturschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene liegt jenseits des Taunus-Hauptkamm in rd. 2,5 km. Auswirkungen sind aufgrund der Distanz auszuschließen.
<b>2.3.3</b>	<b>Nationalparke und Nationale Naturmonumente</b> (§ 24BNatSchG)	Nicht betroffen
<b>2.3.4</b>	<b>Biosphärenreservate</b> (§ 25 BNatSchG) und <b>Landschaftsschutzgebiete</b> (§ 26 BNatSchG)	Nicht betroffen
<b>2.3.5</b>	<b>Naturdenkmäler</b> nach § 28 des BNatSchG	Nicht betroffen
<b>2.3.6</b>	<b>geschützte Landschaftsteile</b> (§ 29 des BNatSchG)	Nicht betroffen

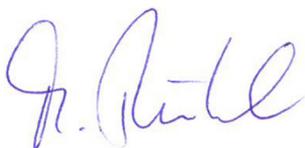
<b>2.3.7</b>	<b>gesetzlich geschützte Biotope</b> (§ 30 BNatSchG)	Es befinden sich keine nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope oder Biotopkomplexe innerhalb des Plangebiets oder in dessen Wirkraum.  Der geschützte „Streuobstwiesen-Komplex nördlich von Hofheim“ (Schlüssel 5916K0040) liegt weiter westlich am Fuße des Taunus und ist von dem Vorhaben nicht betroffen.
<b>2.3.8</b>	<b>Wasserschutzgebiete</b> (§ 51 des WHG), <b>Heilquellenschutzgebiete</b> (§ 53 Absatz 4 WHG), <b>Risikogebiete</b> (§ 73 Absatz 1 WHG) <b>Überschwemmungsgebiete</b> (§ 76 WHG)	Nicht betroffen
<b>2.3.9</b>	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten <b>Umweltqualitätsnormen</b> bereits überschritten sind	Nicht betroffen
<b>2.3.10</b>	Gebiete mit <b>hoher Bevölkerungsdichte</b> , insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	Nicht betroffen
<b>2.3.11</b>	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete <b>Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale</b> oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Nicht betroffen

### 3. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen

<b>3.1</b>	Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind	Es sind keinerlei Auswirkungen erkennbar, selbst wenn es zu einer vollen Ausnutzung des Planungsrechts kommen würde und ein Ersatzneubau für den Lebensmittelmarkt errichtet würde.
------------	--	---

<b>3.2</b>	etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Grenzüberschreitende Auswirkungen des Vorhabens können ausgeschlossen werden.
<b>3.3</b>	Schwere und der Komplexität der Auswirkungen	<p><u>Pflanzen/ Tiere</u></p> <p>Die auf dem Parkplatz gepflanzten Laubbäume stellen potentielle Habitats für störungsunempfindliche Freibrüter dar.</p> <p>Da trotz der Änderung des Bebauungsplans, die Bäume nach wie vor festgesetzt sind, ist nicht mit negativen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt zu rechnen.</p> <p><u>Klima/Luft</u></p> <p>Die auf dem Parkplatz gepflanzten Laubbäume entfalten lediglich eine gewisse ausgleichende Wirkung für das Mikroklima.</p> <p>Da trotz der Änderung des Bebauungsplans, die Bäume nach wie vor festgesetzt sind, ist nicht mit negativen Auswirkungen auf das Mikroklima oder die Frischluftversorgung zu rechnen.</p> <p><u>Andere Schutzgüter sind nicht betroffen (s. Kap. 1.3)</u></p>
<b>3.4</b>	Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	Durch die Änderung des Bebauungsplans ist nicht mit Auswirkungen zu rechnen.
<b>3.5</b>	Voraussichtlicher Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Entfällt.
<b>3.6</b>	Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben	Kumulative Wirkungen mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben sind derzeit nicht erkennbar.
<b>3.7</b>	Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern.	Da keine Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar sind, sind keine Minderungsmaßnahmen benennbar.

Staufenberg, den 28.11.2023



Dr. Theresa Rühl