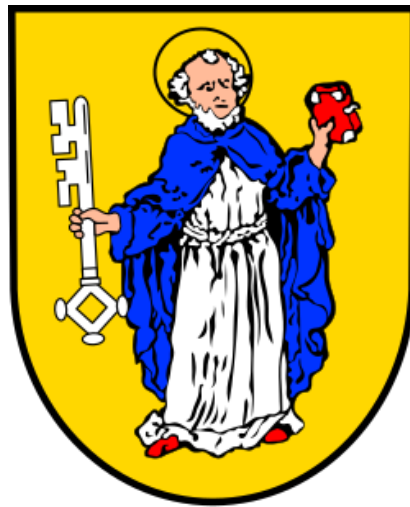


ORTSGEMEINDE ALBISHEIM (PFRIMM)



BEBAUUNGSPLAN „Ortsmitte 1. Teiländerung“

ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS GEMÄß UVPG

Projekt 913-175/ Stand: März 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Aufgabenstellung	1
2	Lage des PLangebietes	2
3	Verfahren	3
4	Überschlägige Prüfung der zu erwartenden Umweltauswirkungen	3
3	Ist ein besonders empfindliches Gebiet nach Ziff. 2.3 der Anlage 3 zum UVPG von der Planung betroffen?	6
4	Art und Merkmal möglicher Auswirkungen des Vorhabens/ des Bebauungsplans	8
4.1	Art und Ausmaß der Auswirkungen	8
4.2	Kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen	8
4.3	Schwere und Komplexität	8
4.4	Wahrscheinlichkeit	8
4.5	Voraussichtlicher Zeitpunkt des Eintretens und Dauer, Häufigkeit, Reversibilität	8
4.6	Zusammenwirken der Auswirkungen mit Auswirkungen anderer Vorhaben	8
4.7	Möglichkeit für Minderungsmaßnahmen	8
5	Vermeidungs- /Verminderungsmaßnahmen	9
6	Ergebnis	9

1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Der Lebensmittelmarkt Edeka betreibt derzeit in der Ortsgemeinde Albisheim eine Bestandsfiliale, welche bereits heute eine wichtige Funktion für die Nahversorgung übernimmt. Der hier ansässige Markt verfügt aktuell über ca. 1.000 m² Verkaufsfläche. Um den Standort zukunftsfähig zu sichern und an zeitgemäße betriebliche Anforderungen anzupassen, soll der Markt modernisiert und die Verkaufsfläche auf künftig ca. 1.170 m² erweitert werden.

Dieses Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortsmitte“. Die Festsetzungen des bestehenden Planes begrenzen die zulässige Verkaufsfläche sowie die überbaubaren Grundstücksflächen in einer Weise, die das geplante Erweiterungsvorhaben nicht zulässt. Da die jetzt vorgesehene Bebauung die festgesetzten Baugrenzen (insbesondere nach Norden und Westen) überschreitet und die Regelvermutung der Großflächigkeit berührt wird, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Das Vorhaben erfolgt vollständig auf dem bisherigen Grundstück bzw. den angrenzenden versiegelten Flächen. Ziel der Planung ist es, im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO auszuweisen. Die zulässige Verkaufsfläche wird dabei auf maximal 1.200 m² begrenzt; die Geschossfläche (Gesamtfläche) beträgt künftig ca. 1.618 m². Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes inklusive der integrierten Bäckerei im Vorkassenbereich geschaffen.

Im Einzelhandelskonzept 2016 der VG Göllheim wird dem Markt eine zentrale Versorgungsfunk-tion für das Zellertal zugeschrieben. Der Standort ist als „Bestandsstandort“ klassifiziert. Gemäß Einzelhandelskonzept wird ihm dadurch Bestandsschutz sowie die „an Bestandsstandorten übli-chen Erweiterungsmöglichkeiten“ (VG Göllheim, Einzelhandelskonzept 2016, S. 30) zugesprochen.

Der Markt liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der VG Göllheim. Die Ortsgemeinde Albisheim ist ein nicht zentraler Ort mit 1.865 Einwohnern.

Im Abstimmungsgespräch am 18.11.2025 zwischen der SGD Süd, der Verbandsgemeinde Göllheim, der Ortsgemeinde Albisheim, der Kreisverwaltung Donnersbergkreis, der Planungsgemeinschaft Westpfalz sowie EDEKA Südwest wurde abgestimmt, dass zur Modernisierung und Erweiterung des bestehenden Edeka-Marktes von ca. 1.000 m² auf ca. 1.170 m² Verkaufsfläche eine Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte“ mit Ausweisung eines Sondergebiets „großflächiger Einzelhandel“ und Begrenzung der Verkaufsfläche auf 1.200 m² sowie eine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich ist, während ein Zielabweichungsverfahren und eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts nicht notwendig sind.

Gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist in diesem Zusammenhang aufgrund des Baus bzw. der wesentlichen Änderung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² bis weniger als 5.000 m²) eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ (vgl. Anlage 1 Nr. 18.6.2 UVP) erforderlich.

Diese allgemeine Vorprüfung gemäß § 7 Abs. 1 UVP (des Bundes) wird materiell-rechtlich auf Grundlage der Kriterien in der Anlage 3 zum UVP durchgeführt. Der Planungsträger hat im Rahmen einer überschlägigen Prüfung – auf der Grundlage vorhandener Erkenntnisse – unter Berücksichtigung definierter Kriterien und Maßstäbe festzustellen, ob die Realisierung der Bebauungsplanänderung – hier die Erweiterung zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb – erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

2 LAGE DES PLANGEBIETES

Die Ortsgemeinde Albisheim (Pfrimm) liegt in der Verbandsgemeinde Göllheim und gehört dem Landkreis Donnersberg an.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes „Ortsmitte 3. Änderung Erweiterung“ umfasst einen bestehenden großflächigen Einzelhandel, welcher eine Zentrale Versorgungsfunktion für das Zellertal erfüllt. Die Ortsgemeinde Albisheim (Pfrimm) beabsichtigt eine Ausweisung eines Sonstige Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sowie eine Begrenzung der Maximalen Verkaufsfläche auf 1.200m².

Das Plangebiet ist wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch einen Friedhof sowie einer Trauerhalle,
- Im Osten durch die Stetter Straßen (L447) mit direkt anschließender Einfamilien Wohnbebauung.,
- Im Süden durch Einfamilien Wohnbebauung,
- Im Westen durch eine Grünfläche und der Protestantischen Kirche Albisheim (Pfrimm). sowie dem Dorfgemeinschaftshaus Albisheim (Pfrimm).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ umfasst vollständig das Flurstück 305/10 und teilweise das Flurstück 305/23.



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

¹ LANIS, http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 20.06.2023



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

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 Ortsgemeinde Albisheim (Pfrimm) 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 §7 Abs.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 Infor-

² Ebd.

mationen. 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 4.754 m²</p> <p>1.1.2 Verkaufsfläche: Max. 1.200 m² Sondergebiet nahversorgungsrelevanter, großflächiger Einzelhandel</p> <p>1.1.3 Zulässige Grundflächenzahl Sondergebiet nahversorgungsrelevanter, großflächiger Einzelhandel: 0,5</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 die geplante Erweiterung und Modernisierung eines Einzelhandelsbetriebes - Keine kumulierenden Auswirkungen auf der Planungsebene erkennbar.
1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<p>Bebauung, Nutzungen</p> <p>Bestand</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nutzung des Gebietes durch den bestehenden Edeka-Markt. - Mischgebiet - Parkplatz vollversiegelt - Umgebende Nutzung besteht in erster Linie aus Gemischten Nutzungen - Stellplatzbäume und Eingrünung <p>Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erweiterung des Bestandsgebäudes durch ein neues Leergutlager und Erweiterung des Verkaufsraumes
1.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne von §3 Absatz 1 und 8 Kreislaufwirtschaftsgesetz	<ul style="list-style-type: none"> - Geordnete und fachgerechte Entsorgung im Bestand durch einschlägige Gesetzgebung der Abfallwirtschaft geregelt. - Zusätzliche Mengen aufgrund der Erweiterung können über die bereits genutzten Wege ebenfalls geordnet entsorgt werden.
1.5 Umweltverschmutzung, Belästigungen	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 sind temporäre und übliche Belastungen zu erwarten.
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>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>
1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B.	Es sind keine erhöhten Risiken durch die Nutzungsart zu erwarten.

durch Verunreinigung von Wasser oder Luft	Da mit keiner wesentlichen Steigerung des Besucher- und Lieferverkehr zu rechnen ist, sind in diesem Zusammenhang keine negativen Auswirkungen zu erwarten.
--	---

2. Betroffenheit der Schutzgüter		
WASSER³		
Kriterien	Beurteilung der derzeitigen ökologischen Empfindlichkeit	Begründung
Reichtum Verfügbarkeit	Gering	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pfrimm (Gewässer 3. Ordnung) verläuft etwa 200 Meter südlich des Plangebiets ▪ Niederschlagsmenge 521 mm/a ▪ niedrige Grundwasserneubildungsrate (8,4 mm/a)
Qualität	Gering bis Mäßig	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Vorbelastung ▪ Grundwasserlandschaft Tertiäre Kalke ▪ 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 Auen und Niederterrassen ▪ 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 ▪ geringes Radonpotential

³ Bewertung mittels:

- Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, Grundwasser-Immissions-Kataster, <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/8267/>, Stand: Januar 2026.
- Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, Geoexplorer Wasser, <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, Stand: Januar 2026.
- LANIS, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand: Januar 2026.
- Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, Umweltatlas, <https://umweltatlas.rlp.de/atlas/script/index.php>, Stand: Januar 2026.

⁴ Bewertung mittels:

- Landesamt für Geologie und Bergbau, Kartenviewer, https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6, Stand: Januar 2026.
- LANIS, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Januar 2026.
- Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, Umweltatlas, <https://umweltatlas.rlp.de/atlas/script/index.php>, Stand: Januar 2026.

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 größtenteils versiegelt ▪ Vorhandene Eingrünung sowie Stellplatzbegrünung
Regenerationsfähigkeit	Gering bis Mäßig	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhöhung der Strukturvielfalt in den Randbereichen möglich ▪ Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen 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 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.

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"/>	

⁵ 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.

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 § 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"/>	
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"/>	

Ergebnis

Insgesamt ist die ökologische Empfindlichkeit der betrachteten Aspekte als gering einzustufen. Es sind keine besonders empfindlichen Gebiete von der Planung betroffen. Durch die Erweiterung des Bestandsgebäude im Nord und Westen sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Weitere Betroffenheiten sind derzeit nicht ersichtlich.

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. Durch die Festsetzungen von Gehölzpflanzungen ist mit einer Beibehaltung des Zustandes der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt zu rechnen.	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	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.	Die Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne des UVPG bewertet.
4.7 Möglichkeit für Mindestmaßnahmen	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. Aus den angefertigten Gutachten (Lärmgutachten, Wirkungsanalyse) ergeben sich keine weiteren notwendigen Maßnahmen.	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 Albisheim (Pfrimm) 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 sowie eine Gebietseingrünung

6 ERGEBNIS

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Erweiterung des Edeka Marktes 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. Die versiegelte Fläche bleibt im Ist-Zustand erhalten.

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.