

Stadt Nassau



BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „BAHNHOFSTRASSE“ 5. ÄNDERUNG

ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS GEMÄß UVPG

Projekt 1193/ Stand: Juli 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Aufgabenstellung	1
2	Lage des Plangebietes	3
3	Verfahren	4
4	Überschlägige Prüfung der zu erwartenden Umweltauswirkungen	4
4	Art und Merkmal möglicher Auswirkungen des Vorhabens/ des Bebauungsplans	10
4.1	Art und Ausmaß der Auswirkungen	10
4.2	Kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen	10
4.3	Schwere und Komplexität	10
4.4	Wahrscheinlichkeit	10
4.5	Voraussichtlicher Zeitpunkt des Eintretens und Dauer, Häufigkeit, Reversibilität	10
4.6	Zusammenwirken der Auswirkungen mit Auswirkungen anderer Vorhaben	10
4.7	Möglichkeit für Minderungsmaßnahmen	11
5	Vermeidungs- /Verminderungsmaßnahmen	11
6	Ergebnis	12

1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Die Firma Aldi Süd betreibt derzeit in der Stadt Nassau an der Bahnhofstraße 18 eine Bestandsfiliale, einen Discountermarkt. Nun soll zusätzlich, zur Ergänzung der Versorgungsfunktion, auf dieser Fläche ein kleiner Drogeriemarkt angesiedelt werden.

Für die hier ansässige Aldi Süd-Bestandsfiliale wurde im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Bahnhofstraße“ 4. Änderung eine maximale Verkaufsfläche von 1.300 m² sowie ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Darin enthalten sind alle gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung als Verkaufsfläche zu wertenden Anteile der Geschossfläche des Betriebes. Dazu gehören neben dem eigentlichen Verkaufsraum mit Kassen- und Vorkassenzonen auch der Windfang und der Vorbereich der Pfandautomaten. Demnach weist der Bestandsmarkt auf Grundlage dieses Bebauungsplanes bereits jetzt im Bestand eine Großflächigkeit auf.

Für diese Planung wurden bereits in der Vergangenheit möglicherweise berührte Umweltbelange im Zuge einer Vorprüfung des Einzelfalles gemäß UVPG untersucht, da das Vorhaben gemäß Anlage 1 Nr. 18.6.2 i.V.m. Nr. 18.8 vorprüfungspflichtig ist. Die UVP-Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind und keine maßgeblichen Schutzgebiete oder -objekte beeinträchtigt werden.

Nun soll zusätzlich, zur Ergänzung der Versorgungsfunktion, auf dieser Fläche ein kleiner, eigenständiger Drogeriemarkt angesiedelt werden. Die Vorhabenplanung sieht für den Drogeriemarkt eine maximale Gebäudehöhe von 5,5 m und eine Verkaufsfläche von ca. 690 m² vor. Für die Neuordnung der Parkplatzfläche sowie die funktionale Anbindung des neuen Marktes ist zudem eine Verschiebung der aktuellen Zu- und Ausfahrt um ca. 30 m nach Osten erforderlich. Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Bahnhofstraße“ soll vor allem die planungsrechtliche Grundlage für die Neuordnung der zulässigen Fläche für Stellplätze sowie die Schaffung eines zweiten Baufensters mit der Zweckbestimmung Einzelhandel bieten.

Die geplante Neuansiedlung eines Drogeriemarktes, welche das vorliegende Planungsziel darstellt, soll dabei lediglich der Umsetzung eines kleinflächigen Einzelhandelsgeschäftes dienen. Im Gegensatz zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben (mehr als 800 m² Verkaufsfläche) dienen kleine Einzelhandelsbetriebe, wie hier vorliegend, vorwiegend der Versorgung der direkt angrenzenden Wohnbevölkerung (BVerwG vom 22. Mai 1987 - 4 C 19.85).

Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde ein zweites, bereits ursprünglich in der 2. Änderung für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes vorgesehenes Baufenster der Planzeichnung entnommen. Dies soll nun für die hier vorliegende, mit konkreten Vorhabenabsichten begründete Planung wieder aufgenommen werden.

Nach dieser Planung wird die Verkaufsfläche auf dem Aldi Süd-Grundstück zukünftig insgesamt eine Größenordnung von ca. 2.000 m² (1.300 m² Bereich Aldi + 700 m² Bereich Drogerie) erreichen. Da die jetzt vorgesehene Bebauung außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegt und neben einem großflächigen Einzelhandel auch ein kleinflächiger Einzelhandel zugelassen werden soll, ist jedoch eine erneute Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Das Vorhaben erfolgt vollständig auf dem bisherigen Grundstück. Für den Geltungsbereich existiert der rechtswirksame Bebauungsplan „Bahnhofstraße“ 4. Änderung, welcher das Gebiet als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ ausweist. Durch die nun angestrebte Änderung wird neben diesem Sondergebietstypus auch ein Sondergebiet „Einzelhandel“ gem. § 11 BauNVO im Bebauungsplan „Bahnhofstraße“ 4. Änderung ausgewiesen und somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Gemäß den Bestimmungen des UVP-Gesetzes ist in diesem Zusammenhang aufgrund der gegebenen Großflächigkeit 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 dem Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs – erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

2 LAGE DES PLANGEBIETES

Die Stadt Nassau befindet sich im Nordosten von Rheinland-Pfalz in der Nähe zu Hessen im Rhein-Lahn-Kreis. Die Region wird im Norden durch den Westerwald und im Süden vom Taunus begrenzt. Naturräumlich wird die Gegend geprägt durch den Naturpark Nassau und die Lahn.

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich von Nassau zwischen der Regionalbahntrasse ‚Lahnstrecke‘ (Limburg – Koblenz) im Süden und der Bahnhofstraße im Norden. Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die Bahnhofstraße,
- Im Westen durch das Bahnhofsgebäude,
- Im Süden durch die Bahntrasse Limburg – Koblenz sowie
- Im Osten durch ein Gewerbegebiet, Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Bahnhofstraße“.

Aktuell wird das Plangebiet bereits durch einen großflächigen Einzelhandel (Firma Aldi Süd) mit den zugehörigen Stellplatzflächen genutzt.

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,65 ha auf dem Flurstück: 5535/27, 5535/29, 5260/8, 5535/23, 5535/18 in der Gemarkung Nassau, Flur 19.

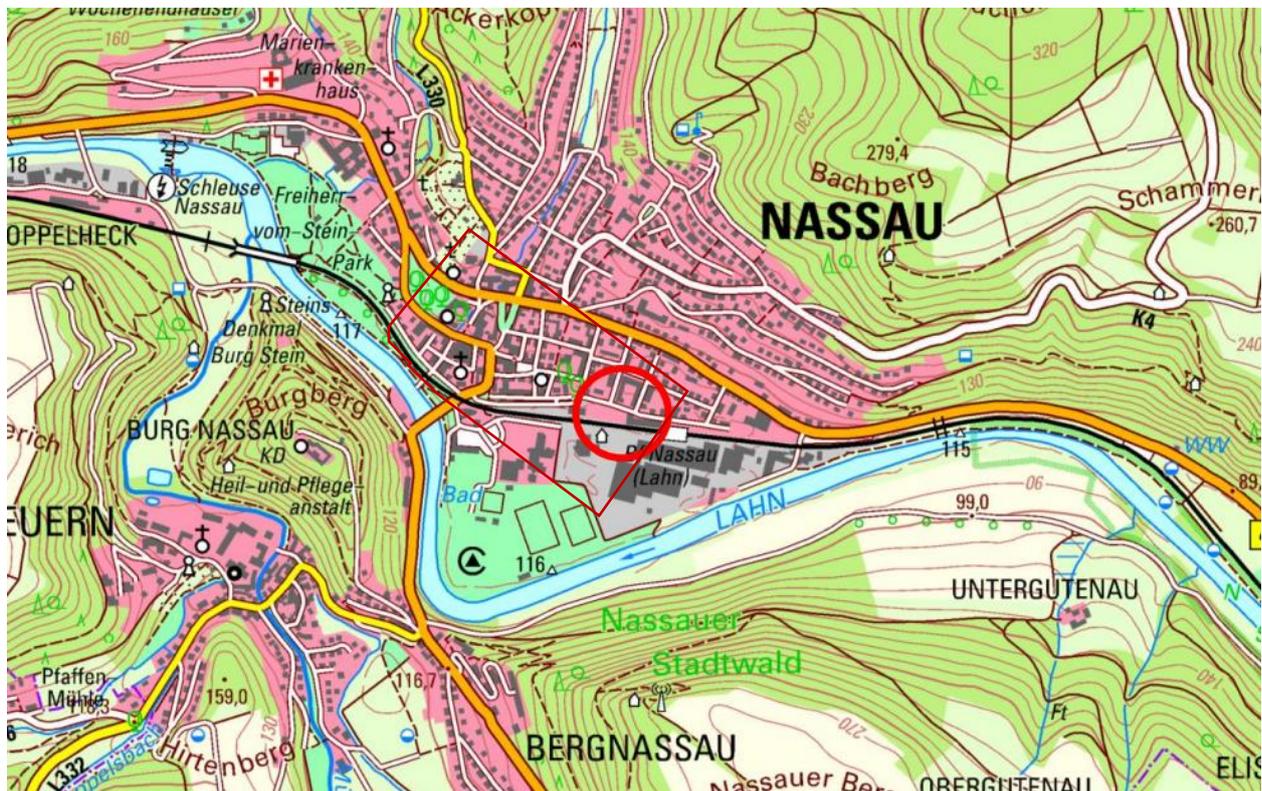


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsgefüge (ohne Maßstab)¹ Verfahren

¹ LANIS, http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 05/2024

3 VERFAHREN

Gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung 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 Stadt Nassau 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	1.1.1 Gesamtfläche 6.346 m ² 1.1.2 Verkaufsfläche: Max. 1.300 m ² Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ Max. 700 m ² Sondergebiet „Einzelhandel“ 1.1.3 Zulässige Grundflächenzahl Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“: 0,8 Sondergebiet „Einzelhandel“: 0,8
1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	Bestand/ Planung <ul style="list-style-type: none"> - Es handelt sich um eine Anpassung des Bebauungsplanes an den geplanten Neubau eines Drogeriemarktes - Großflächiger Einzelhandel (Aldi) bereits im Bestand zulässig und vorhanden - Zusätzlich Ergänzung eines Drogeriemarktes. - Keine kumulierenden Auswirkungen auf der Planungsebene erkennbar.

<p>1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</p>	<p>Bebauung, Nutzungen</p> <p>Bestand</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nutzung des Gebietes durch den bestehenden Aldi-Markt. - Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ - Parkplatz vollversiegelt - Umgebende Nutzung besteht in erster Linie aus gewerblichen und gemischten Nutzungen - Stellplatzbäume und Eingrünung <p>Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ergänzung eines Drogeriemarktes mit max. 700 m² Verkaufsfläche - Anpassung an Bestand (Aufnahme und Sicherung Bestandsgehölze) - Festsetzung eines Sondergebiets „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. - Zusätzliche Mengen aufgrund der Ansiedlung Einzelhandel können über die bereits genutzten Wege ebenfalls geordnet entsorgt werden.
<p>1.5 Umweltverschmutzung, Belästigungen</p>	<p>Es ist keine Nutzungsänderung vorgesehen, weshalb keine stärkeren Umweltverschmutzungen oder Belästigungen als bei der gegenwärtigen Nutzung zu erwarten sind. Lediglich durch die Bauarbeiten zum neuen Markt sowie den Erweiterungsbau 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 Betriebsbereich 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><u>Schalltechnisches Gutachten (Ingenieurbüro Pies GbR, 03/2023):</u></p> <p>Im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung eines Fachmarktes im Geltungsbereich wurden in einer schalltechnischen Immissionsprognose die zu erwartenden Geräuschimmissionen aus dem Bereich des Fachmarktes ermittelt und beurteilt. Hierbei wurde die vorhandene Vorbelastung durch den Aldi-Markt und die weiteren gewerblichen Nutzungen im Einwirkungsbereich des Planvorhabens mit in die Betrachtung eingestellt.</p> <p>In den Berechnungen wurde im Bereich der Verladung des Aldi Marktes eine, mit dem Gebäude baulich verbundene 2 m hohe und 16 m lange Lärmschutzwand berücksichtigt.</p> <p>Wie ein Vergleich der ermittelten Gesamtbeurteilungspegel zeigt, werden die Immissionswerte zur Tages- und Nachtzeit an allen Immissionsorten, durch die Planung unter Betrachtung der Vorbelastung und einer aktiven Lärmschutzmaßnahme eingehalten. Unter Berücksichtigung des angebenen Betriebsablaufes und der aufgeführten Maßnahmen (u.a. keine Nutzung und Anlieferung in der Nachtzeit, Einhaltung der angegebenen Nutzungen) ist der Betrieb des geplanten Rossmann Marktes in Nassau aus schalltechnischer Sicht zulässig.</p>

2. Betroffenheit der Schutzgüter		
WASSER ²		
Kriterien	Beurteilung der derzeitigen ökologischen Empfindlichkeit	Begründung
Reichtum Verfügbarkeit	Mäßig	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lahn (Gewässer 1. Ordnung) verläuft etwa 310 Meter südlich des Plangebiets, Gebietsintern keine Oberflächengewässer ▪ Niederschlagsmenge 550-600 mm/a ▪ niedrige Grundwasserneubildungsrate (36 mm/a) ▪ Grundwasserneubildung durch vorhandene Bestandsbebauung und Flächenversiegelung gering
Qualität	Gering bis Mäßig	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Vorbelastung ▪ Grundwasserlandschaft devonische Schiefer und Grauwacken
Regenerationsfähigkeit	Mäßig	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mittlere Grundwasserüberdeckung (wechselnde Mächtigkeiten bindiger Überdeckung bzw. große Mächtigkeiten bei etwas höheren Durchlässigkeiten)
Fläche/Boden ³		
Kriterien	Beurteilung der derzeitigen ökologischen Empfindlichkeit	Begründung
Reichtum Verfügbarkeit	Gering	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringe Erosionsgefährdung (Bestandsgebäude) ▪ Böden aus solifluidalen Sedimenten ▪ Insgesamt hoher Anteil an versiegelten Flächen in der Umgebung durch die Lage im Siedlungsgefüge ▪ Maßnahme der Innenentwicklung ▪ Großflächige Versiegelung im Bestand (anthropogene Überprägung)
Qualität	Gering	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Versiegelung durch bestehende Nutzung ▪ Unversiegelte Fläche im Bereich der Ein- und Durchgrünung ▪ Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen sind bis zum derzeitigen Planungsstand nicht bekannt ▪ mittleres Ertragspotenzial

² Bewertung mittels:

- Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, Grundwasser-Immissions-Kataster, <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/8267/>, Stand: Mai 2024.
- Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, Geoexplorer Wasser, <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, Stand: Mai 2024.
- LANIS, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand: Mai 2024.
- Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, Umweltatlas, <https://umweltatlas.rlp.de/atlas/script/index.php>, Stand: Juni 2023.

³ Bewertung mittels:

- Landesamt für Geologie und Bergbau, Kartenviewer, https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6, Stand: Mai 2024.
- LANIS, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand: Mai 2024.
- Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, Umweltatlas, <https://umweltatlas.rlp.de/atlas/script/index.php>, Stand: Mai 2024

Regenerationsfähigkeit	Mäßig	<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 bis Mäßig	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lage im Siedlungsgefüge ▪ Geringe Bedeutung für die Naherholung durch bestehende Nutzung ▪ Bereits nahezu vollständig versiegelt ▪ Stellplatzbegrünung, insgesamt geringer Grünanteil
Regenerationsfähigkeit	Gering bis Mäßig	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhöhung der Strukturvielfalt in den Randbereichen aufgrund der angrenzenden Verkehrsstrassen nur bedingt möglich ▪ Aufgrund der erforderlichen Neuordnung Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen möglich ▪ Durch die Lage im Siedlungsgefüge dichte Bebauungsstrukturen ▪ Geringes Entwicklungspotenzial aufgrund angrenzende Verkehrsfläche, Bahngleise sowie Siedlungsgefüge samt Gewerbe ▪ Erweiterung der bestehenden Nutzungsstruktur ▪ Nachdichtung
Pflanzen/ Tiere/ Biologische Vielfalt⁴		
Kriterien	Beurteilung der derzeitigen ökologischen Empfindlichkeit	Begründung
Reichtum Verfügbarkeit Qualität	Mäßig	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überwiegend Bebauung und Parkplatz. Vereinzelte Begrünung durch Randbegrünung und Stellplatzbäume ▪ Bereits großflächig versiegelt ▪ Bestehende anthropogene Störreinflüsse ▪ Aufgrund der vorausgegangenen Nutzung, der Lage innerhalb des Siedlungsgefüges und der damit einhergehenden eingeschränkten Bedeutung des Untersuchungsraumes für den Naturhaushalt kann davon ausgegangen werden, dass keine „planungsrelevanten“ geschützten Arten betroffen sind.

⁴ Bewertung mittels:

-LANIS, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand: Oktober 2020.

- Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, Umweltatlas, <https://umweltatlas.rlp.de/atlas/script/index.php>, Stand: Oktober 2020.

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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Das Schutzgebiet NTP-7000-003 „Naturpark Nassau“ umfasst unter anderem vollständig die Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau. Gemäß § 1 der RVO sind die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplans mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes keine Bestandteile des Naturparks. Da sich die Planung vollständig innerhalb des bebauten Siedlungsgefüges befindet, die Fläche bereits nahezu vollständig anthropogen überprägt ist und die Maßnahme der Nachverdichtung dient, ist von keiner Beeinträchtigung des Schutzgebiets auszugehen. Zudem soll durch die Regelungen im Bebauungsplan ein maßvolles Einfügen des künftigen Baukörpers in die direkte Umgebung sichergestellt werden. Der Großteil des Gebiets ist zudem bereits im Bestand bebaut. Da sich die Planung vollständig innerhalb des bebauten Siedlungsgefüges befindet, die Fläche bereits nahezu vollständig anthropogen überprägt ist und die Maßnahme der Nachverdichtung dient, ist von keiner Beeinträchtigung des Schutzgebiets auszugehen.</p>
Naturdenkmäler gem. § 28 BNatSchG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG und § 14 LNatSchG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG und § 15 f. LNatSchG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sonstige besonders geschützte Bereiche gem. LNatSchG	<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"/>	Außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78 b WHG, jedoch im Randbereich eines Risikogebiets. Aufgrund des bereits vorliegenden Versiegelungsgrades sowie der Lage im Randbereich ist von keiner erheblich gesteigerten Vulnerabilität durch das Vorhaben auszugehen.
Heilquellenschutzgebiet gem. § 53 LWG	<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"/>	
Naturwaldreservate gem. § 19 LWaldG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<p>Ergebnis</p> <p>Insgesamt ist die ökologische Empfindlichkeit aufgrund der betrachteten Aspekte (v.a. vorliegende Versiegelung) als gering einzustufen. Es ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf besonders empfindlichen Gebieten durch die Planung zu rechnen. Durch die Errichtung eines weiteren Baukörpers im Süd- Osten sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Weitere Betroffenheiten sind derzeit nicht ersichtlich.</p>			

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	<p>Die Planung verfestigt lediglich den aktuellen Bestand und legitimiert Nachverdichtungen bzw. eine kleinflächige Neuansiedlung. Daher sind keine nennenswerten zusätzlichen Flächenversiegelungen zu erwarten.</p> <p>Durch den vorhandenen Versiegelungsgrad sowie die Sicherung und den Erhalt von Gehölzstrukturen ist mit einer Beibehaltung des Zustandes der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt zu rechnen.</p> <p>Aufgrund der Lage, Dimensionierung und Versorgungsbedeutung des Untersuchungsobjektes sind demnach beeinträchtigenden Auswirkungen nicht zu erwarten.</p>	Auswirkungen werden insgesamt als nicht erheblich im Sinne des UVPG bewertet.
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	<p>Die Auswirkungen durch die angrenzenden gemischten Bauflächen und Gewerbefläche, 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.</p> <p>Aufgrund der allgemeinen anthropogenen Überformung im weiteren Um-</p>	Die Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne des UVPG bewertet.

	feld sowie der Versiegelung im Bestand ist mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.	
4.7 Möglichkeit für Minde- rungsmaßnahmen	<p>Die Änderung betrifft ausschließlich bereits vollständig überplante unversiegelte Flächen. Bei der Ausgestaltung des Bauvorhabens sollte auf eine Ortsbildverträgliche Gestaltung geachtet werden. Der Bebauungsplan bzw. die bauordnungsrechtlichen Regelungen setzen entsprechend den Rahmen.</p> <p>Gemäß dem angefertigten Gutachten ist der Betrieb des geplanten Rossmann Marktes in Nassau unter Berücksichtigung des angebenen Betriebsablaufes und der aufgeführten Maßnahmen (u.a. Lärmschutzwand, keine Nutzung und Anlieferung in der Nachtzeit, Einhaltung der angegebenen Nutzungen) aus schalltechnischer Sicht zulässig/ verträglich.</p>	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 Nassau 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 sowie Festsetzung zu Werbeanlagen
- Generelle Erhöhung des Grünanteils im Bestand

6 ERGEBNIS

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch den Neubau eines Drogeriemarktes nicht zu erwarten, insbesondere da die möglichen Auswirkungen des Vorhabens voraussichtlich unerheblich sind und / oder durch geplante Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich in ihrer Erheblichkeit reduziert werden. Durch das Vorhaben werden bereits versiegelte Flächen überplant.

Aufgrund der vorausgegangenen Nutzung, der Lage innerhalb des Siedlungsgefüges und der damit einhergehenden eingeschränkten Bedeutung des Untersuchungsraumes für den Naturhaushalt kann davon ausgegangen werden, dass keine „planungsrelevanten“ geschützten Arten betroffen sind.

Im Zuge des Verfahrens wurde, wie bereits zuvor erläutert ein entsprechendes Schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Die entsprechenden Belange sind somit berücksichtigt und gewährleistet.