

**STADT KIRCHBERG  
VERBANDSGEMEINDE  
KIRCHBERG**

---

**Begründung zur  
1. Änderung  
des Bebauungsplans  
„Gewerbepark Tenhaeff“**

**F a s s u n g  
für das beschleunigte Verfahren  
gemäß § 13a BauGB**

---

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER  
STADT KIRCHBERG UND DES VORHABENTRÄGERS**

---

Stand: 30. März 2011  
Projekt-Nr.: 11 813

**KARST INGENIEURE** GMBH  
STÄDTESBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSCHAUSEN  
AM BREITEN WEG 1  
TELEFON 0 26 05 / 96 36-0  
TELEFAX 0 26 05 / 96 36-36  
info@karst-ingenieure.de  
www.karst-ingenieure.de

---

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>I</b>	<b>STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>LAGE UND STÄDTEBAULICHE BESTANDSSITUATION</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN</b>	<b>5</b>
	3.1 Regional- und Landesplanung	5
	3.2 Flächennutzungsplanung	7
<b>4</b>	<b>EINZELHANDELSKONZEPT DER VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>PLANINHALTE</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>ERSCHLIEBUNG</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>NATURSCHUTZFACHLICHE BELANGE</b>	<b>10</b>
<b>10</b>	<b>BODENORDNUNG</b>	<b>11</b>
<b>11</b>	<b>ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE</b>	<b>11</b>
<b>II</b>	<b>AUSSAGEN ZUR NICHT-NOTWENIGKEIT EINES UMWELTBERICHTS</b>	<b>12</b>
	10.1 Allgemeine Einordnung des Planungsfalls	12
	10.2 Überschlägige Vorprüfung des Einzelfalls	13

## I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

### 1 AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

In der Stadt Kirchberg, Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde Kirchberg, plant ein bereits ansässiger Lebensmitteldiscounter (ALDI) seine Verkaufsfläche umzubauen und um 160 m<sup>2</sup> zu erweitern. Durch die Erweiterung überschreitet der Einzelhandelsmarkt die Grenze zur Großflächigkeit im Sinne von § 11 (3) BauNVO, die gemäß aktueller Rechtsprechung bei 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche liegt.

Die bisherige Verkaufsflächengröße des ALDI-Markts liegt bei 773 m<sup>2</sup>. Die Erweiterung ist auf 933 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant, wobei tatsächlich 940 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beantragt wurden, um etwas Spielraum zu haben.

Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur unter bestimmten landesplanerischen Voraussetzungen und bei Ausweisung eines Sondergebiets. Derzeit ist die Plangebietsfläche im Bebauungsplan „Gewerbepark Tenhaeff“ allerdings als Gewerbefläche nach § 8 (1) BauNVO festgesetzt. Aufgrund der planungsrechtlichen Situation wurde eine vereinfachte raumordnerische Prüfung nach § 18 LPIG erforderlich, die mittlerweile Ende 2010 bereits abgeschlossen worden ist.

Mit dem raumordnerischen Verfahren nach § 18 LPIG wurde die Zulässigkeit nach den landes- und regionalplanerischen Vorgaben im Einzelnen geprüft. Als Ergebnis wird festgestellt, dass dem Vorhaben aus Sicht der Unteren Landesplanungsbehörde keine Bedenken entgegenstehen. Die Zielaussagen des LEP IV und des RROP M.-W. werden nicht verletzt. Hierauf wird im Kapitel 6 der Begründung im Detail eingegangen.

Es ist nunmehr erforderlich, dass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch eine entsprechende Bebauungsplanänderung die bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen wird. Zudem wird der Flächennutzungsplan in einer 2. Änderung angepasst. Die Flächendarstellung wird auf FNP-Ebene von Gewerbefläche auf Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ geändert. Das Verfahren der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB ist bereits durchgeführt worden. Nach Vorlage des Ergebnisses der Vereinfachten raumordnerischen Prüfung kann nunmehr auch das FNP-Verfahren abgeschlossen werden. Die Bebauungsplanänderung entspricht damit auch den (zukünftigen) Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung.

Die Verbandsgemeinde Kirchberg hat in den Jahren 2008-2009 ein Einzelhandelsgutachten durchführen lassen sowie eine Einzelhandelskonzeption aufgestellt, die am 06.05.2009 beschlossen worden ist. Hierauf wird im Kapitel 4 der Begründung im Detail eingegangen.

#### **Ausführungen zur Anwendung des Planänderungsverfahrens nach § 13a BauGB:**

Da sich das Plangebiet in einem bebauten und beplanten Bereich befindet, ist die Anwendung des § 13 a BauGB planungsrechtlich möglich und geboten. Die Bebauungsplanänderung erfolgt somit im sogenannten beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Nach § 13 a (4) BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Änderungsplanungen zulässig.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB abgesehen.

Es wird vorliegend jedoch eine überschlägige Vorprüfung erforderlich, da der Schwellenwert nach § 13 a (1) BauGB überschritten wird. Es wird hierzu auf Abschnitt II der Begründung verwiesen.

Weitergehende Einzelheiten der Änderungsplanung sind den nachfolgenden Erläuterungen der Begründung zu entnehmen.

## 2 LAGE UND STÄDTEBAULICHE BESTANDSSITUATION

Die Stadt Kirchberg hat rund 3.696 Einwohner (Daten des statistischen Landesamtes mit Stand vom 31.12.2009) und hat damit einen Anteil an der Gesamtbevölkerung der Verbandsgemeinde Kirchberg (19.885 Einwohner) von ca. 18,6 %.

Die Stadt Kirchberg ist die älteste Stadt der Verbandsgemeinde und liegt am Schnittpunkt der B 50 mit der B 421 und ist damit besonders gut mit der Umgebung vernetzt. Ca. 10 km östlich gelegenen befindet sich die Kreisstadt Simmern/Hunsrück. Die Entfernung zum westlich gelegenen Flughafen Frankfurt-Hahn beträgt ca. 12 km.

Der historische Kern der Stadtentwicklung liegt im Süden der Stadt Kirchberg. Hier ist die ovale Kernstadt noch deutlich aus dem Luftbild und Stadtplan ablesbar. Die Stadt hat sich über die Jahre hin Richtung Nordosten, hin zum Kreuzungspunkt der Bundesstraßen, entwickelt. Eine besondere Rolle in der Stadtentwicklung der letzten Jahre spielt der westlich gelegene Flughafen Frankfurt-Hahn.

Für die Plangebietsfläche wurde im Jahr 2002 der Bebauungsplan „Gewerbepark Tenhaeff“ aufgestellt. Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Stadt Kirchberg. Die Entfernung zur Altstadt beträgt ca. 1,0 km. Neben den Lebensmitteldiscountern LIDL und ALDI haben sich noch der Vollsortimenter Wasgau, das Spiel-, Spaß- und Sonnenland "SÄGEWERK", die Firma Raumwelten Kleid und das Autohaus Rüdinger angesiedelt. Insgesamt lässt sich feststellen, dass alle Grundstücke im Gewerbegebiet baulich genutzt werden.

Sowohl westlich als auch südlich schließt sich Wohnbebauung an die Fläche an. Die westlichen Bauflächen werden durch die B 421 zum Plangebiet hin abgegrenzt. Nördlich und östlich wird das Plangebiet durch die ehemalige Bahnanlage begrenzt. Jenseits der Bahnanlage schließen sich weitere Gewerbeflächen an. Diese sind schon teilweise bebaut.

Es handelt sich um ein gemäß § 30 BauGB geplantes Gebiet.



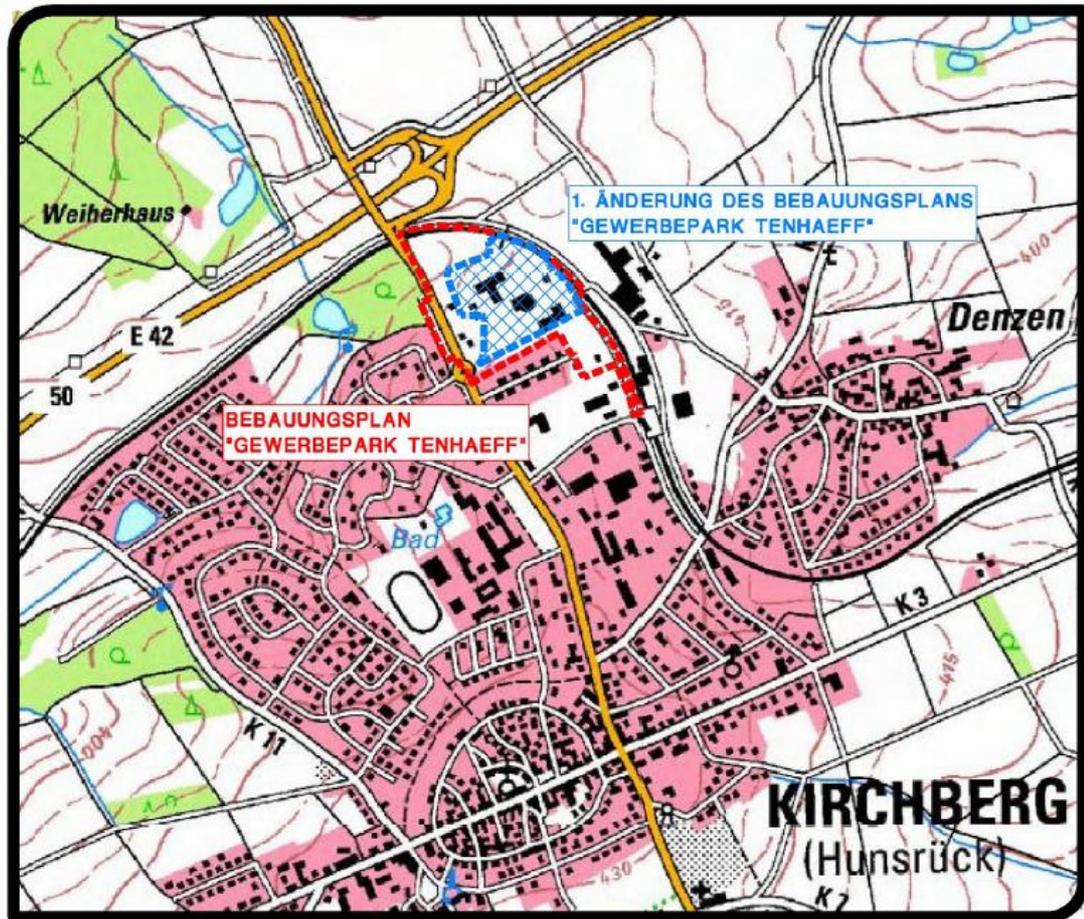


Abb.: Lageübersicht des Planänderungsbereichs

### 3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

#### 3.1 REGIONAL- UND LANDESPLANUNG

Die Vereinbarkeit mit Zielen und Grundsätzen der Regional- und Landesplanung wurde bereits im Rahmen einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung gemäß § 18 Landesplanungsgesetz geprüft.

Das **Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung (VRP)** gemäß § 18 LPIG datiert vom 09. September 2010. Als zuständige Landesplanungsbehörde hat im vorliegenden Fall die Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises als Untere Landesplanungsbehörde die vereinfachte raumordnerische Prüfung durchgeführt. Im Verfahren waren die möglichen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder die städtebauliche Entwicklung zu prüfen.

Im Beteiligungsverfahren der vereinfachten raumordnerischen Prüfung wurden neben den betroffenen Verbandsgemeindeverwaltungen Kastellaun, Kirchberg und Simmern auch die nachfolgend

30. März 2011

genannten Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Hierzu zählten die Industrie- und Handelskammer, die Handwerkskammer, die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald, der Einzelhandelsverband Mittelrhein e.V., Untere Landesplanungsbehörden der Landkreise Bad Kreuznach, Bernkastell-Wittlich, Birkenfeld und Cochem-Zell.

Die raumordnerische Bewertung und Abwägung der Kreisverwaltung Rhein-Hunsrück im Rahmen der raumordnerischen Prüfung zum in Rede stehenden Vorhaben erfolgte unter Beachtung bzw. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung gemäß LEP IV und Regionalem Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald sowie unter Bezugnahme auf das in 2009 beschlossene Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Kirchberg.

Bewertet wurde die Vereinbarkeit des Vorhabens bezüglich des Zentralitätsgebotes (Ziel Z 57 LEP IV und Z 1 Kapitel 2.2.5 RROP M.-W.), Integrationsgebot (Z 58 LEP IV und Z 1 Kapitel 2.2.5 RROP M.-W.) und dem Nichtbeeinträchtigungsgebot (Z 60 LEP IV und Zn Kapitel 2.2.5 RROP M.-W.).

Als Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung wurde festgestellt:

**Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Unteren Landesplanungsbehörde keine Bedenken entgegen. Die Zielaussagen des LEP IV und des RROP M.-W. werden nicht verletzt.**

Es wird allerdings vorgegeben, dass im Hinblick auf das Integrationsgebot die im Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Kirchberg aufgeführten Nahversorgungsstandorte in ihrer Funktion nochmals zu differenzieren sind. In Anlehnung an das Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung muss daher zumindest der Standortbereich „Wasgau“ (entspricht BP-Gebiet Gewerbepark Tenhaeff) von der Verbandsgemeinde Kirchberg als zentraler Versorgungsbereich für die Nahversorgung ausgewiesen werden. Diese differenzierte Funktionszuweisung ist durch die Kommune in ihrer Beschlusslage zum Einzelhandelskonzept aufzunehmen und zu dokumentieren.

Das Ergebnis der VRP gilt zugleich als landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG. Das Benehmen der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald wurde mit Schreiben vom 3. September 2010 hergestellt. Die Zustimmung der Oberen Landesplanungsbehörde wurde am 1. September 2010 erteilt.

#### **Umsetzung des Ergebnisses der VRP:**

Im Bebauungsplan wird für den Flächenbereich der vorhandenen Einzelhandelsstandorte Wasgau, Lidl und Aldi, entsprechend des Ordnungsbereiches 3, ein „zentraler Versorgungsbereich“ mit der Funktion „Nahversorgung“ festgesetzt.

Diese Konzeption berücksichtigt, dass es damit insgesamt gesehen in der Stadt Kirchberg zwei Versorgungsschwerpunkte gibt, an denen die zentralörtliche Funktion der Stadt Kirchberg zur Versorgung des Nahbereiches mit Waren des periodischen und aperiodischen Bedarfs wahrgenommen wird. Entsprechend den Ausführungen in der VRP ist in Abstimmung mit der oberen und der obersten Landesplanungsbehörde am Standort „Wasgau“ eine funktionale Qualität erreicht, die es rechtfertigt, hier von einem Mindeststandard für ein zentralen Versorgungsbereich der Nahversorgung zu sprechen. Insofern ist auch hier die Vereinbarkeit der Planung mit dem Ziel Z 58 LEP IV (Integrationsgebot) gegeben.

### 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der Flächennutzungsplan wird in der 2. Änderung angepasst. Die Flächendarstellung wird auf FNP-Ebene von Gewerbefläche auf Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ geändert. Nach Vorlage des Ergebnisses der VRP kann nunmehr auch das FNP-Verfahren abgeschlossen werden.

Die Bebauungsplanänderung entspricht damit den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung.

## 4 EINZELHANDELSKONZEPT DER VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

Auf Grundlage des „Gutachtens zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Kirchberg“, erarbeitet durch die GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln hat die Verbandsgemeinde Kirchberg ein Einzelhandelskonzept aufgestellt. Das Einzelhandelskonzept wurde durch den Verbandsgemeinderat Kirchberg in seiner Sitzung am 6. Mai 2009 beschlossen und stellt die wesentliche Basis für die Beurteilung des vorhandenen und geplanten Einzelhandels in der Verbandsgemeinde Kirchberg dar.

Vor dem Hintergrund der neuen gesetzlichen Regelungen auf Bundesebene (BauGB-Novelle) und auf Landesebene mit dem Landesentwicklungsprogramm IV, aktuell anstehenden Ansiedlungsvorhaben sowie der Sondersituation des Flughafens Frankfurt-Hahn war es erforderlich, für die Verbandsgemeinde Kirchberg ein Einzelhandelskonzept zu erarbeiten, dass die Entwicklungsmöglichkeit für den Einzelhandel sowie Grundsätze für die planungsrechtliche Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung aufzeigt.

In Bezug auf den konkret in Rede stehenden Einzelhandelsstandort wurde dieser in der Einzelhandelskonzeption der Verbandsgemeinde Kirchberg als „**ergänzender Nahversorgungsstandort**“ ausgewiesen.

Die Nahversorgungsstandorte sollen im Wesentlichen eine Versorgung für das direkte Umfeld bzw. die jeweiligen Ortsgemeinden ausüben, weshalb der Angebotsschwerpunkt hier bei Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment liegen sollte. Ansiedlungen mit großflächigen und nicht großflächigen Betrieben sind damit hier grundsätzlich möglich und erwünscht (vgl. S. 3 des Einzelhandelskonzeptes vom 6. Mai 2009).

Damit ist der Einzelhandelsstandortbereich innerhalb des Gewerbeparks Tenhaeff grundsätzlich im Einzelhandelskonzept berücksichtigt und festgesetzt.

Das hier in Rede stehende Vorhaben zur Erweiterung des ALDI-Lebensmittelmarktes entspricht damit den Möglichkeiten und Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes, da durch die Erweiterung das nahversorgungsrelevante Sortiment erweitert wird.

## 5 PLANINHALTE

Inhaltlicher Änderungsbedarf des Bebauungsplans besteht im Wesentlichen nur aufgrund der vorgestellten Ergebnisse der vereinfachten raumordnerischen Prüfung. Hierzu werden zwei Textfestsetzungen im Bebauungsplan eingefügt. Diese beziehen sich zum einen auf die Festlegung eines

30. März 2011

zentralen Versorgungsbereich und zum anderen auf die Festlegung zulässiger Sortimente. Gleichzeitig wird eine alte Festsetzung zur Beschränkung der max. Geschossfläche aus den Textfestsetzungen gestrichen (siehe Erläuterungen am Ende des Kapitels).

Die sonstigen bisherigen bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht geändert.

Auf Rechtsgrundlage des § 9 (2a) BauGB wird eine Festsetzung zur Festlegung eines zentralen Versorgungsbereichs in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit wird das Ergebnis aus der Verfahren der vereinfachten raumordnerischen Prüfung nach § 18 LPlIG umgesetzt: Der Ordnungsbereich 3 (Sondergebiet großflächiger Einzelhandel) wird in Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt als „zweiter zentraler Versorgungsbereich“ mit der Funktion „Nahversorgung“ festgesetzt.

Im Einzelhandelsgutachten für die VG Kirchberg wurde ein Sortimentskonzept erarbeitet. Hierbei wird in zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente unterschieden (vgl. S. 52 ff. des Gutachtens vom Mai 2009). Korrespondierend mit dem Ergebnis der VRP wird im Bebauungsplan geregelt, dass schwerpunktmäßig nur nahversorgungsrelevante Sortimente im Plangebiet zulässig sind. Hierzu wurde folgende Textfestsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

*„Es sind im Ordnungsbereich 3 großflächige (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe nur zulässig deren Kernsortiment (mind. 80 % der Gesamtverkaufsfläche jedes Betriebs) den nahversorgungsrelevanten Sortimenten der „Kirchberger Sortimentsliste“ gemäß Einzelhandelsgutachten vom Mai 2009 entspricht.“*

*Als nahversorgungsrelevante Sortimente sind folgende gemäß Einzelhandelsgutachten vom Mai 2009 definiert:*

- *Nahrungsmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke*
- *Reformwaren*
- *Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetikartikel, Pharmazie, Sanitätswaren*
- *Schnittblumen*
- *Papier- und Schreibwaren, Büroartikel, Zeitschriften*

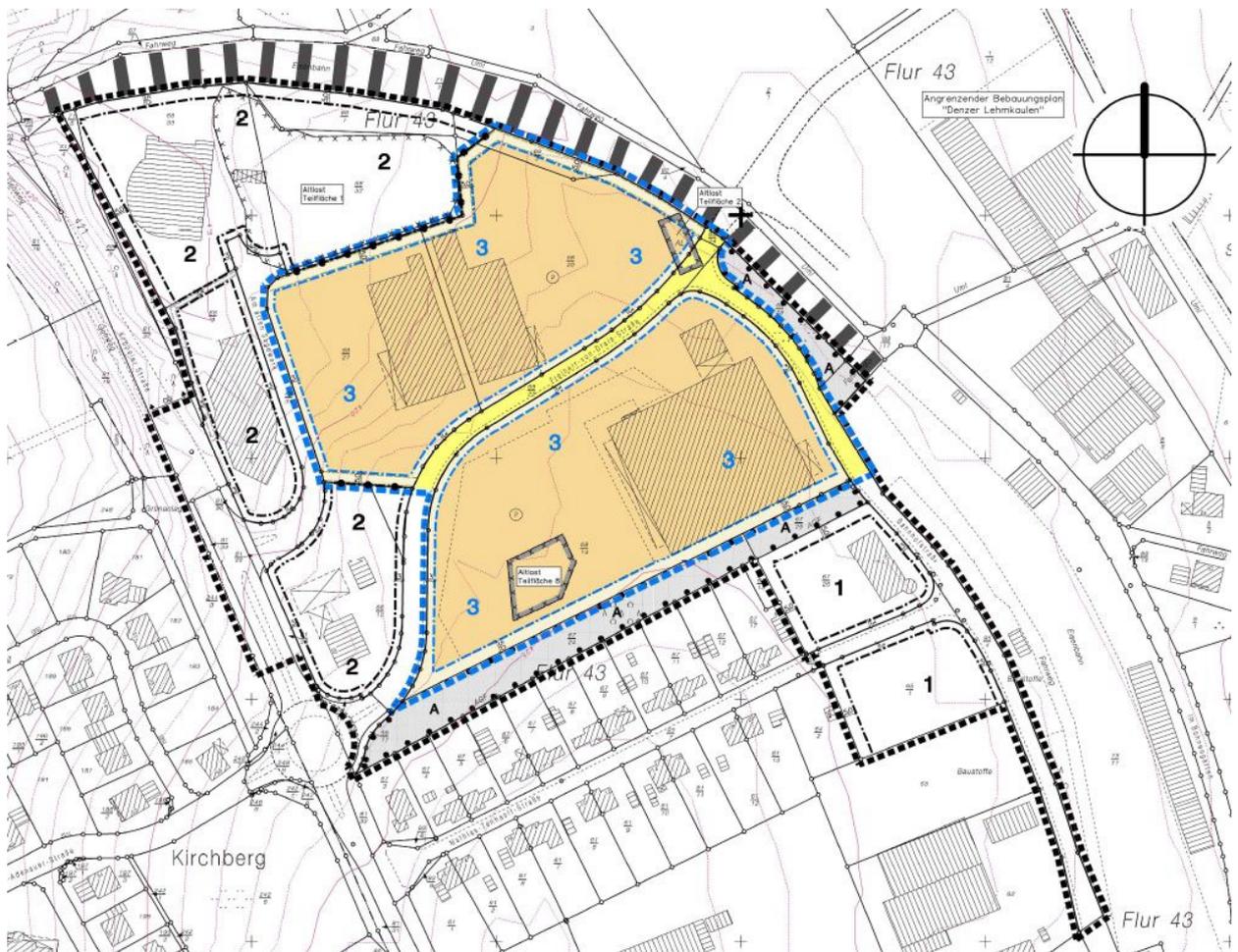
*(vgl. auch „Kirchberger Sortimentsliste“ zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentren- sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimente, Wiedergabe im Anhang der Begründung)“*

Durch die Textfestsetzung wird im Detail festgelegt, dass ein Schwerpunktstandort im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente erhalten bleibt und sich auch weiterhin nur so entwickeln kann. Dies erfolgt durch die Verknüpfung der Regelung mit der Verkaufsfläche.

Wie eingangs des Kapitels kurz aufgezeigt wird eine alte Festsetzung zur Beschränkung der max. Geschossfläche in Zusammenhang mit dem alten Bestand des Vollsortimenters Wasgau (alte Abgrenzung der Sonderbaufläche Einzelhandel) nicht mehr erforderlich. Aufgrund der Ergebnisse des neu erstellten Einzelhandelskonzepts und der VRP wird keine Flächenbeschränkung mehr erforderlich. Durch die Aufnahme einer Sortimentsbeschränkung einschließlich einer relativen Flächenbeschränkung ist sichergestellt, dass keine unzulässigen negativen Auswirkungen entstehen.

Es wird daher folgende Regelung aus dem Bebauungsplan gestrichen (bisher in TF Nr. 1.2.2 beinhaltet): „Die maximal zulässige Geschossfläche für Einzelhandelsbetriebe im Ordnungsbereich 3 wird mit 3.800 m<sup>2</sup> festgesetzt.“

Die zeichnerischen Inhalte des Bebauungsplans sind der folgenden Abbildung zu entnehmen.



**Abb. Entwurf des Bebauungsplans (Planzeichnung, unmaßstäblich)**

## 6 ERSCHLIEBUNG

Die verkehrstechnische Erschließung der Plangebietsflächen erfolgt über die im Bestand vorhandene „Freiherr-von-Drais-Straße“, die durch den Gewerbepark verläuft.

Das Plangebiet ist bezüglich der äußeren Erschließung über die westlich verlaufende „Kappeler Straße“ direkt an die nördlich verlaufende B 50 sowie die südlich gelegene Ortslage angebunden. Durch seine Lage und die verkehrliche Anbindung ist eine sehr gute örtliche als auch überörtliche Verknüpfung mit dem Verkehrsnetz gegeben.

30. März 2011

Die Fläche ist aus der Ortslage fußläufig erschlossen. Auf beiden Seiten entlang der „Kappeler Straße“ verlaufen Fußwege.

Im Plangebiet sind direkt keine Haltestellen des ÖPNV vorhanden. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in der Kappeler Straße, die am westlichen Plangebietsrand vorbeiführt und die Haupterschließungsstraße zu den Einkaufsmärkten darstellt. Der Standort wird jedoch regelmäßig durch den „Seniorenbus“ angefahren. Es handelt sich dabei um eine ehrenamtliche Fahreinrichtung mit Fahrplan mittels Kleinbus.

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind für die Umnutzung nicht erforderlich. Flächen für den ruhenden Verkehr stehen im Plangebiet selbst ausreichend zur Verfügung.

## **7 VER- UND ENTSORGUNG**

Die Plangebietsfläche ist bereits an das örtliche Trinkwassernetz und Kanalsystem angeschlossen. Es ergeben sich hier insofern keine grundsätzlichen Änderungen.

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet und einer ordnungsgemäßen Klärung zugeführt.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Telekommunikation ist ebenfalls vorhanden.

## **8 IMMISSIONSSCHUTZ**

Immissionsschutztechnische Probleme durch Anbindungs- und Frequentierungsverkehr der Besucher sind nicht zu erwarten, da der Einzelhandelsbetrieb bereits besteht. Ein Gutachten wird aus diesem Grund nicht erforderlich.

## **9 NATURSCHUTZFACHLICHE BELÄNGE**

Das Planungsprojekt sieht eine Erweiterung des bestehenden Marktgebäudes vor. Es entstehen hierdurch keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Plangebietsfläche stellt sich als bebaute Fläche im beplanten Bereich gemäß § 30 BauGB dar. Ein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis durch den Anbau des ALDI-Marktes besteht aufgrund der Sach- und Rechtslage nicht.

Die festgesetzte GRZ wird eingehalten. Gleiches gilt für die weiteren bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

Zudem ist zu sehen, dass selbst im Fall eines tatsächlichen zusätzlichen Eingriffs in Natur und Landschaft gilt, dass nach § 13 a (2) S. 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig gelten.



Durch die Planaufstellung entstehen aus landespflegerischer Sicht keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Flora und Fauna, Wasser, Klima, Naherholung sowie das Orts- bzw. Landschaftsbild.

## 10 BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

## 11 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Durch Entscheidungen des europäischen Gerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichtes wurde klargestellt, dass artenschutzrechtliche Belange zusätzlich zur Eingriffregelung zu beachten sind. Das Artenschutzrecht als unmittelbar geltendes europäisches Recht formuliert im § 44 BNatSchG Verbotstatbestände, die sich der abwägenden Entscheidung der Eingriffsregelung entziehen.

Im Bundesnaturschutzgesetz wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden.

Besonders geschützte Arten werden:

- im Anhang IV der Richtlinie 92/43 EWG (Flora-Fauna-Habitatrichtlinie),
- in der Anlage 1, Spalte 2 und 3 zu § 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSch-VO) aufgeführt.

Des weiteren zählen die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Richtlinie 79/409/EWG zu den besonders geschützten Arten.

Die streng geschützten Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, für die noch strengere Vorschriften gelten. Dies sind die Arten, die im Anhang IV der FFH – Richtlinie und in der Spalte 3 der BArtSch-VO aufgelistet sind.

Die Auswertung der Naturschutzfachdaten und der Erkenntnisse aus der Vorortbegehung zeigt, dass innerhalb des Plangebietes keine besonders hochwertigen Biotope vorkommen. Auch nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz pauschal geschützte Biotope sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden.

Aufgrund der erheblichen Vorbelastung im Gebiet durch die vorhandene gewerbliche Nutzung mit einem hohen Versiegelungsgrad und wenigen Grünstrukturen sowie der sehr großen Bewegungsunruhe durch die gewerbliche und verkehrliche Nutzung im Gebiet selbst, ist nicht mit dem Vorkommen von störepfindlichen Tierarten zu rechnen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass das Plangebiet für störungstolerante Arten, wie Sperlinge, Amseln und Krähen eine Bedeutung als Lebensraum besitzt. Durch die geringe Erweiterung des ALDI-Marktes wird die Eignung als Lebensraum für diese Tierarten nicht grundsätzlich geändert. Es wird keine Nutzung etabliert, die über den jetzt schon vorhandenen Nutzungsgrad / Störgrad hinausgeht. Veränderung des artenschutzbezogenen Status Quo sind daher nicht zu erwarten.



Während der Vor-Ort-Begehung wurde geprüft, ob im Plangebiet Niststätten für Vögel oder Baumhöhlen für Fledermäuse oder baumhöhlenbewohnende Vogelarten vorkommen. Es erfolgte eine Sichtprüfung der im Plangebiet vorhandenen Strauch- und Gehölzbestände. Es konnten jedoch keine Brutstätten gesichtet werden.

Eine Prüfung auf bodenbrütende Vögel im Offenland war nicht erforderlich, da das Plangebiet bereits versiegelt ist und somit keinen Lebensraum für Offenlandvogelarten (bodenbrütend) darstellen.

Es ist letztendlich nicht davon auszugehen, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplans und seine spätere Umsetzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.

Nach jetzigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass durch den Bebauungsplan **keine** artenschutzrechtlichen Belange verletzt werden.

## II AUSSAGEN ZUR NICHT-NOTWENIGKEIT EINES UMWELTBERICHTS

### 10.1 ALLGEMEINE EINORDNUNG DES PLANUNGSFALLS

Am 01. Januar 2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft. Dies hat zur Folge dass der § 13 BauGB um den § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ergänzt worden ist.

Nach § 13a Satz 1 BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> insgesamt festgesetzt wird. Hierbei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Wenn im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, wird eine überschlägige Vorprüfung erforderlich, ob durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltwirkungen zu besorgen sind, die nach § 2 (4) Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,1 ha. Im Plangebiet wird eine zulässige GRZ von 0,8 für den Ordnungsbereich 3 festgesetzt.

Die max. zulässige Grundfläche beträgt somit:

Ordnungsbereich 3 (SO)	28.919 m <sup>2</sup> x 0,8 = ca. 23.135 m <sup>2</sup>
------------------------	---

**Es wird somit der Schwellenwert von 2,0 ha (20.000 m<sup>2</sup>) mit der vorliegenden Planung überschritten. Es wird eine überschlägige Vorprüfung erforderlich, ob durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltwirkungen zu besorgen sind.** Hierbei sind die Kriterien nach Anlage 2 des BauGB zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall kann die überschlägige Prüfung vergleichsweise kurz gehalten werden, da aufgrund einer Ersteinschätzung nicht mit erheblich negativen Umweltwirkungen zu rechnen ist.

**Maßgeblich ist hierbei die Bewertung im Vergleich zum derzeit bereits planungsrechtlich zulässigen!**

## 10.2 ÜBERSCHLÄGIGE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

Für die überschlägige Vorprüfung des Einzelfalls wird auf ein Prüfungsschema zurückgegriffen, dass auf Grundlage der BauGB-Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB 2007 durch Prof. Dr. jur. Schmidt-Eichstaedt (Berlin) ausgearbeitet wurde. Dieses ist veröffentlicht in BauRecht 07/2007, S. 1155 ff.

### Prüfungsschema zu Anlage 2 (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB 2007):

Kriterien für die überschlägige Prüfung, ob ein Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Lfd. Nr. in der Anlage	Kriterien gemäß Anlage 2 zum BauGB und daraus entwickelte Fragen an den Bebauungsplan	Beantwortung der Frage  JA oder NEIN eintragen	Falls JA: Sind deswegen voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären?  JA oder NEIN eintragen
	1	2	3
1.	Merkmale des Bebauungsplans		
1.1	<p>Merkmale des Bebauungsplanes insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen <b>Rahmen</b> i. S. des § 14 b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung <b>setzt</b>:</p> <p><i>Setzt der Plan in nicht unerheblichem Ausmaß den Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, indem er Festsetzungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen enthält, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen?</i></p> <p>(Beachte: Bei dieser Frage geht es</p>	NEIN	

30. März 2011



	nicht nur um UVP-pflichtige Vorhaben, sondern um Vorhaben jeglicher Art)		
1.2	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan <b>andere Pläne und Programme beeinflusst</b> ;  <i><b>Beeinflusst der Bebauungsplan in nicht nur unerheblichem Ausmaß andere Pläne und Programme?</b></i>	<b>NEIN</b>	
1.3	Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich <b>gesundheitsbezogener Erwägungen</b> , insbesondere im Hinblick auf die <b>Förderung der nachhaltigen Entwicklung</b> ;  <i><b>Hat der Bebauungsplan für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung, besondere Bedeutung?</b></i>	<b>NEIN</b>	
1.4	Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf die für den Bebauungsplan relevanten <b>umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme</b> ;  <i><b>Sind für den Bebauungsplan umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme besonderes relevant?</b></i>	<b>NEIN</b>	
1.5	Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung des Bebauungsplanes für die <b>Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften</b> .  <i><b>Hat der Bebauungsplan nicht nur unerhebliche Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften?</b></i>	<b>NEIN</b>	



2	<i>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete</i>	<b>Beantwortung der Frage:</b>	<b>Falls JA:</b> Sind deswegen voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten die in der Abwägung zu berücksichtigen wären?  JA oder NEIN eintragen
2.1	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen.</b>  <i>Hat der Plan Auswirkungen auf folgende Schutzgüter:</i>		Bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen ist ihre Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit zu berücksichtigen.
2.1.1	<b>Tiere?</b>	<b>Nein</b>	
2.1.2	<b>Pflanzen?</b>	<b>Nein</b>	
2.1.3	<b>Boden?</b>	<b>Nein</b>	
2.1.4	<b>Wasser?</b>	<b>Nein</b>	
2.1.5	<b>Luft?</b>	<b>Nein</b>	
2.1.6	<b>Klima?</b>	<b>Nein</b>	
2.1.7	<b>Landschaft?</b>	<b>Nein</b>	
2.1.8	<b>Biologische Vielfalt?</b>	<b>Nein</b>	
2.1.9	<b>Mensch und Gesundheit?</b>	<b>Nein</b>	
2.1.10	<b>Bevölkerung?</b>	<b>Nein</b>	
2.1.11	<b>Kulturgüter?</b>	<b>Nein</b>	
2.1.12	<b>Sonstige Sachgüter?</b>	<b>Nein</b>	
2.1.13	<b>Wird das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern beeinflusst? Ist mit Wechselwirkungen zu rechnen?</b>	<b>Nein</b>	



2.2	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere ein Bezug auf den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen.</b>		
	<b><i>Ist mit Auswirkungen von kumulativem oder grenzüberschreitendem Charakter zu rechnen?</i></b>	<b>NEIN</b>	
2.3	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);</b>  <b><i>Ist mit Auswirkungen in Bezug auf Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen), zu rechnen?</i></b>	<b>NEIN</b>	
2.4	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;</b>  <b><i>Haben vom Plan ausgelöste Auswirkungen einen besonderen Umfang oder eine besondere räumliche Ausdehnung?</i></b>	<b>NEIN</b>	
2.5	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes auf Grund</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>besonderen natürlichen Merkmale,</b></li> <li>• <b>des kulturellen Erbes,</b></li> <li>• <b>der Intensität der Bodennutzung des Gebiets</b></li> </ul> <b>jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;</b>	<b>NEIN</b>	

30. März 2011



	<p><b>Hat das vom Plan betroffene Gebiet wegen besonderer natürlicher Merkmale, wegen dort vorhandenen kulturellen Erbes (z. B. Bodendenkmale), oder wegen der Intensität der Bodennutzung besondere Bedeutung?</b></p> <p><b>Werden voraussichtlich diesbezügliche Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerte überschritten?</b></p>		
2.6	<p><b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf folgende Gebiete:</b></p> <p><b>Hat die Verwirklichung des Plans möglicherweise Auswirkungen auf eines der folgenden Gebiete:</b></p>	<p><b>Beantwortung der Frage:</b></p> <p><b>JA oder NEIN eintragen</b></p>	<p><b>Falls JA:</b> Sind deswegen voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten die in der Abwägung zu berücksichtigen wären?</p> <p><i>JA oder NEIN eintragen</i></p>
2.6.1	<p><b>Im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete?</b></p>	<p><b>NEIN</b></p>	
2.6.2	<p><b>Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst?</b></p>	<p><b>NEIN</b></p>	
2.6.3	<p><b>Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst?</b></p>	<p><b>NEIN</b></p>	
2.6.4	<p><b>Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes?</b></p>	<p><b>NEIN</b></p>	
2.6.5	<p><b>gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes?</b></p>	<p><b>NEIN</b></p>	
2.6.6	<p><b>Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31 b des Wasserhaushaltsgesetzes?</b></p>	<p><b>NEIN</b></p>	

30. März 2011



2.6.7	<b>Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind?</b>	<b>NEIN</b>	
2.6.8	<b>Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen i. S. des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes?</b>	<b>NEIN</b>	
2.6.9	<b>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?</b>	<b>NEIN</b>	

**Entsprechend des Prüfschemas ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen. Die Durchführung des Planverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist somit möglich.**

30. März 2011  
Projektnummer:  
Bearbeiter:

heu-jb-cf  
11 813  
Dipl.-Ing. Andy Heuser  
Dipl.-Geogr. Jörg Brodauf

Kirchberg, den.....

**KARST INGENIEURE GmbH**

.....  
**Kunz** (Stadtbürgermeister)

**Anhang:**

*Kirchberger Sortimentsliste aus:*

*Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Kirchberg, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, Mai 2009, S. 54*

**Anlage**

*Zusammenfassung des Einzelhandelskonzepts VG Kirchberg vom 06.05.2009 (Separate Anlage)*

30. März 2011



### Sortimentsliste für die Verbandsgemeinde Kirchberg

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
<p><b>nahversorgungsrelevant</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Nahrungsmittel</i> inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke*</li> <li>▪ Reformwaren</li> <li>▪ <i>Drogeriewaren</i> (inkl. Wasch- und Putzmittel), <i>Kosmetikartikel</i>, Pharmazie, Sanitätswaren</li> <li>▪ <i>Schnittblumen</i></li> <li>▪ <i>Papier- und Schreibwaren, Büroartikel, Zeitschriften</i></li> </ul> <p><b>zentrenrelevant</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Bücher, Briefmarken</i></li> <li>▪ <i>Spielwaren und Bastelartikel</i></li> <li>▪ Büroorganisationsmittel</li> <li>▪ <i>Bekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien</i></li> <li>▪ <i>Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren</i> inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie</li> <li>▪ <i>Baby- / Kinderartikel</i></li> <li>▪ <i>Sportartikel</i> (inkl. Bekleidung)</li> <li>▪ <i>Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Wäsche</i></li> <li>▪ <i>Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Kunst, Geschenkartikel, Antiquitäten</i></li> <li>▪ <i>Uhren, Schmuck, Silberwaren</i></li> <li>▪ <i>Foto</i></li> <li>▪ <i>Optik</i></li> <li>▪ <i>Musikalienhandel</i></li> <li>▪ <i>Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger</i></li> <li>▪ <i>Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)**</i></li> <li>▪ <i>Computer, Geräte der Telekommunikation</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf</i></li> <li>▪ <i>Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen (weiße Ware**)</i></li> <li>▪ <i>Büromaschinen (ohne Computer)</i></li> <li>▪ <i>Möbel / Kücheneinrichtungen / Büromöbel</i></li> <li>▪ <i>Matratzen / Bettwaren</i></li> <li>▪ <i>Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel</i></li> <li>▪ <i>Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Bad-einrichtungen und -ausstattung, Sanitär / Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen</i></li> <li>▪ <i>Teppiche / Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf</i></li> <li>▪ <i>Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen</i></li> <li>▪ <i>Campingartikel</i></li> <li>▪ <i>Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse</i></li> <li>▪ <i>Kfz und Fahrzeuge aller Art, Motorräder / Mopeds, Kfz-Zubehör, Motorradzubehör, Rasenmäher</i></li> <li>▪ <i>Sportgroßgeräte</i></li> <li>▪ <i>Fahrräder und Fahrradzubehör</i></li> <li>▪ <i>Antennen / Satellitenanlagen</i></li> <li>▪ <i>Tiere, Zooartikel, Tiernahrung</i></li> </ul>
<p>* Nahrungs- und Genussmittel sind grundsätzlich zentrenrelevante Sortimente, aufgrund des Betriebstypencharakters eines modernen Discounters oder Vollsortimenters sowie eines Getränkemarktes ist hier jedoch Abwägungsspielraum gegeben.</p> <p>** Weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte; braune Ware: z. B. Radio-, TV-, Videogeräte</p> <p>kursiv: zentrenrelevante Sortimente gem. LEP IV</p> <p>Quelle: GMA-Empfehlungen 2009</p>	

Quelle: Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Kirchberg, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, Mai 2009, S. 54

