

Gemeinde Holzheim



B E B A U U N G S P L A N
„Nördlich der Römerstraße –
1. Änderung und Erweiterung – Sondergebiet
großflächiger Einzelhandel“

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 Absatz 1 Satz 1 UVPG
(Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung)

Plandatum: 25.10.2022



ASCO-TEAM PartG mbB Schuster Recio Schuster
Architekten, Stadtplaner & Beratender Ingenieur
Schultheißstraße 33+35, 89407 Dillingen
Telefon: 09071/79000, Telefax: 09071/790030

Aufgestellt

Anerkannt und ausgefertigt

Dillingen,

Holzheim,

.....
Dipl.-Ing. Josef Schuster, ASCO TEAM

.....
Erhard Friegel, 1.Bürgermeister

1. ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Die Gemeinde Holzheim möchte den bestehenden Bebauungsplan „Nördlich der Römerstraße“ ändern und erweitern, um das Angebot an Lebensmitteleinzelhandel zu erweitern und die Versorgung der Gemeinde Holzheim langfristig und zukunftsfähig zu sichern. Hierzu soll der bestehende Edeka Markt in Holzheim im Westen erweitert werden und ein Getränkemarkt angesiedelt werden. Entsprechend werden auch die Stellplätze Richtung Westen erweitert. Um dies zu realisieren, ist eine Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans „Nördlich der Römerstraße“ notwendig. Das Vorhaben kann zum Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Erweiterung Richtung Westen bietet sich an dieser Stelle an, da die Fläche an bestehenden Einzelhandel anschließt, sich an dieser Stelle zentral im Gemeindegebiet befindet und bereits im Besitz des Vorhabenträgers ist. Die Erschließung ist über die „Römerstraße“ gesichert.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan kann nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, weshalb der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert wird. Grünordnerische Maßnahmen werden in den Bebauungsplan integriert. Im Rahmen des Bebauungsplans wurde ein Umweltbericht sowie ein Artenschutzgutachten erstellt.

Gegenstand des Bebauungsplans (BP) ist die Errichtung eines neuen Getränkemarktes sowie Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarkts im Ortsteil Holzheim, der Gemeinde Holzheim.

Für großflächige Einzelhandelseinrichtungen gem. Anlage 1 Nr. 18.6.2 UVPG besteht gem. § 7 Absatz 1 Satz 1 UVPG die Pflicht zur Durchführung einer „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“.

Im Folgenden werden die Vorgaben gemäß Anlage 3 UVPG hinsichtlich möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt überprüft, um auf Grundlage der Ergebnisse die grundsätzliche UVP-Pflicht des Vorhabens zu bewerten.

Wenn nach der überschlägigen Prüfung erheblich nachteilige Umweltauswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens ausgelöst werden, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

2. DATEN AUS DEM BEBAUUNGSPLAN

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,41 ha und liegt nördlich von Holzheim an der Römerstraße. Das Gelände ist relativ eben. Das Plangebiet befindet sich im Donauried. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Nördlich der Römerstraße“ in Holzheim wird in Richtung Westen geändert und erweitert.

Die Flächen im Westen werden vorwiegend als Weide bzw. Wiese genutzt, im Norden und Westen befinden sich weitere Weideflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden befindet sich die Römerstraße. Unterhalb der Römerstraße grenzt Wohnbebauung an. Im Osten grenzen ein schmaler Grünstreifen sowie gemischte Bauflächen an.

Die Erschließung erfolgt über eine bestehende und eine geplante Zufahrt zur angrenzenden Römerstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nachstehend genannten Grundstücke der Gemarkung Holzheim: Grundstücke Flur-Nr. 752, 753, 754/1, 754/2 und Teilflächen des Grundstücks Flur-Nr. 1/13, 255/9, 749 und 749/2. Die angrenzenden Nachbargrundstücke sind: Grundstücke Flur-Nr. 751, 762, 754, 755 und 756.

3. METHODIK UND VORGEHEN

Die Gliederung der vorliegenden Prüfung orientiert sich an dem „Leitfaden zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten“ des Bund-Länder-Arbeitskreis „UVP“ in der Fassung vom 14.08.2003. Der Ablauf der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ergibt sich aus der Anlage 3 UVPG und umfasst folgende Kriterien:

1. Merkmale des Vorhabens
2. Standort des Vorhabens
3. Merkmale möglicher Auswirkungen

Die Merkmale des Vorhabens werden aus der Begründung zum Bebauungsplan übernommen. Die Informationen über den Standort basieren auf einer Analyse des Gebietes vor Ort.

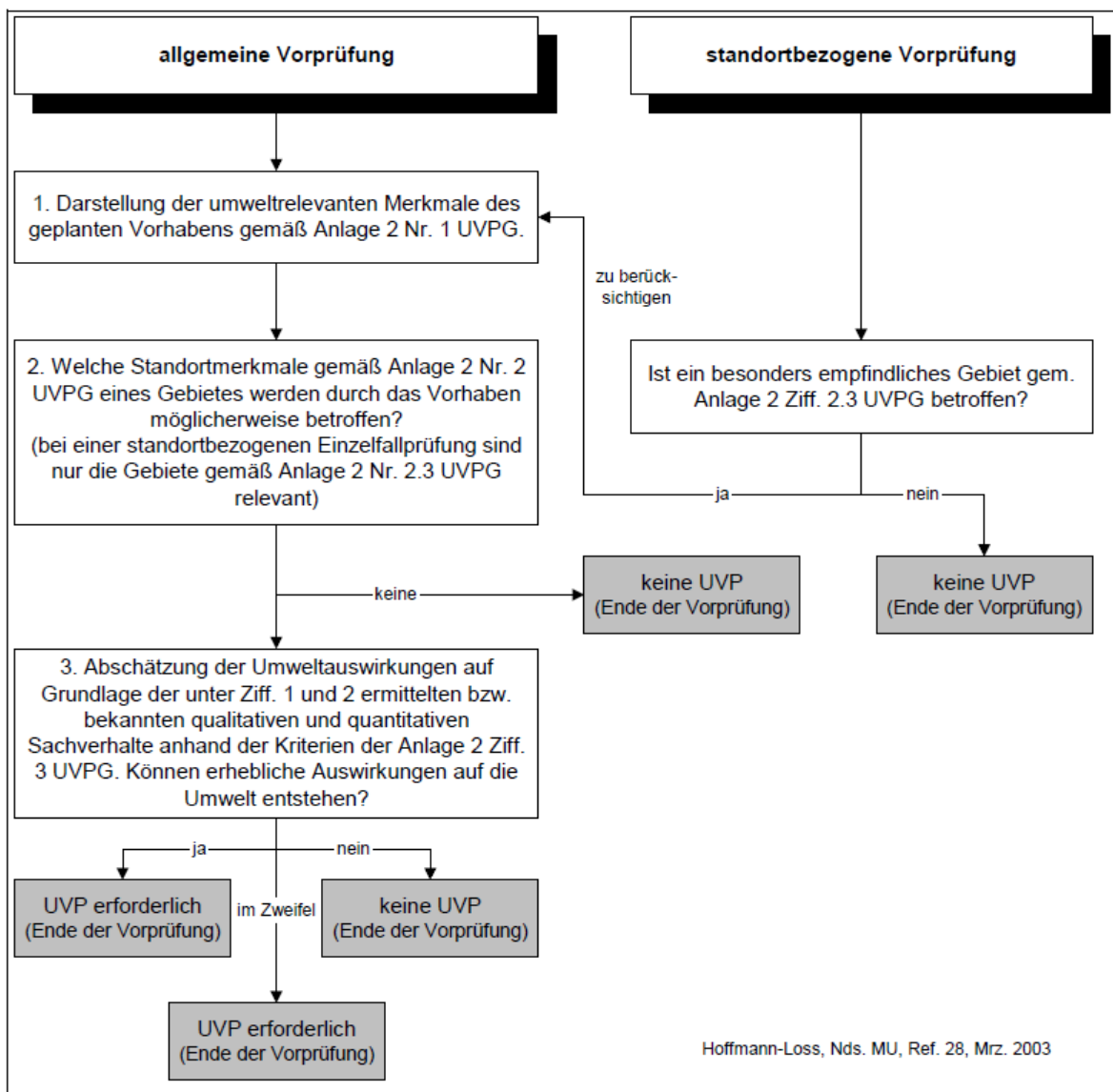


Abbildung 1: *Ablaufschema der „allgemeinen“ und „standortbezogenen“ Vorprüfung des Einzelfalls. (Quelle: Leitfaden des Bund-Länder-Arbeitskreis „UVP“ vom 14.08.2003)*

4. ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung des gemäß § 7 Absatz 1 Satz 1 UVPG i.V.m. Anlage 3 UVPG.

Ziffer	Kriterium	Bemerkung
1	Merkmale des Vorhabens und des Bauungsplans Die Merkmale des Bauungsplanes werden nachfolgenden Kriterien beurteilt:	
1.1	Größe und Ausgestaltung des Vorhabens und des BP	<u>Größe:</u> Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,41 ha, ist derzeit bereits zum Teil bebaut und versiegelt. <u>Vorhaben:</u> Ein bestehender Einzelhandelsmarkt soll erweitert werden sowie ein neuer Getränkemarkt entstehen. Es soll ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ mit max. zwei Einzelhandelsmärkten (Erweiterung bestehender Edeka sowie Neubau Getränkemarkt, Geschossfläche gesamt max. 1.650 m ²) und zugehörigen Stellflächen festgesetzt werden.
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	Innerhalb des Plangebiets besteht bereits ein Einzelhandelsmarkt. Die Erweiterung des Einzelhandels bietet sich an dieser Stelle an, da die Märkte sich dort in zentraler Lage im Gemeindegebiet befinden.
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Planung: Versiegelte Flächen für den neuen Getränkemarkt sowie für die Erweiterung, Zufahrten und teilversiegelte Stellplätze. Beschränkung der Versiegelung durch Festsetzung einer GRZ. Anpflanzung von Bäumen auf den Stellplatzflächen und in angrenzender Grünfläche. Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers der Hofflächen über bestehenden Mischwasserkanal. Entwässerung des unschädlichen Niederschlagswasser der Dachflächen in angrenzender Grünfläche. Erbringung eines Ausgleichs für den Eingriff in den Naturhaushalt.
1.4	Abfallerzeugung	Bauphase: Während der Bauphase anfallender Abfall wird ordnungsgemäß entsorgt. Nutzungsphase: Im Rahmen der geplanten Einzelhandelsnutzung sowie aus den Festsetzungen des BP insgesamt sind im Hinblick auf die Abfallerzeugung keine Besonderheiten zu erwarten.
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Aus der geplanten Einzelhandelsnutzung sowie den Festsetzungen des Bauungsplanes insgesamt werden keine Besonderheiten erwartet, die zu Umweltverschmutzungen oder Belästigungen führen könnten. Ein Schalltechnisches Gutachten wurde erstellt. Die

Ziffer	Kriterium	Bemerkung
		Immissionsschutzvorgaben müssen eingehalten werden. Eine Nachtanlieferung zwischen 22-6 Uhr ist nicht zulässig.
1.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen insbesondere in Hinblick auf verwendete Stoffe und Technologien sowie Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle	Im Rahmen der geplanten Einzelhandelsnutzung und den geplanten Festsetzungen des BP insgesamt wird nur ein geringes Unfallrisiko erwartet. Es handelt sich nicht um Störfallbetriebe.
2.	Standort des Vorhabens Die ökologische Empfindlichkeit des Gebietes, das durch das Vorhaben oder den Bebauungsplan möglicherweise beeinträchtigt werden kann, wird insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien und unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben und Bebauungsplänen in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich beurteilt:	
2.1	<u>Nutzungskriterien:</u> Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, Verkehr und Entsorgung	Die Plangebietsflächen werden derzeit bereits teilweise als Sondergebiet für Einzelhandel sowie als Wiese / Weidefläche genutzt. Der Bebauungsplan kann nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden und wird deshalb im Parallelverfahren geändert. Der Flächennutzungsplan sieht im Bereich des Plangebiets Sondergebiet, Misch- und Wohngebiet vor.
2.2	<u>Qualitätskriterien:</u> Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes	Die bereits versiegelten Flächen erfüllen keine Funktionen für die Schutzgüter Wasser, Boden, Klima, Natur und Landschaft mehr. Die noch unversiegelten Flächen erfüllen Funktionen für die Schutzgüter. Der Eingriff wird auf das notwendige Maß beschränkt. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird ausgeglichen. Im Rahmen des BP sollen durch getroffene Festsetzungen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden.
2.3	Schutzkriterien	
2.3.1	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete, Natura 2000	Im Wirkungsbereich des BP nicht vorhanden
2.3.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG	Im Wirkungsbereich des BP nicht vorhanden
2.3.3	Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG,	Im Wirkungsbereich des BP nicht vorhanden
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 BNatSchG	Im Wirkungsbereich des BP nicht vorhanden
2.3.5	Naturdenkmäler gemäß § 28 BNatSchG	Im Wirkungsbereich des BP nicht vorhanden

Ziffer	Kriterium	Bemerkung
2.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile, Alleen gemäß § 29 BNatschG	Im Wirkungsbereich des BP nicht vorhanden
2.3.7	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	Im Wirkungsbereich des BP nicht vorhanden
2.3.8	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 WHG, Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG	Im Wirkungsbereich des BP nicht vorhanden
2.3.9	Gebiete, in denen die Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Im Wirkungsbereich des BP nicht vorhanden
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	Die Gemeinde Holzheim ist als Kleinzentrum eingestuft. Die Gemeinde liegt in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Durch die Planung erfolgt keine Zersiedelung, es wird an bestehendes Siedlungsgebiet angeschlossen. Weiterhin sind die Flächen bereits als Siedlungsgebiet im Flächennutzungsplan vorgesehen.
2.3.11	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	Im Bereich des Plangebiets kommt ein Bodendenkmal Nr. 667335 „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung“ vor sowie ein Bodendenkmal Nr. 242435 „Straße der römischen Kaiserzeit“. Das Denkmal „Straße der römischen Kaiserzeit“ ist bereits durch die vorhandene „Römerstraße“ überplant. Lediglich im Zufahrtsbereich der geplanten Zufahrt ist mit dem Denkmal „Straße der römischen Kaiserzeit“ zu rechnen. Ausführliche Hinweise, die beachtet werden müssen, werden im Textteil zum Bebauungsplan festgesetzt.
3.	Merkmale der möglichen erheblichen Auswirkungen	
	Die möglichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens oder des Bebauungsplanes werden anhand der unter den Nummern 1. und 2. aufgeführten Kriterien beurteilt	
3.1	Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)	Das Umfeld wird grundsätzlich nicht erheblich verändert, da der Geltungsbereich an bestehende Bebauung angrenzt und zum Teil bereits bebaut ist.
3.2	Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Nicht vorhanden
3.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen	Unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen im BP mit den planungsrechtlich zulässigen Bauungen und Versiegelungen sind durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten: - unter Einhaltung der geplanten Festsetzungen zur Bauzeitenregelung sind keine

Ziffer	Kriterium	Bemerkung
		<p>artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten,</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds aufgrund der geplanten Ortsrandeingrünung - Beschränkung des Versiegelungsgrads - keine Beeinträchtigung von höherwertigen Biotopelementen - Schutzgebiete nach dem BNatSchG sind im Gebiet nicht vorhanden - Erbringung eines Ausgleichs für den Eingriff in den Naturhaushalt
3.4	Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	<p>Auswirkungen auf Schutzgebiete nach BNatSchG, Biotope sowie Wasser- und Hochwasserschutzgebiete ist nicht gegeben.</p> <p>Auswirkungen auf die vorhandenen Denkmäler ist mit hoher Wahrscheinlichkeit gegeben.</p> <p>Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist aufgrund der Versiegelung gegeben.</p>
3.5	Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	<p>Mit Bestand des Bebauungsplanes und anhaltender Einzelhandelsnutzung ist von ständigen und dauerhaften Auswirkungen auszugehen. Reversibel sind diese nur bei einer Aufgabe der planungsrechtlich zulässigen Nutzungen und einer Änderung des Bebauungsplanes.</p>
3.6	Zusammenwirken der Auswirkungen mit bestehenden Vorhaben	<p>Aufgrund des vorhandenen und geplanten Einzelhandels ist von keinen zusammenwirkenden Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugehen.</p>
3.7	Möglichkeiten die Auswirkungen wirksam zu vermindern	<p>Für Eingriffe in den Naturhaushalt wird ein Ausgleich erbracht. Durch geplante Festsetzungen (Beschränkung GRZ, Pflanzgebote) kann der Eingriff minimiert werden. Für die bekannten Bodendenkmäler ist eine Erlaubnis bei der Denkmalschutzbehörde einzuholen. Bodeneingriffe sind nur unter Aufsicht der Denkmalschutzbehörde möglich.</p>

Tabelle 1: *Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls
(Quelle: Eigene Darstellung)*

5. FAZIT

Im Rahmen der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Absatz 1 Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wurde geprüft, ob von dem Vorhaben (Aufstellung Bebauungsplan „Nördlich der Römerstraße – 1. Änderung und Erweiterung – Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“) erheblich nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen.

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass von dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Für das vorliegende Vorhaben besteht somit keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG.

6. LITERATUR

BLAK UVP BUND-LÄNDER-ARBEITSKREIS „UVP“ (2003): Leitfaden zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten

7. RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGB Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert am 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)

BNATSCHG Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert 20.07.2022 (BGBl. I S. 1436)

ROG Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986),
zuletzt geändert 20.07.2022 (BGBl. I S. 2694)

UVPG Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540),
zuletzt geändert 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

WHG Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt geändert 18.08.2021 (BGBl. I S. 1237)