

# **BEGRÜNDUNG**

zum

## **BEBAUUNGSPLAN**

**A9 Mühlweg – 5. Teiländerung**

**Stadt Niddatal Stadtteil Assenheim**

**Wetteraukreis**

Verfahren

§ 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. §§ 4 Abs. 2 / 3 Abs. 2 BauGB

**November 2021**

## Inhalt

1	Veranlassung	3
2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Raumordnung	4
3	Bestand und Neuordnung	5
4	Umweltaspekte	8
4.1	Wasser- und Boden	8
4.2	Arten- und Biotopschutz	8
4.3	Ortsbild	8

## **1 VERANLASSUNG**

Im Süden des Stadtteils Assenheim wurde vor etwa 23 Jahren ein Einkaufsmarkt für Lebensmittel in Kombination mit einem Getränkemarkt erstellt. Planungsrechtlich liegt der Markt in einem Bereich, der eine Geschossfläche für Lebensmitteleinzelhandel von 1.200 m<sup>2</sup> festsetzt (Sondergebiet „Einkauf“, REWE). Im Jahr 2004 wurde durch Änderung des Bebauungsplanes 9A „Mühlweg“ ein weiterer Einzelhandelsmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> projektiert (Sondergebiet „Lebensmittel-Einzelhandel“, EDEKA).

Seit etwa 15 Jahren hat sich ein außergewöhnliches Nebeneinander für beide Lebensmittelmärkte entwickelt. Beide Verkaufsstätten sind existenzfähig und beleben durch ihre Konkurrenzsituation die Vielfalt des Angebots.

Mit der 5. Bebauungsplanänderung soll nun eine Gleichbehandlung der Marktstandorte erreicht werden, indem die maximal zulässige Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> auf 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erhöht wird.

Im Zuge der Änderung sollen erteilte Befreiungen bzgl. der Regelfestsetzung einbezogen und kleinere Arrondierung ermöglicht werden. Im Inneren soll ein Umbau nach heutigen Erfordernissen bezüglich der Barrierefreiheit und der Energieeinsparung ermöglicht werden. Die Anzahl der Regale in der Höhe wird reduziert und die Gänge werden verbreitert. Die Präsentation insbesondere der Frischwaren wird aufgelockert und kundenfreundlich umgestaltet.

Die Bebauung in diesem Bereich bedarf der Änderung des Bebauungsplanes. Die Eigentümer der Grundstücke möchten die Bebauung so ordnen, dass die geplanten baulichen Erweiterungen und Nutzungen zugelassen und gesichert werden können.

Notwendig ist die Änderung der Festsetzung der bisherigen Baufenster und der Modifizierung der zulässigen Verkaufsfläche im Sondergebiet für den Lebensmitteleinzelhandel.

Die politischen Gremien der Stadt Niddatal haben am 08.11.2021 beschlossen, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern und zu modifizieren.

## **2 VERFAHREN**

Die Durchführung der Bebauungsplan-Änderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen, da es sich um die Überplanung eines bestehenden Sondergebietes handelt.

Bei der Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung eines vollständig bebauten Bereiches. Die Änderung wird daher der Innenentwicklung zugeordnet. Da die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b Baugesetzbuch (BauGB) genannten Schutzgüter (=europäische Schutzgebiete) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, kann gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) das beschleunigte Verfahren angewendet werden. Die Baugebietsgröße beträgt insgesamt ca. 0,8 ha. Die zulässige Grundfläche liegt mit einer Grundflächenzahl von 0,8 bei ca. 6.400 m<sup>2</sup>, so dass keine überschlägige Prüfung gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt werden muss.

### 3 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, RAUMORDNUNG

Der regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) der Region Frankfurt/Rhein-Main stellt für das Plangebiet ein Sondergebiet Nahversorgung dar, in dem Einzelhandelsbetriebe mit eingeschränktem Warenangebot zulässig sind.

Das Warenangebot ist im Einzelnen ausgewiesen. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans wird dieses Warenangebot nicht erweitert. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht verändert. Die 5. Änderung des Bebauungsplans ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 1: Vergrößerter Auszug aus dem RegFNP (orange, ohne Maßstab)

Die zeichnerische Darstellung des Regionalen Flächennutzungsplans beinhaltet die Darstellung des regionalen Raumordnungsprogramms Südhessen (ROP) 2010 und stellt folglich das Plangebiet ebenfalls als Sondergebiet Nahversorgung dar.

### 4 AUSWIRKUNGEN AUF DIE DASEINSVORSORGE

Niddatal-Assenheim ist zentraler Ortsteil eines Kleinentrums gemäß RegFNP (Z3.2.3-5). Die Kleinzentren sollen ergänzende Funktionen für Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung erfüllen (G3.2.3-6). Der Grundversorgungsbereich entspricht dem Gemeindegebiet.<sup>1</sup>

Für die örtliche Grundversorgung und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes, ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig (Z3.4.3-2).

Der Einzugsbereich der beiden ansässigen Lebensmittel-Einzelhändler beschränkt sich auf das Unterzentrum der Stadt Niddatal mit knapp 10.000 Einwohnern (31. Dez. 2020). Die Kennzahl Verkaufsfläche in m<sup>2</sup> je 1000 Einwohner dürfte für Niddatal im Lebensmitteleinzelhandel mit etwa 350 im Bundesdurchschnitt liegen. Für den Ortteil Assenheim liegt das Sondergebiet in fußläufiger Entfernung.

<sup>1</sup> RegFNP 2010 Text; Begründung zu 3.2.3

Negative Auswirkungen auf die benachbarten Zentren sind nicht zu befürchten, da nicht zu erwarten steht, dass bei identischem Anbieter und Angebot der Nahversorger (hier auch REWE und EDEKA) längere Wege in Kauf genommen werden.

Die für beide Versorger eingeräumten Anteile an (zentrenrelevanten) Non-Food Produkten dürfte mit insgesamt 240 m<sup>2</sup> (=10% der VK) keine Konkurrenz zu benachbarten Zentren auslösen.

## 5 BESTAND UND NEUORDNUNG



Abbildung 2: Ist-Zustand des REWE-Marktes

Das Plangebiet der 5. Änderung umfasst einen Teilbereich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans A9 Mühlweg. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan A 9 Mühlweg (4. Änderung) setzt ein Sondergebiet Einkauf fest, in dem großflächige Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittelsortiment mit non-food- Nebensortiment zulässig sind. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Zahl der Vollgeschosse I als Höchstmaß und mit der Grundflächenzahl von 0,8 fixiert. Im Geltungsbereich ist eine maximale Geschossfläche von 1200 m<sup>2</sup> für Lebensmittel Vollsortiment und 500 m<sup>2</sup> für Getränke Abholmarkt festgesetzt.

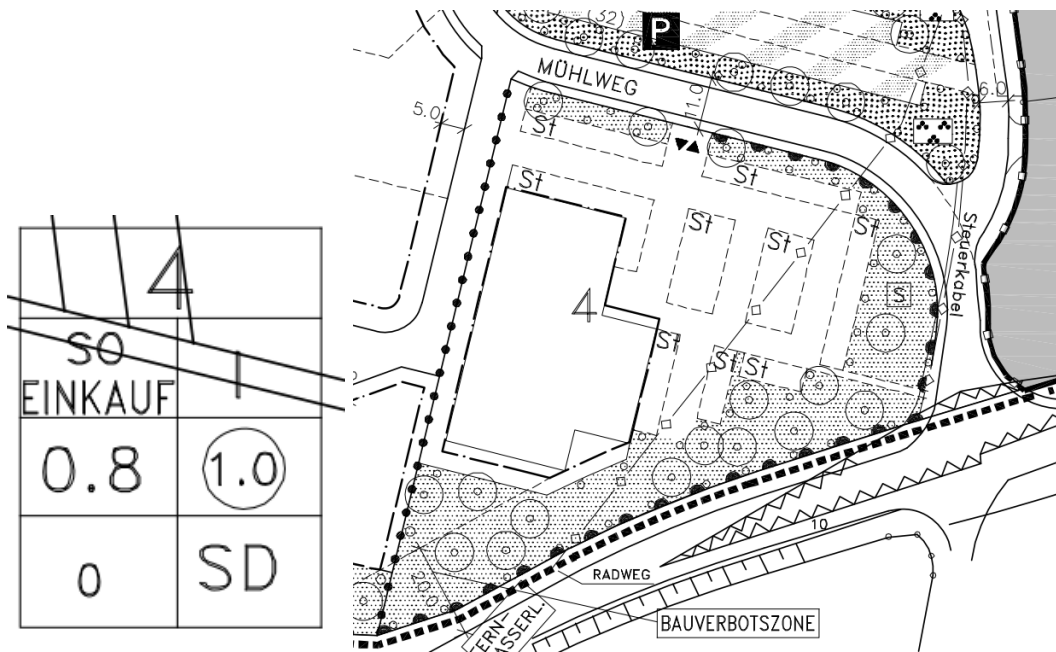


Abbildung 3: Auszug aus dem Bebauungsplan 9A „Mühlweg“ 4. Änderung mit dem Maßgeblichen Geltungsbereich der 5. Änderung

1.4 In dem als „Sondergebiet : Einkauf“ festgesetzten Bereich sind verschiedene Sortimenten zulässig. Für die Geschößflächen (GF) dieser Sortimenten, werden gem. §16 (5) BauNVO folgende Größen festgesetzt:

- Lebensmittelvollsortiment mit Non-Food-Nebensortiment max. 1.200 m<sup>2</sup> GF,
- Getränke-Abholmarkt max. 500 m<sup>2</sup> GF.

Abbildung 4: ursprüngliche textliche Festsetzung zum Sondergebiet; der Getränkemarkt wurde nicht im Sondergebiet realisiert.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans definiert die Zulässigkeit in gleicher Weise wie in der bereits rechtsverbindlichen 3. Änderung des Bebauungsplans A9 Mühlweg auf dem gegenüberliegenden Nachbargrundstück. Entsprechend dieser Festsetzung wird die Verkaufsfläche für den Lebensmittelvollsortimenter mit 1400 m<sup>2</sup> neu festgesetzt.

Weiterhin werden die Baugrenzen am vorhandenen Bestand unter Einbeziehung der bereits erteilten Befreiungen modifiziert. Dabei wird darauf geachtet, dass absehbare kleinere Ergänzungen oder Anpassungen zum Beispiel durch Maßnahmen für die Energieeinsparung oder zum Klimaschutz ermöglicht werden.

Alle übrigen Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans A 9 Mühlweg bleiben durch die 5. Teiländerung erhalten und sind weiterhin rechtsverbindlich. Der Klarheit halber wurden sie in die Teiländerung übernommen.



## 6 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die Mühlstraße gewährleistet. Der Knotenpunkt Mühlstraße/Niederwöllstädter Straße ist mit Abbiegespuren in alle Richtungen ausgebaut und besitzt erhebliches Potential.



Abbildung 5: Knoten im Bereich des Sondergebietes

Zufahrtsmöglichkeiten auf das Baugrundstück sind per zeichnerische Festsetzung abschließend geregelt.

Die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung werden durch den vorhandenen Anschluss an die zentralen Anlagen der Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt. Die Elektrizitätsversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an die vorhandenen Netze gewährleistet. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Träger der Müllentsorgung über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Die Beseitigung des Oberflächenwasser wird nicht verändert. Durch die Modifizierung der Baugrenzen wird kein zusätzliches Niederschlagswasser zu beseitigen sein.

Die Löschwasserversorgung ist durch Hauptleitungen mit Unterflurhydranten der Gemeinde im Mühlweg gesichert.

## 7 SONSTIGES

Im Geltungsbereich der 5. Änderung befinden sich keine denkmalgeschützten baulichen Anlagen gem. § 3.2 oder § 3.3 HDSchG. Archäologische Fundstellen und Bodendenkmale sind ebenfalls nicht bekannt.

Der Wetteraukreis – Fachdienst Archäologische Denkmalpflege - ist mindestens zwei Wochen vor Beginn von Erdarbeiten zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist.

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege wird dann eine Baubeobachtung vorgenommen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden. Sollten umfangreiche archäologische Befunde auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 1 HDSchG). Diese Kosten sind vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen.

## **8 UMWELTASPEKTE**

Im Verfahren nach § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) ist ein Umweltbericht nicht vorgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der 5. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein zusätzlicher Eingriff wird mit der 5. Änderung aber nicht vorbereitet.

Im Folgenden werden einige Umweltaspekte der 5. Planänderung in Stichworten beleuchtet.

### **8.1 Wasser- und Boden**

Der Versiegelungsgrad der Flächen liegt im Bestand bereits bei ca. 65 % der Baufläche (7879 m<sup>2</sup>) und somit etwa 15% unter der maximalen Ausnutzung nach den Empfehlungen der Baunutzungsverordnung bei einer Grundflächenzahl von 0,6 (entsprechend 80% zulässiger Versiegelung gem. § 19 BauNVO).

Der Freiflächenanteil von ca. 35 % wird durch die Planänderung nicht verändert. Die Vergrößerung des Baufensters betrifft nur bisherige Stellplätze.

Bei wesentlichen baulichen Veränderungen sollen Stellplätze, Zufahrten und Wege entweder versickerungsfähig ausgebaut oder so befestigt werden, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist. Im Zuge von Baumaßnahmen an bestehenden Stellplätzen, Zufahren oder Wegen sind diese zu entsiegeln. Der Bestand bleibt unberührt.

Damit sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf Wasser und Boden zu erwarten.

### **8.2 Arten- und Biotopschutz**

Der Arten und Biotopschutz ist durch die 5. Planänderung nicht betroffen; die bestehende Pflanzfläche wird nicht in Anspruch genommen.

Mit streng geschützten Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie ist im Plangebiet aufgrund der intensiv genutzten Strukturen nicht zu rechnen.

### **8.3 Ortsbild**

Das Ortsbild im Geltungsbereich der 5. Änderung wird durch die höhere Ausnutzung nicht verändert.

## **9 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND ZUSAMMENFASSUNG**

Durch die geringfügige Erhöhung der Verkaufsfläche um 200 m<sup>2</sup> werden sich die Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO nur unwesentlich ändern:

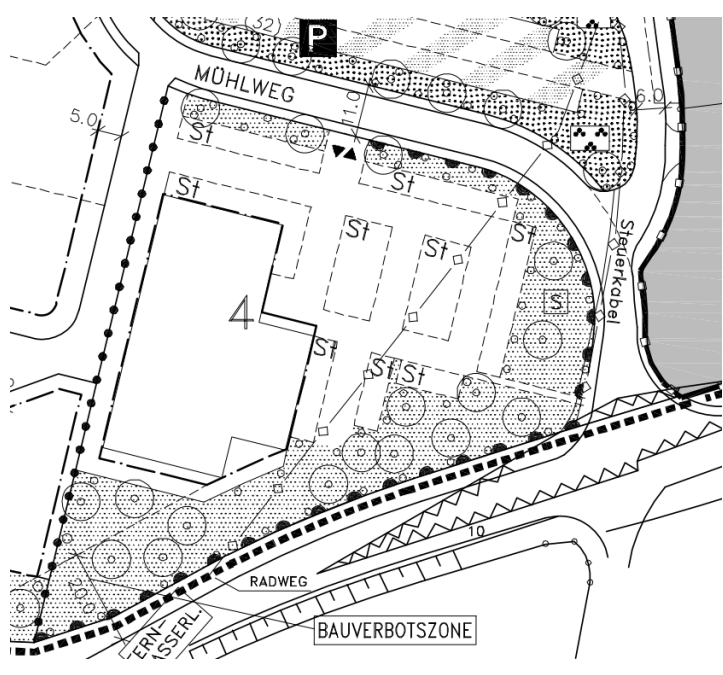


<b>Art der Auswirkung</b>	<b>Bewertung/Prognose</b>
zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	keine
Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung	keine
auf den Verkehr	keine
auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich	geringe Verbesserung
auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in: der Gemeinde oder  in anderen Gemeinden:	zentrale Versorgungsbereiche i.e.S. sind in Niddatal nicht vorhanden vorh. Strukturen werden ergänzt, Angebot ist lokal attraktiv  wegen der Beschränkung auf Lebensmittel nicht zu befürchten
auf das Orts- und Landschaftsbild	keine
und auf den Naturhaushalt.	keine
Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile	SO entspricht der Funktion als Kleinzentrum
die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	geringe Verbesserung
Warenangebot des Betriebs	90 % Lebensmittel/Güter des täglichen Bedarfs Ausweitung des Nonfood-Angebotes um 20 m <sup>2</sup> potentiell möglich Sicherung der Konkurrenzfähigkeit

Niddatal, 26.11.2021

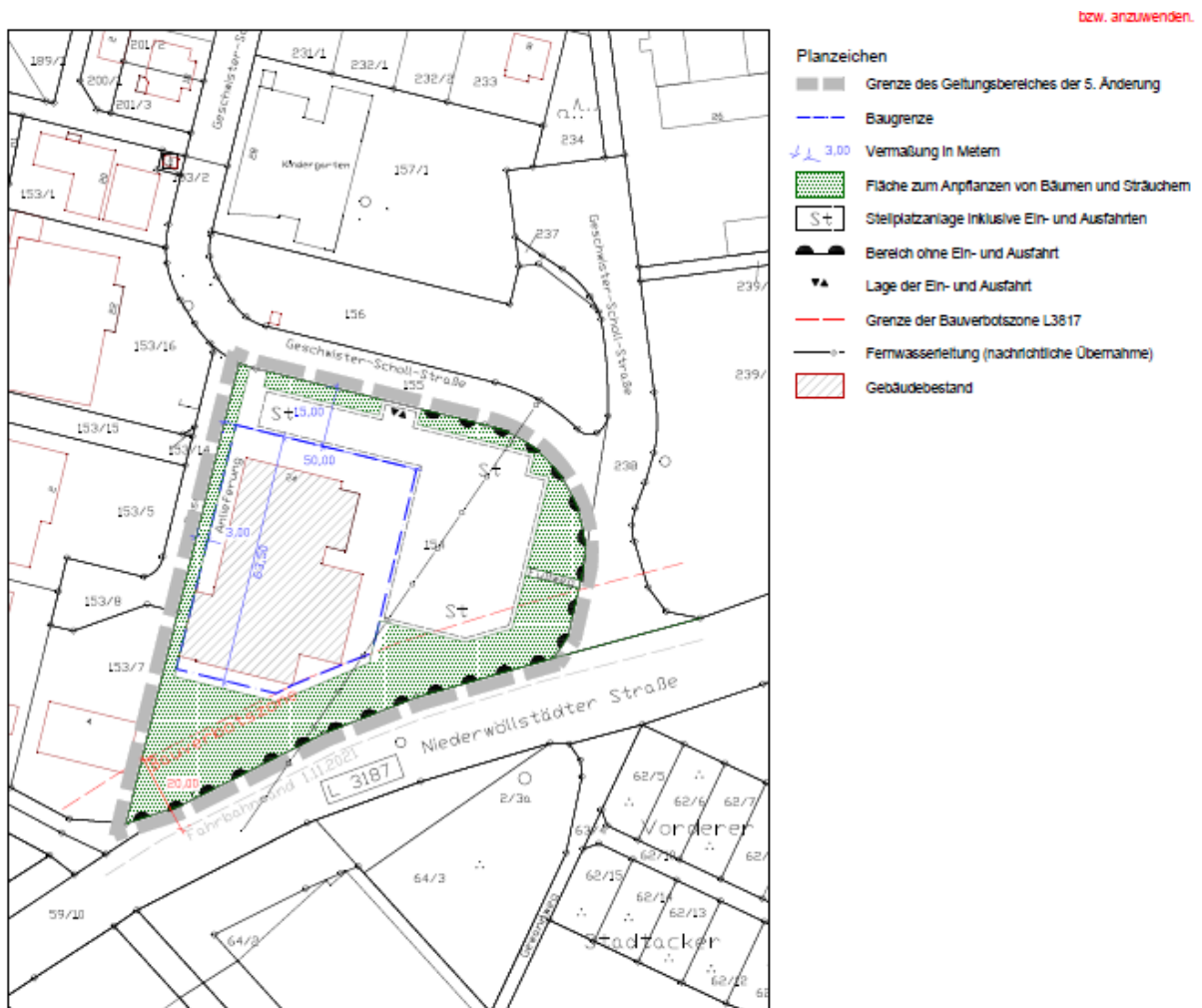
Bürgermeister

# ANLAGE



AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSVERBINDLICHEN 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 9 MÜHLWEG

Plandarstellung des Entwurfs der 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 9 MÜHLWEG



**PRÜFUNGSSCHEMA ZU ANLAGE 2 (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2) ZUM BauGB  
2017** (Kriterien für die überschlägige Prüfung, ob ein Bebauungsplan bzw. die Änderung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat)

Lfd. Nr. in der Anlage	Kriterien gem. Anlage 2 zum BauGB, daraus entwickelte Fragen an den Bebauungsplan	Beantwortung der Frage:	Falls JA: Sind deswegen voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären?
<b>1.</b>	<b>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf</b>		
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen <b>Rahmen i.S. des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung</b> setzt:  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?	NEIN	
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan <b>andere Pläne und Programme</b> beeinflusst:  Beeinflusst der Bebauungsplan in nicht unerheblichem Ausmaß andere Pläne und Programme?	NEIN	
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung <b>umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen</b> , insbesondere im Hinblick auf die <b>Förderung der nachhaltigen Entwicklung</b> :  Hat der Bebauungsplan für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung, besondere Bedeutung?	NEIN	
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten <b>umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogenen Probleme</b> :  Sind für den Bebauungsplan umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme besonders relevant?	NEIN	
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die		

	<p>Durchführung <b>nationaler und europäischer Umweltvorschriften:</b></p> <p>Hat der Bebauungsplan nicht nur unerhebliche Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften?</p>	NEIN	
<b>2.</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b>		
2.1	<p>die <b>Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit</b> der Auswirkungen:</p> <p>Hat der Plan Auswirkungen auf folgende Schutzgüter:</p>		
2.1.1	Tiere?	NEIN	
2.1.2	Pflanzen?	NEIN	
2.1.3	Boden?	NEIN	
2.1.4	Wasser?	NEIN	
2.1.5	Luft?	NEIN	
2.1.6	Klima?	NEIN	
2.1.7	Landschaft?	NEIN	
2.1.8	biologische Vielfalt?	NEIN	
2.1.9	Mensch und Gesundheit?	NEIN	
2.1.10	Bevölkerung?	NEIN	
2.1.11	Kulturgüter?	NEIN	
2.1.12	sonstige Sachgüter?	NEIN	
2.1.13	Wird das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern beeinflusst? Ist mit Wechselwirkungen zu rechnen?	NEIN	
2.2	<p>den <b>kumulativen und grenzüberschreiten- den Charakter</b> der Auswirkungen:</p> <p>Ist mit Auswirkungen von kumulativem oder grenzüberschreitendem Charakter zu rechnen?</p>	NEIN	
2.3	<p>die <b>Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit</b> (z.B. bei Unfällen):</p> <p>Ist mit Auswirkungen in Bezug auf Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen), zu rechnen?</p>	NEIN	
2.4	<p>den <b>Umfang und die räumliche Ausdehnung</b> der Auswirkungen:</p> <p>Haben vom Plan ausgelöste Auswirkungen einen besonderen Umfang oder eine besondere räumliche Ausdehnung?</p>	NEIN	

2.5	die <b>Bedeutung und die Sensibilität</b> des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund <ul style="list-style-type: none"><li>• der besonderen natürlichen Merkmale,</li><li>• des kulturellen Erbes,</li><li>• der Intensität der Bodennutzung des Gebiets,</li></ul>		
-----	--	--	--



	<p>jeweils unter Berücksichtigung der <b>Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten:</b></p> <p>Hat das vom Plan betroffene Gebiet wegen besonderer natürlicher Merkmale, wegen dort vorhandenen kulturellen Erbes (z.B. Bodendenkmale), oder wegen der Intensität der Bodennutzung eine besondere Bedeutung?</p> <p>Werden voraussichtlich diesbezügliche Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerte überschritten?</p>	<p>NEIN</p> <p>NEIN</p>	
2.6	<p>folgende <b>Gebiete:</b></p> <p>Hat die Verwirklichung des Plans möglicherweise Auswirkungen auf eines der folgenden Gebiete:</p>		
2.6.1	Natura 2000- Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete)?	NEIN	
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst?	NEIN	
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst?	NEIN	
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes?	NEIN	
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes?	NEIN	
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes oder Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes?	NEIN	
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind?	NEIN	
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen i.S. des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes?	NEIN	
2.6.9	in amtlichen Listen und Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind?	NEIN	

#### **10 Auswertung:**

**Aufgrund der ausschließlichen Beantwortung der Fragen mit NEIN sind erhebliche Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, nicht zu erwarten. Mit der 5. Änderung können in einem bestehenden Sondergebiet Einkauf eine Neuordnung der angebotenen Artikel erfolgen. Alle übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans bleiben erhalten. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen nicht.**