

Gemeinde Reilingen



BEBAUUNGSPLAN „SONDERGEBIET EINZELHANDEL, 1. TEILÄNDERUNG“

ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS GEMÄß UVPG

Projekt 1069/ Stand: Januar 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Aufgabenstellung	1
2	Lage des Plangebietes	2
3	Verfahren	4
4	Überschlägige Prüfung der zu erwartenden Umweltauswirkungen	4
4	Art und Merkmal möglicher Auswirkungen des Vorhabens/ des Bebauungsplans	9
4.1	Art und Ausmaß der Auswirkungen	9
4.2	Kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen	9
4.3	Schwere und Komplexität	9
4.4	Wahrscheinlichkeit	9
4.5	Voraussichtlicher Zeitpunkt des Eintretens und Dauer, Häufigkeit, Reversibilität	9
4.6	Zusammenwirken der Auswirkungen mit Auswirkungen anderer Vorhaben	9
4.7	Möglichkeit für Minderungsmaßnahmen	9
5	Vermeidungs- /Verminderungsmaßnahmen	10
6	Ergebnis	10

1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Die Gemeinde Reilingen besitzt in zentralörtlicher, integrierter Lage ein Supermarktgebäude mit ca. 1.150 m² Verkaufsfläche. Bedingt durch die innerörtliche Lage und somit sehr gute Erreichbarkeit weist der Markt eine zentrale Funktion für die Versorgungsfunktion der Gemeinde auf. Derzeit ist das Gebäude an die Fa. REWE als Vollsortimenter langfristig verpachtet.

Seit seiner Errichtung im Jahr 2010 hat sich das Verbraucherverhalten durch vielfältige neue Entwicklungen verändert. Hierzu zählen u.a.:

- neue Anforderungen an die Warenpräsentation (breitere Gänge, niedrigere Regalhöhen)
- Ausdehnung des Warenangebots durch neue Produktlinien (z.B. vegetarische, vegane, regionale und Bio – Lebensmittel, Convenience – Angebote)
- Ausweitung der flächenbeanspruchenden Kühl- und Tiefkühlzonen, der Flächenbedarf durch moderne Kassensysteme, die Service – Angebotsprofilierung gegenüber Discountern durch attraktive Bedientheken
- attraktiver Backshop mit größerem Verweilbereich / Sitzcafé mit Bistrobetrieb in der Vorkassenzone

Die genannten Maßnahmen sollen für eine freundliche Atmosphäre und höhere Aufenthaltsqualität sorgen und neben seiner Versorgungsfunktion die Funktion des Supermarkts in der Ortsmitte als sozialer Treffpunkt und Frequenzbringer verstärken. Um den Standort – auch im Hinblick auf die Veränderungen in den Nachbargemeinden – nachhaltig zu sichern, wird eine moderate Erweiterung des derzeitigen Marktstandortes angestrebt. Ziel ist es, eine möglichst flächendeckende, wohnortnahe Grundversorgung für Reilingen weiterhin zu gewährleisten.

Die Erweiterung des Marktgebäudes ist in Form eines Anbaus entlang der Nordfassade des bestehenden Marktes geplant.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Verbrauchermarkt zu schaffen, wurde 2007 der Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel“ aufgestellt. Da die nun geplante Erweiterung die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr umfassen und sich mittlerweile neue Rechtsprechung zu einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergangen ist, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß den Bestimmungen des UVP-Gesetzes ist in diesem Zusammenhang aufgrund des Baus eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ (vgl. Anlage 1 Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6.2 UVPG) erforderlich.

Diese allgemeine Vorprüfung gemäß § 7 Abs. 1 UVPG (des Bundes) wird materiell-rechtlich auf Grundlage der Kriterien in der Anlage 3 zum UVPG durchgeführt. Eine Verwaltungsvorschrift (nach § 70 UVPG) zu den Grundsätzen und Verfahren zur Vorprüfung des Einzelfalls sowie über die in der Anlage 3 aufgeführten Kriterien liegt nicht vor.

Der Planungsträger hat im Rahmen einer überschlägigen Prüfung – auf der Grundlage vorhandener Erkenntnisse - unter Berücksichtigung definierter Kriterien und Maßstäbe festzustellen, ob mit der Realisierung des Bebauungsplanes – hier der Erweiterung des großflächigen Einzelhandelsbetriebs – erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen einhergehen können.

2 LAGE DES PLANGEBIETES

Reilingen ist eine Gemeinde im Rhein-Neckar-Kreis in Baden-Württemberg. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel, 1. Teiländerung“ umfasst den bereits existierenden Rewe-Markt mitsamt seiner Parkplätze. Der Geltungsbereich weist eine Fläche von ca. 0,6 ha auf.

Das Plangebiet ist wie folgt begrenzt:

- Im Norden entlang der Straßenbegrenzung der Hauptstraße,
- im Osten entlang der Parzelle 333,
- im Süden durch die Parzellen 332, 2892, 2893, 2894, 2895, 2896/ 1, 2896/ 2, 2897 und 2898,
- im Westen durch die Parzellen 338 und 339/1.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel, 1. Teiländerung“ umfasst die Flurstücke 334, 335 und 337 sowie nördliche Teilbereiche der Flurstücke 2893, 2894, 2895, 2896/1, 2896/2 und 2897.

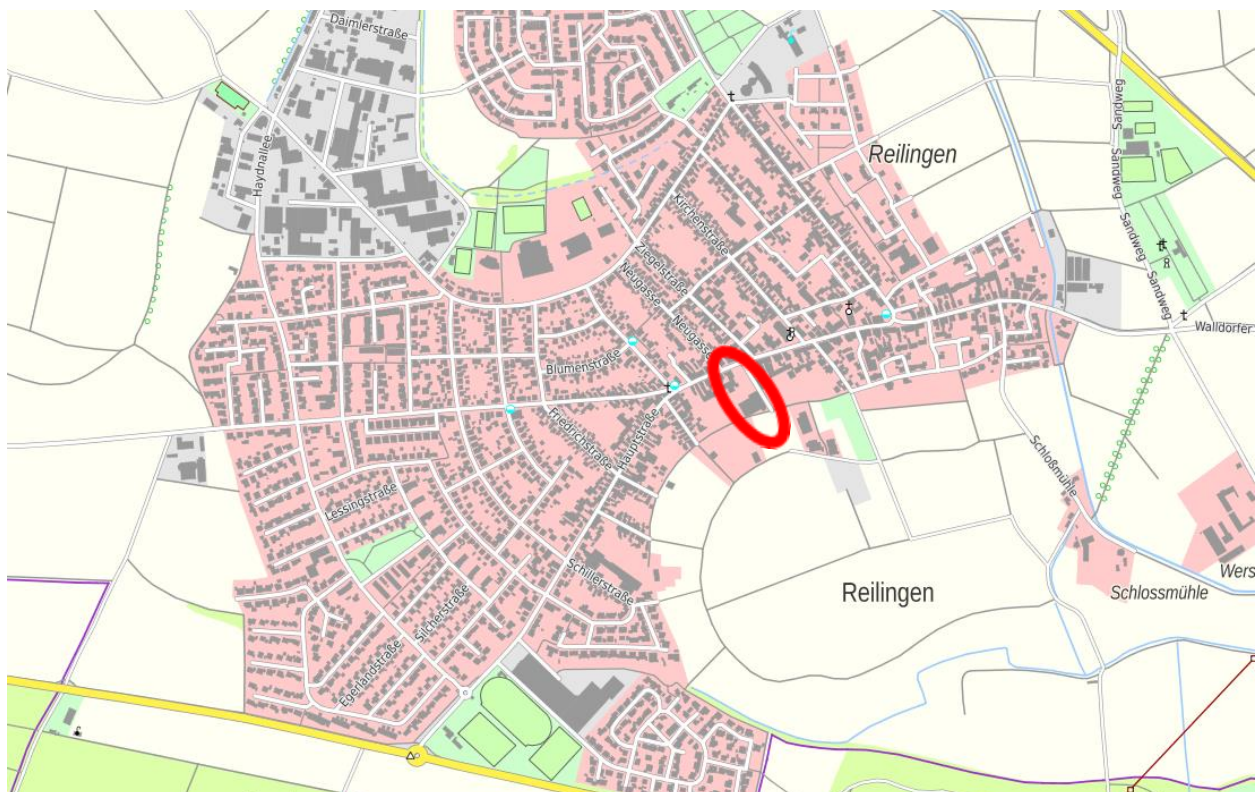


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsgefüge (ohne Maßstab)¹

¹ Geoportal BW, <https://www.geoportal-bw.de/>, Stand 07.01.2021



Abbildung 2: Abgrenzung Lage des Plangebietes innerhalb der Bebauungsstruktur (ohne Maßstab)²

Die vorliegende Teiländerung des Bebauungsplanes umfasst den Marktstandort innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel“. Die im Bebauungsplan ebenfalls enthaltenen Mischgebiete sind nicht Gegenstand der vorliegenden Teiländerung.

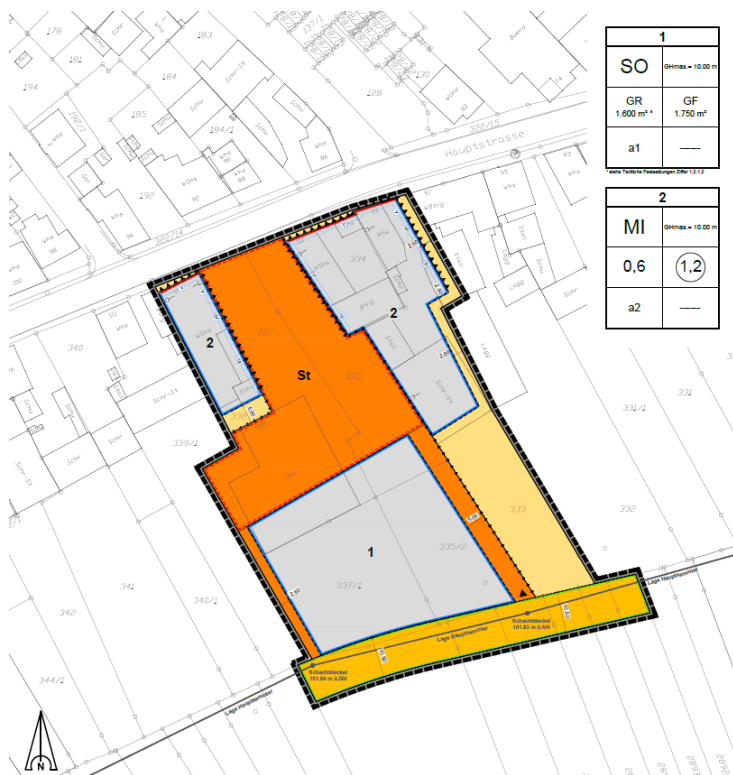


Abbildung 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel“

² Ebd.

3 VERFAHREN

Gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiederbutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Da sich der Geltungsbereich innerhalb der bebauten Ortslage der Gemeinde Reilingen befindet und durch die geplante Erweiterung der Nachverdichtung dient, ist die Änderung als „Maßnahme der Innenentwicklung“ zu qualifizieren. Die größenabhängigen Anforderungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden ebenso erfüllt: Der Änderungsbereich liegt deutlich unterhalb der gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Obergrenze von 20.000 m² Grundfläche.

Zu den in § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB genannten Ausschlusskriterien, ob durch die Planung die Zulässigkeit eines Bauvorhabens begründet wird, gehört auch die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG). Dies ergibt sich aus der Nr. 18.6.2 und der Nr. 18.8 der Anlage 1 der UVPG. Bei dem Bau von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ab einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² besteht eine Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach Maßgabe von § 3c Satz 1 UVPG in Verbindung mit der Anlage 2 zum UVPG. Die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens hängt in diesen Fällen vom Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung ab.

Die projektbezogene allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nimmt somit am Bebauungsplanverfahren teil.

4 ÜBERSCHLÄGIGE PRÜFUNG DER ZU ERWARTENDEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Vorprüfung des Einzelfalls wird nachfolgend in Form einer tabellarischen Beschreibung und Bewertung vorgenommen. Ausgewertet werden zunächst die im Vorfeld des Planverfahrens vorliegenden Informationen. Die Prüfung folgt in Systematik und Nummerierung der in Anlage 3 UVPG vorgegebenen Gliederung. Hierbei ist gemäß § 7 Abs. 5 UVPG zu berücksichtigen, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch Merkmale und Grenzwerte des Vorhabens oder des Standorts sowie durch Vorkehrungen des Vorhabenträgers offensichtlich ausgeschlossen werden können.

1 Merkmale des Vorhabens/ des Bebauungsplans	
Kriterium gemäß UVPG, Anlage 3,	Beschreibung Auswirkung
1.1 Größe und Ausgestaltung, Flächenbilanz und, sofern relevant Abrissarbeiten	<p>1.1.1 Gesamtfläche 6.112 m²</p> <p>1.1.2 Verkaufsfläche: 1.600 m²</p> <p>1.1.3 Zulässige Grundflächenzahl GRZ 1,0; Tatsächlich kommt es durch die Planänderung zu keiner relevanten zusätzlichen Versiegelung, da das Plangebiet bereits weitgehend versiegelt ist.</p>
1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	<p>Bestand/ Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es handelt sich um eine Anpassung des Bebauungsplanes an das geplante Vorhaben der Erweiterung des Rewe-Marktes. - Nachverdichtungen möglich. - Keine kumulierenden Auswirkungen auf der Planungsebene erkennbar.
1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen	<p>Bebauung, Nutzungen</p> <p>Bestand</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nutzung des Gebietes durch den bestehenden Rewe-Markt. - Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“.

<p>und biologische Vielfalt</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Parkplatz vollversiegelt. - Umgebende Nutzung besteht in erster Linie aus Misch- und Wohnnutzung. <p>Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erweiterung des bestehenden Marktes auf 1.600 m² Verkaufsfläche. - Reduzierung der Stellplätze. - Festsetzung eines Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 BauNVO
<p>1.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne von §3 Absatz 1 und 8 Kreislaufwirtschaftsgesetz</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Geordnete und fachgerechte Entsorgung im Bestand durch einschlägige Gesetzgebung der Abfallwirtschaft geregelt. - Mögliche zusätzliche Mengen aufgrund der Vergrößerung der Verkaufsfläche können über die bereits genutzten Wege ebenfalls geordnet entsorgt werden. - Geordnete und fachgerechte Entsorgung der Abrissmaterialien.
<p>1.5 Umweltverschmutzung, Belästigungen</p>	<p>Der vorliegende Bebauungsplan enthält für Flurstück 334 eine Nutzungsänderung vom Mischgebiet zum Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“. Es ist jedoch von keinen stärkeren Umweltverschmutzungen oder Belästigungen als bei der gegenwärtigen Nutzung auszugehen, da die Fläche bereits als Stellplatzanlage für den Markt genutzt wird. Lediglich durch die Abrissarbeiten sowie die Bauarbeiten zur Markterweiterung sind temporäre und übliche Belastungen zu erwarten.</p>
<p>1.6 Risiken von Störfällen und Katastrophen, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien sowie für Störfälle im Sinne des §2 Nr.7 der Störfallverordnung</p>	<p>Durch die Nutzungen besteht kein besonderes Unfallrisiko, das erheblich Umweltauswirkungen mit sich führen könnte.</p> <p>Der Änderungsbereich liegt außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des §3 Abs. 5a BImSchG.</p>
<p>1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft</p>	<p>Es sind keine erhöhten Risiken durch die Nutzungsart zu erwarten.</p> <p>Da mit keiner wesentlichen Steigerung des Besucher- und Lieferverkehr zu rechnen ist, sind in diesem Zusammenhang keine negativen Auswirkungen zu erwarten.</p>

2. Betroffenheit der Schutzgüter		
WASSER ³		
Kriterien	Beurteilung der derzeitigen ökologischen Empfindlichkeit	Begründung
Reichtum Verfügbarkeit	Gering	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kraichbach (Gewässer 1. Ordnung) verläuft etwa 650 Meter östlich des Plangebiets, Gebietsintern keine Oberflächengewässer ▪ Niederschlagsmenge 500-600 mm/a ▪ niedrige Grundwasserneubildungsrate

³ Bewertung mittels:

-Landesanstalt für Umwelt Baden Württemberg, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml>, Stand: Januar 2021.
 -Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden Württemberg, <https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeologie>, Stand Januar 2021.
 -Geoportal BW, <https://www.geoportal-bw.de/>, Stand Januar 2021.

Qualität	Gering bis Mäßig	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Vorbelastung ▪ hydrogeologische Groseinheit Pliozäne und quartäre Kiese und Sande (Oberrheingraben) ▪ Grundwasserneubildung durch vorhandene Bestandsbebauung und Flächenversiegelung gering
Fläche/Boden⁴		
Kriterien	Beurteilung der derzeitigen ökologischen Empfindlichkeit	Begründung
Reichtum Verfügbarkeit	Gering	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringe Erosionsgefährdung (Bestandsgebäude) ▪ Bodengroßlandschaft der Hochluftlehm-, Terrassensand- und Flussschottergebiete ▪ insgesamt hoher Anteil an versiegelten Flächen in der Umgebung durch die Lage im Siedlungsgefüge ▪ Maßnahme der Innenentwicklung ▪ großflächige Versiegelung im Bestand
Qualität	Mäßig	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Versiegelung durch bestehende Nutzung ▪ Altlast bei Flurstück 334 (Verdachtsfläche Obj.-Nr. 3082), Untersuchungsergebnisse aus dem Jahr 2000 lagen im unauffälligen Konzentrationsbereich, Antreffen von abfallrelevantem Material zukünftigen Erdarbeiten jedoch nicht auszuschließen ▪ kein erhöhtes Radonpotential
Regenerationsfähigkeit	Gering	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringe Regenerationsfähigkeit durch Versiegelung der vorhandenen Nutzung ▪ Maßnahme der Innenentwicklung
Landschaft		
Kriterien	Beurteilung der derzeitigen ökologischen Empfindlichkeit	Begründung
Reichtum Verfügbarkeit Qualität	Gering	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsgefüge ▪ geringe Bedeutung für die Naherholung durch bestehende Nutzung ▪ bereits größtenteils versiegelt
Regenerationsfähigkeit	Gering	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhöhung der Strukturvielfalt kaum möglich ▪ Durch die Lage im Siedlungsgefüge dichte Bebauungsstrukturen ▪ Erweiterung der bestehenden Nutzungsstruktur
Pflanzen/ Tiere/ Biologische Vielfalt⁵		
Kriterien	Beurteilung der derzeitigen ökologischen Empfindlichkeit	Begründung
Reichtum Verfügbarkeit	Gering	<ul style="list-style-type: none"> ▪ bereits großflächig versiegelt

⁴ Bewertung mittels:

-Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden Württemberg, <https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeologie>, Stand Januar 2021.
 -Landesanstalt für Umwelt Baden Württemberg, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml>, Stand: Januar 2021.
 -Geoportal BW, <https://www.geoportal-bw.de/>, Stand Januar 2021.

⁵ Bewertung mittels:

-Landesanstalt für Umwelt Baden Württemberg, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml>, Stand: Januar 2021.
 -Geoportal BW, <https://www.geoportal-bw.de/>, Stand Januar 2021.

Qualität		<ul style="list-style-type: none">▪ bestehende anthropogene Störreinflüsse▪ artenschutzrechtliche Potentialanalyse im Zuge des Bebauungsplanverfahrens
----------	--	---

Ist ein besonders empfindliches Gebiet nach Ziff. 2.3 der Anlage 3 zum UVPG von der Planung betroffen?	nein	ja	Art, Größe und Umfang der Betroffenheit
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete gem. § 32 BNatSchG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Nationalparke und nationale Naturmonumente gem. § 24 BNatSchG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Naturparke gem. § 27 BNatSchG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Naturdenkmäler gem. § 28 BNatSchG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG und § 31 NatSchG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG und § 33 f. NatSchG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Biotope wild lebender Tiere oder Pflanzen der besonders geschützten Arten gem. § 7 (2) Nr. 13 BNatSchG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Wasserschutzgebiete gem. § 51 WHG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Überschwemmungsgebiete gem. § 76 WHG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Heilquellenschutzgebiet gem. § 45 WG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kulturdenkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder sonstige archäologische Interessensgebiete	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Schutzwald gem. § 12 BWaldG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Erholungswald gem. § 13 BWaldG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Waldschutzgebiete gem. § 32 LWaldG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Ergebnis

Insgesamt ist die ökologische Empfindlichkeit der betrachteten Aspekte als sehr gering einzustufen. Es sind keine besonders empfindlichen Gebiete von der Planung betroffen. Durch die Erweiterung des bestehenden Marktes im Bereich einer bisher versiegelten Parkplatzfläche sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

4 ART UND MERKMAL MÖGLICHER AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS/ DES BEBAUUNGSPLANS		
Kriterium gemäß UVPG, Anlage 3 sowie BauGB, Anlage 2	Beschreibung/ Auswirkung	Bewertung/ Erheblichkeit
4.1 Art und Ausmaß der Auswirkungen	Die Planung verfestigt lediglich den aktuellen Bestand und legitimiert Nachverdichtungen. Daher sind keine nennenswerten zusätzlichen Flächenversiegelungen zu erwarten.	Auswirkungen werden insgesamt als nicht erheblich im Sinne des UVPG bewertet. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse durchgeführt.
4.2 Kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen	Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch Kumulation ist aufgrund der Merkmale und des Standorts der Planung nicht zu befürchten. Ein grenzüberschreitender Charakter der geringen Auswirkungen der Planung kann ausgeschlossen werden.	Keine Auswirkungen
4.3 Schwere und Komplexität	Es sind keine Auswirkungen mit besonderer Schwere und Komplexität zu erwarten.	Keine Auswirkungen
4.4 Wahrscheinlichkeit	Die Umsetzung der Vergrößerung ist sicher, weshalb die Auswirkungen eintreten werden, jedoch mit der bereits beschriebenen Geringfügigkeit.	Die Auswirkungen werden nicht erheblich im Sinne des UVPG bewertet.
4.5 Voraussichtlicher Zeitpunkt des Eintretens und Dauer, Häufigkeit, Reversibilität	Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind dauerhaft, aber grundsätzlich größtenteils erfolgt, aufgrund des bestehenden Marktes.	Die Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne des UVPG bewertet.
4.6 Zusammenwirken der Auswirkungen mit Auswirkungen anderer Vorhaben	Die Auswirkungen durch die angrenzenden gemischten Bauflächen, die nicht Teil der Änderung des Bebauungsplans sind, sind bereits erfolgt und dauerhaft. Da dies auch für den Großteil des Änderungsbereiches gilt, sind keine großen Veränderungen zu erwarten.	Die Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne des UVPG bewertet.
4.7 Möglichkeit für Mindestmaßnahmen	Die Änderung ist lediglich bestandsorientiert in Bezug auf die Nachverdichtung.	Keine Auswirkungen

5 VERMEIDUNGS- /VERMINDERUNGSMAßNAHMEN

Bei der Vorprüfung ist zu berücksichtigen, inwieweit mögliche Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden.

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich naturgemäß primär durch alternative Standortentscheidungen bzw. den Verzicht der Inanspruchnahme von Grund und Boden erreichen. Da sich der Geltungsbereich innerhalb der bebauten Ortslage der Gemeinde Reilingen befindet und durch die geplante Erweiterung der Nachverdichtung dient, gilt es an dieser Stelle besonders hervorzuheben, dass die Änderung als „Maßnahme der Innenentwicklung“ zu qualifizieren ist. Durch die damit verbundene minimierte Inanspruchnahme von Grund und Boden und der Schonung dessen durch Ausweisung an anderer Stelle wird hier durch die Planung ein verstärkter Eingriff in den Naturhaushalt allgemein vermieden.

Soweit sich Eingriffe in die Schutzgüter aufgrund der verfolgten städtebaulichen Ordnung nach Abwägung der verschiedenen widerstreitenden Ansprüche und gewichteten Positionen nicht gänzlich vermeiden lassen, ist der Plangeber bestrebt, durch entsprechende Maßnahmen diese Eingriffe unter Wahrung der grundsätzlichen Zielrichtung weitestgehend zu minimieren.

- Minimierung der Versiegelungsrate durch Beschränkung der versiegelbaren Grundstücksfläche auf das unbedingt notwendige Maß im weiteren Geltungsbereich
- Minimierung der nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- bzw. auf das Landschaftsbild durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen, durch die Begrenzung der Höhenlage der Baukörper sowie durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen hinsichtlich der Ausbildung der Dächer
- Ergreifung von Maßnahmen zur Verhinderung einer Abflussverschärfung
- Generelle Erhöhung des Grünanteils im Bestand sowie eine Ortsrandeingrünung

6 ERGEBNIS

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Erweiterung des Lebensmittelgeschäfts nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Die versiegelte Fläche bleibt im Ist-Zustand erhalten.