

Stadt Zeven - Samtgemeinde Zeven - Landkreis Rotenburg (Wümme)

**Bebauungsplan Nr. 89  
"Raiffeisenmarkt Bahnhofstraße"**

Bebauungsplan der Innenentwicklung  
gemäß § 13a Abs. 2 BauGB

**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls  
über die Pflicht zur Durchführung  
einer Umweltverträglichkeitsprüfung  
(UVP-Vorprüfung)**

- ENTWURF -

Stand: 31.07.2017



**Stadt Zeven**

Am Markt 4  
27404 Zeven  
Tel. 04281-716-0

**cappel + kranzhoff**  
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg  
Tel. 040-380-375-670, Fax -671  
mail@ck-stadtplanung.de

## Vorbemerkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 „Raiffeisenmarkt Bahnhofstraße“ der Stadt Zeven wird eine Umstrukturierung, Modernisierung und Neugestaltung eines bestehenden großflächigen Handelsbetriebes, bestehend aus Raiffeisenmarkt und landwirtschaftlicher Geschäftsstelle (Stader Saatzucht eG), die zur Sicherung des Standortes erforderlich ist, mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> planungsrechtlich gesichert.

Nach § 3 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) ist für den genannten großflächigen (Einzel-)Handelsbetrieb eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen (Anlage 1 Ziff. 13). Mit der Vorprüfung wird ermittelt, ob das ermöglichte Vorhaben gemäß Ziff. 13 des Anhangs Nr. 1 zum NUVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfungs-Pflicht unterliegt.

Diese allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist entsprechend Anlage 1 Ziff. 18.8 i.V.m. Ziff. 18.6.2 des Anhangs 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchzuführen. Dabei sind außerdem die Kriterien nach Anlage 2 zum NUVPG bzw. zum UVPG zu erfüllen.

Sofern die Vorprüfung ergibt, dass die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegen, ist die angestrebte Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 nicht möglich.

Es sind daher im Wesentlichen die Festsetzungen im geplanten SO-Gebiet „Fachmarkt“ zu betrachten.

**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls**

<b>1. Merkmale des Vorhabens</b>		
1.1	Größe des Vorhabens	<p>Sonstiges Sondergebiet (SO) „Fachmarkt“ mit ca. 0,82 und einer GRZ von 0,5.</p> <p>Das Vorhaben, das gemäß Anlage 1 Ziff. 13 zum NUVPG einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unterzogen werden muss, liegt innerhalb des geplanten SO. Es handelt sich um einen Fachmarkt (inkl. landwirtschaftlicher Geschäftsstelle) mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> sowie eine Tankstelle.</p>
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	<p>Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich (§34-Bereich).</p> <p>Das Plangebiet ist durch den vorhandenen Gebäudebestand geprägt und mit Ausnahme der südlichen Ecke, auf der sich ein großkroniger Baum (Rotbuche) und weiterer Gehölzbestand befinden, durch Gebäude und Fahrflächen nahezu vollständig versiegelt.</p> <p>Der vorhandene Einzelbaum (Rotbuche) in der südlichen Ecke des Plangebietes ist durch die Zevener Baumschutzsatzung geschützt.</p>
1.3	Abfall- und Abwassererzeugung	<p>Eine erhöhte Abfallerzeugung ist nicht zu erwarten. Die Abfallentsorgung ist zudem gesetzlich geregelt. Abwasser wird über den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz entsorgt. Regenwasser wird - sofern technisch möglich - zurückgehalten und ausreichend gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet.</p>
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	<p>Besondere Umweltverschmutzungen, die auf die Naturhaushaltsfaktoren negativ wirken, sind nicht zu erwarten.</p> <p>In Verbindung mit dem zu erwartenden erhöhten Kundenverkehr und den ggf. zu erwartenden zusätzlichen Anlieferungsverkehren entsteht ggf. zusätzlicher Verkehr und Betriebslärm. Das Plangebiet liegt jedoch direkt an der Bahnhofstraße (Bundesstraße B71) und weist demnach bereits eine relativ hohe Vorbelastung hinsichtlich des Verkehrsaufkommens auf.</p> <p>Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm müssen an allen Immissionsorten in der Umgebung des SO-Gebietes eingehalten werden.</p> <p>Zur Überprüfung der Nachbarschaftsverträglichkeit des geplanten Raiffeisenmarktes wurde im Juni 2017 ein schalltechnisches Gutachten vom Büro T&amp;H Ingenieure GmbH, Bremen erstellt. Die für den Bebauungsplan relevanten Ergebnisse der Prognose werden im Folgenden wiedergegeben: Die Berechnungen für die geplante Betriebserweiterung ergaben, dass die in der TA Lärm vorgegebenen Immissionsrichtwerte tagsüber an allen maßgeblichen Immissionsorten unterschritten bzw. erreicht. In der Nachtzeit, in der am und im Raiffeisenmarkt nicht gearbeitet wird, werden die in der TA Lärm vorgegebenen Immissionsrichtwerte an allen maßgeblichen Immissionsorten unterschritten. Damit kommt der geplante Betrieb des Raiffeisenmarktes mit Tankstelle, Waschhalle und landwirtschaftlicher Lagerhalle den Anforderungen der TA Lärm nach und ist aus schalltechnischen Gesichtspunkten genehmigungsfähig.</p> <p>Der Kundenverkehr, Lieferzeiten und Verladetätigkeiten</p>

		beschränken sich grundsätzlich auf den Zeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr.
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Ein erhöhtes Unfallrisiko ist nicht zu erwarten.

<b>2. Standort des Vorhabens</b>		
2.1	Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst-, und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	<p>Im Plangebiet sind bereits ein ständig bewirtschafteter Raiffeisenmarkt, eine landwirtschaftliche Geschäftsstelle und eine Tankstelle vorhanden. Das Plangebiet ist im Bestand entsprechend der vorhandenen Nutzungen bereits durch Gebäude und Verkehrsflächen nahezu vollständig versiegelt.</p> <p>Planrecht besteht lediglich durch den wirksamen Flächennutzungsplan, der für den Bereich des Plangebietes gemischte Bauflächen darstellt.</p>
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	<p><b>Boden</b></p> <p>Dem Plangebiet kann als Bodentyp „Pseudogley-Podsol“, am östlichen Rand „Plaggenesch unterlagert von Braunerde“ zugeordnet werden. Westlich des Plangebietes wird zudem im LRP Landkreis Rotenburg (Wümme) 2015 ein Suchraum für Plaggenesch ausgewiesen.</p> <p>Durch die bereits genehmigte intensive gewerbliche Nutzung der Fläche sind Vorbelastungen des Bodens entstanden, wodurch das Bodenleben und die Bildung von Grundwasser beeinträchtigt worden sind. Angesichts der seit Jahren auf der Fläche ausgeübten Nutzung und des bestehenden hohen Versiegelungsgrades ist durch die Planung jedoch von keiner zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigung des Bodens auszugehen. Aufgrund der vorhandenen Nutzung und Versiegelung ist der Planbereich somit hinsichtlich des Funktionselementes Boden von geringer Bedeutung.</p> <p>Konkrete Altablagerungen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.</p>
		<p><b>Wasser</b></p> <p>Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes (WSG - Schutzzone III) „Zevener Wasserwerk“. Es sind keine Oberflächengewässer betroffen.</p> <p>Durch den hohen Sandanteil der Geestböden auf der Stader bzw. Zevener Geest (Hydrogeologische Einheit: Gletscherablagerungen, tonig, schluffig; Aquifer: Lockergestein) ist das Wasserrückhaltevermögen gering. Dadurch kann das Sickerwasser relativ schnell in die grundwasserführenden Bodenschichten gelangen. Da auch die Filtereigenschaften von Sandböden nur gering sind, kann es durch entsprechende Nutzungen zu Schadstoffeinträgen und damit einer Belastung des Grundwassers kommen.</p> <p>Obwohl das Gebiet intensiv gewerblich genutzt wird, ist wegen der vorhandenen großflächigen Versiegelung in den intensiv genutzten Bereichen keine erhebliche Beeinträchtigung des oberflächennahen Grundwassers durch Schadstoffeintrag anzunehmen. Das Grundwasser wird also als wenig beeinträchtigt eingeschätzt. Hierbei kann</p>

		im Übrigen auf die Genehmigungsebene verwiesen werden.
		<p><b>Luft und Klima</b></p> <p>Das Plangebiet liegt klimatisch im Bereich des niedersächsischen Flachlands; das Klima ist atlantisch geprägt. Durch die Nutzungen innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung sowie insbesondere durch die Verkehrsbelastung auf der angrenzenden B71 besteht eine Vorbelastung der Luft durch Schadstoffemissionen. Der Bewuchs im Plangebiet trägt dagegen nur geringfügig zur Frischluftentstehung bei.</p> <p>Für die Luft und das Klima hat das Plangebiet demnach nur eine geringe Bedeutung.</p>
		<p><b>Orts- und Landschaftsbild</b></p> <p>Da der Planbereich innerörtlich liegt, hat er keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild.</p> <p>Das Ortsbild in diesem Bereich der Ortslage ist geprägt durch die unterschiedlichen Bebauungsformen (verschiedene Typen von Wohngebäuden, Kleingewerbe), die zum Teil großvolumigen Baukörper der umliegenden Gemeinbedarfsnutzungen (Schulen) und die Verkehrsinfrastruktur (Bahnanlagen, Bundesstraße).</p> <p>Aufgrund dieser städtebaulich durchmischten Lage ist das Ortsbild als wenig empfindlich gegenüber der geplanten Erweiterung zu bewerten, zumal die vorhandenen Gebäude im Plangebiet bereits seit Jahren Teil des Ortsbilds an dieser Stelle sind.</p> <p>In der südlichen Ecke des Plangebietes befindet sich ein ortsbildprägender Einzelbaum (Rotbuche), dessen Erhalt durch die Baumschutzsatzung der Stadt Zeven gesichert wird.</p> <p>Der Bereich ist insgesamt für das Ortsbild von nur allgemeiner Bedeutung.</p>
		<p><b>Arten und Lebensgemeinschaften / Vegetation</b></p> <p>Es befinden sich keine Naturdenkmäler im Plangebiet, auch sind außer des schützenswerten Einzelbaums (Rotbuche) keine geschützten Objekte oder Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Es besteht aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung sowie der Lage im Ortsgefüge kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten.</p> <p>Die Randeingrünungen der Stellplatzanlage und der Bahnstrecke sowie die Gehölzstrukturen in der südlichen Ecke des Plangebietes sind nicht als besonders schützenswert zu bewerten. Diese Änderung findet im beplanten Innenbereich statt, sodass auch in der näheren Umgebung erkennbar keine naturschutzfachlich besonders hochwertigen Flächen vorhanden sind.</p> <p>Aufgrund der Ausprägung der Vegetation sowie der anthropogenen Einflüsse wird der unversiegelte Bestand als Biotop von allgemeiner Bedeutung mit – aufgrund der geringen Größe und der Lage im Siedlungsgefüge - geringem Entwicklungspotenzial angesehen.</p>

2.3	Schutzkriterien	
2.3.1	Natura 2000-Gebiete (bekannt gemachte FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete bzw. vorgeschlagene Gebiete (§ 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG)	Nicht betroffen
2.3.2	Naturschutzgebiete (§ 23 Abs. 1 BNatSchG)	Nicht betroffen
2.3.3	Nationalparke (§ 24 Abs. 1 BNatSchG)	Nicht betroffen
2.3.4	Biosphärenreservate (§ 25 Abs. 1 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 Abs. 1 BNatSchG)	Nicht betroffen
2.3.5	Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)	Nicht betroffen
2.3.6	Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 Abs. 1 BNatSchG)	In der südlichen Ecke des Plangebietes befindet sich ein ortbildprägender Einzelbaum (Rotbuche), dessen Erhalt durch die Baumschutzsatzung der Stadt Zeven gesichert wird.
2.3.6 a	Wallhecken, Ödland und sonstige naturnahe Flächen (§ 22 Abs. 3 u. 4 NAGBNatSchG)	Nicht betroffen
2.3.7	Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 Abs. 1 BNatSchG, § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG)	Nicht betroffen
2.3.8	Wasserschutzgebiete (§ 51 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG))	Trinkwasserschutzgebiet (WSG - Schutzzone III) „Zevener Wasserwerk“ betroffen, es gelten die Vorschriften der entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnung.
2.3.9	Heilquellenschutzgebiete (§ 53 Abs. 4 WHG)	Nicht betroffen
2.3.10	Risikogebiete (§ 73 Abs. 1 WHG)	Nicht betroffen

2.3.11	Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG)	Nicht betroffen
2.3.12	Gebiete, für die durch Gemeinschaftsvorschriften bestimmte Umweltqualitätsnormen festgelegt sind und in denen diese Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind (z.B. Rahmenrichtlinie Luft (96/92 EG), Wasserrahmenrichtlinie (2000/60/EG))	Nicht betroffen
2.3.13	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG)	Die Stadt Zeven ist laut LROP 2012 als Mittelzentrum ausgewiesen und ein Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ sowie der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“. Das RROP 2005 übernimmt diese raumordnerischen Ausweisungen.  In den Mittelzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote des gehobenen Bedarfs bereitzustellen. Die städtebauliche Entwicklung dieser Gemeinden hat sich auf die Schaffung von Arbeits- und Wohnstätten auszurichten.  Das Plangebiet liegt innerhalb des Zentralen Siedlungsgebietes des Mittelzentrums Zeven.
2.3.14	Baudenkmale und Bodendenkmale, die gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes in das Verzeichnis der Kulturdenkmale aufgenommen sind, und Grabungsschutzgebiete	Nicht betroffen

### 3. Merkmale der möglichen Auswirkungen

3.1	Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)	Es ist eine nur geringfügige zusätzliche Bodenversiegelung durch das geplante Vorhaben zu erwarten. Die Bodenversiegelung betrifft zudem ausschließlich den Standort des Einzelhandels-Vorhabens innerhalb des geplanten Sondergebietes; Beeinträchtigungen der benachbarten Grundstücke bzw. der betroffenen Bevölkerung sind durch den Anlagenbetrieb und durch Immissionen aus dem betriebsbedingten Verkehr (Kunden- und Anlieferverkehr) sowie durch den durch das Vorhaben ausgelösten zusätzlichen Verkehr auf der Bahnhofstraße B71 nur in geringfügigen Maße zu erwarten.
3.2	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Nein
3.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen	Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Vorhabens sowie der vorhandenen Vorbelastung durch die bereits landjährig ausgeübten Nutzungen (bestehende Bebauung und Versiegelung, geringe Naturnähe der Biotope) kommt es nicht zu Auswirkungen mit besonderer Schwere.  Eine besondere Komplexität der Auswirkungen, z. B. durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, ist

		nicht zu erkennen.
3.4	Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen	Die geringfügig höhere Versiegelung wird mit hoher Sicherheit eintreten, so auch die damit verbundenen Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung (verminderte Grundwasserneubildung, Einschränkung der Bodenfunktionen). Es bestehen keine Hinweise auf gefährdete Arten. Da keine Biotope mit besonderer Bedeutung vorhanden sind, ist auch nur von einer geringen Wahrscheinlichkeit des Vorkommens gefährdeter Arten auszugehen.
3.5	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	Da die Versiegelung dauerhaft ist, werden auch die verminderte Grundwasserneubildung sowie die Einschränkung der Bodenfunktionen dauerhaft als Auswirkungen der Planung bestehen bleiben. Durch den bereits seit Jahren bestehenden und nunmehr geplanten und lediglich geringfügig höheren Versiegelungsgrad der Fläche ist eine nicht zu erwartende Reversibilität der Auswirkungen jedoch nicht zu beanstanden.

### Fazit und Ergebnis der UVP-Vorprüfung

Das Vorhaben zur Neustrukturierung und Erweiterung eines bestehenden großflächigen Handelsbetriebes im sonstigen Sondergebiet „Fachmarkt“, das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 der Stadt Zeven geplant wird, ist mit Umweltauswirkungen auf die **Schutzgüter Boden, Wasser/Grundwasser und Mensch** verbunden.

Die **Schutzgüter Boden und Wasser/Grundwasser** sind durch die ermöglichte (zusätzliche) Versiegelung betroffen. Die Grundwasserneubildung wird gesenkt, die Bodenfunktionen gestört. Das Plangebiet ist jedoch bereits im Bestand nahezu vollständig versiegelt und besitzt daher hinsichtlich der Funktionselemente Boden und Wasser eine nur geringe Bedeutung. Angesichts der gegenwärtigen bereits genehmigten Nutzung und Versiegelung ist demnach von keiner zusätzlichen erheblichen nachteiligen Beeinträchtigung durch die Planung auszugehen. Die Lage des Plangebietes in einem Wasserschutzgebiet gewährleistet zudem auf der Genehmigungs-Ebene die Einhaltung bestimmter Schutzbestimmungen und Vorkehrungen.

Das **Schutzgut Mensch** ist in erster Linie durch den entstehenden Gewerbelärm betroffen, der insbesondere in Verbindung mit dem Kunden- und Anlieferverkehr entsteht. Eine Vorbelastung ist bereits durch den vorhandenen Betrieb gegeben. Hier ist davon auszugehen, dass die Schutzansprüche der angrenzenden Nutzungen eingehalten werden. Durch die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens wurde nachgewiesen, dass das geplante Vorhaben hinsichtlich „Lärm“ genehmigungsfähig ist. Erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen sind demnach nicht zu erwarten.

**Im Ergebnis dieser Vorprüfung ist eine UVP-Pflicht für das geplante Vorhaben nicht festzustellen.** Es besteht mithin keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Bundes- oder Landesrecht, da keine Anhaltspunkte für eine erhebliche nachteilige Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bestehen.

Das beschleunigte Verfahren entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB kann durchgeführt werden, da aufgrund der überschlägigen Prüfung anhand der oben aufgeführten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären. Auch sind nur aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Nachteilige Umwelt-



auswirkungen, die im Bebauungsplan als abwägungsrelevant zu berücksichtigen wären, sind demnach insgesamt nicht erkennbar. Im vorgesehenen Bebauungsplan Nr. 89 sind dementsprechend voraussichtlich Festsetzungen zu Vermeidungs- und Verhinderungsmaßnahmen entbehrlich.