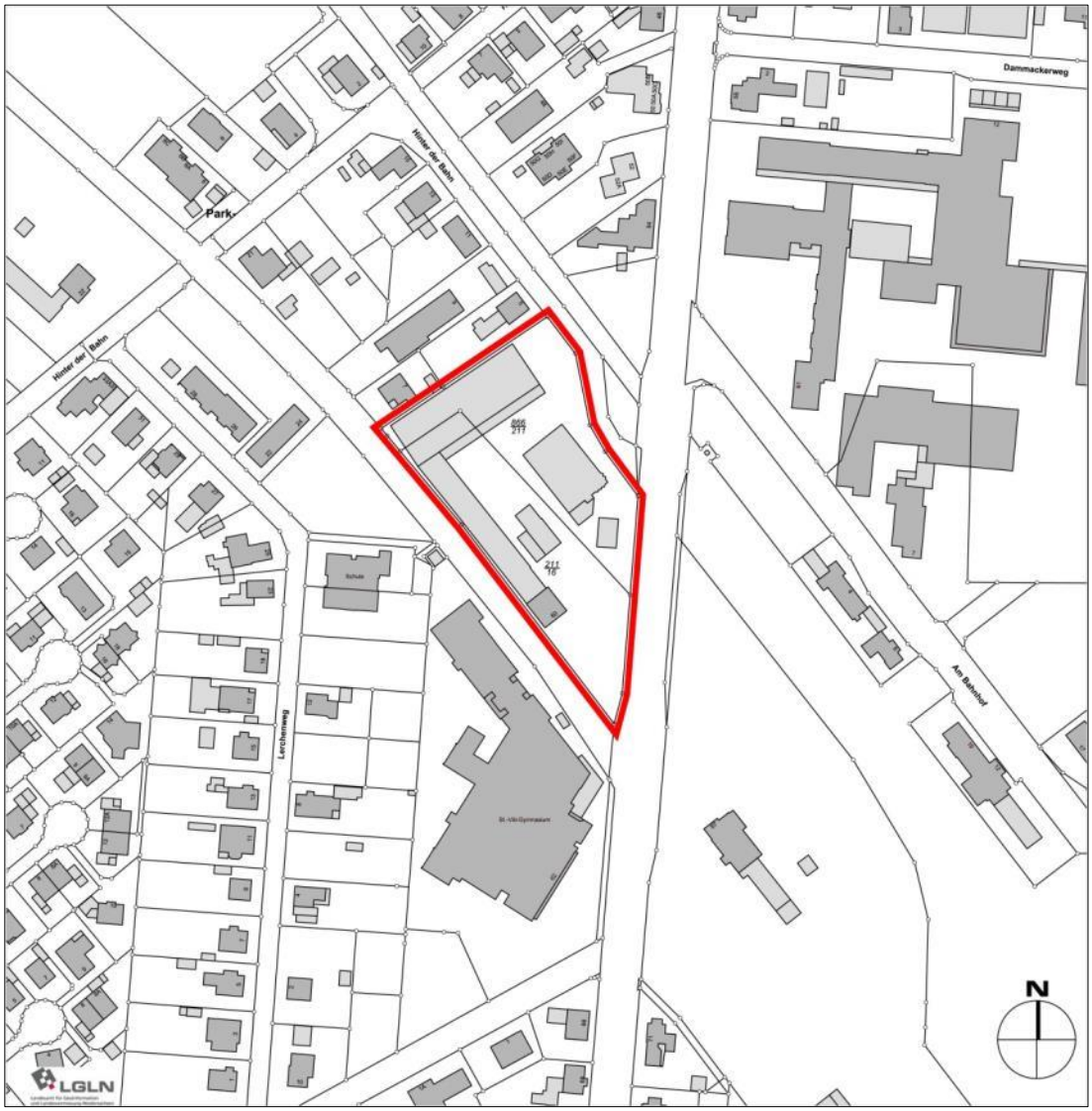
Stadt Zeven - Samtgemeinde Zeven - Landkreis Rotenburg (Wümme)

Bebauungsplan Nr. 89
"Raiffeisenmarkt Bahnhofstraße“



Begründung

- URSCHRIFT -

Stand: 25.10.2017

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

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen der Planung 1
1.1 Rechtsgrundlagen der Planung 1
1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung 1
1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes 3
1.4 Aufstellung im beschleunigten Verfahren 3

2 Bestandssituation 5
2.1 Innerörtliche Lage, verkehrliche Anbindung 5
2.2 Bestehende Nutzungen und Bebauung 5
2.3 Natur und Landschaft 6

3 Planerische Rahmenbedingungen 9
3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung 9
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 11
3.3 Benachbarte Bebauungspläne 12

4 Inhalte der Planung 12
4.1 Art der baulichen Nutzung 12
4.2 Maß der baulichen Nutzung 13
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise 14
4.4 Grünordnung 14
4.5 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO 15
4.6 Verkehr 15
4.7 Ver- und Entsorgung 16

5 Einzelhandelsverträglichkeit 17

6 Immissionsschutz 18

7 Maßnahmen zur Verwirklichung 18
7.1 Bodenordnung 18
7.2 Kosten und Finanzierung 19

8 Flächenangaben 19

Anlagen:

- UVP-Vorprüfung, Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Hamburg, 31.07.2017
- Gutachterliche Kurzstellungnahme zur Erweiterung eines Raiffeisemarktes in Zeven, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Hamburg, 25.07.2017
- Schalltechnisches Gutachten für die Umstrukturierung eines Raiffeisen-Marktes in der Bahnhofstraße 60 in 27404 Zeven, T&H Ingenieure GmbH, Bremen, 16.06.2017

1 Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1509),
- Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 753), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 06.04.2017 (Nds. GVBl. S. 116),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48).

1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Planungsanlass

Die Stader Saatzucht eG plant die Umstrukturierung eines seit 1958 ständig bewirtschafteten Raiffeisenmarktes in der Stadt Zeven. Der Standort hat eine langjährige Tradition, ist ständig weiterentwickelt worden und soll aus Sicht des Betreibers auch zukünftig als wichtiger Standort zum Unternehmenserfolg beitragen.

Am Standort Bahnhofstraße wird derzeit der bestehende Raiffeisenmarkt, eine Tankstelle und eine landwirtschaftliche Geschäftsstelle mit den Schwerpunkten lose Düngermittel, Tanklager für Flüssigdünger, Holzpellets- und Getreideumschlag sowie diversen Sackwarenartikeln betrieben.

In den letzten Jahren ist auch der Standort in Zeven von einem nicht unerheblichen Strukturwandel betroffen. Ein Grund sind die fortlaufenden Veränderungen in der Landwirtschaft, z.B. die Zunahme der Maisanbaufläche, der Rückgang der Getreideanbaufläche und die Düngeverordnung. Der Getreideumschlag ist dadurch in Zeven kontinuierlich zurückgegangen; auch der Bahnanschluss ist mittlerweile nicht mehr von Bedeutung und wird seit Jahren nicht mehr genutzt. Der Raiffeisenmarkt selbst durchlebt ebenfalls einen fortlaufenden Wandel und verändertes Kaufverhalten, auf das der Markt nun mit einem veränderten Angebot und Erscheinungsbild reagieren soll. Daher sind umfassende Maßnahmen mit dem Ziel einer Neustrukturierung des Raiffeisenmarktes und des bestehenden landwirtschaftlichen Geschäftes geplant.

Dazu ist zunächst der Abbruch der Gebäude des bestehenden Marktes vorgesehen; erhalten bleiben sollen lediglich die Lagerhalle am nördlichen Rand und die Zapfsäulenanlage und die zugehörige Überdachung. Sodann ist der Neubau des Marktes, bestehend aus einem eingeschossigen Hauptgebäude, Stellplatzanlage mit Staubsaugerplätzen, einer Waschstraße und Nebenanlagen (z.B. Waage) geplant. Insbesondere das alte Rampenlager wird nach dem Umbau nicht mehr vorhanden sein.

Erfordernis der Planaufstellung

Für den Bereich des bestehenden Raiffeisenmarktes liegt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der Flächennutzungsplan stellt gemischte Bauflächen dar.

Im Zuge der geplanten Umstrukturierung und Modernisierung des vorhandenen Marktes soll die Verkaufsfläche von derzeit rd. 570 m² auf knapp 1.040 m² (gewichtete einzelhandelsrelevante Verkaufsflächenangaben) vergrößert werden. Da die Schwelle zur Großflächigkeit von mehr als 800 m² durch die geplante Verkaufsfläche überschritten wird, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines entsprechenden sonstigen Sondergebietes für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb nach § 11 BauNVO sowie die Widerlegung der Vermutungsregel nach § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) für den geplanten Raiffeisenmarkt erforderlich ist (Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls).

Auch um eine in städtebaulicher Hinsicht ortsverträgliche Nutzung der Grundstücksflächen sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Im Zuge der Planung sind in diesem Sinne insbesondere die Aspekte der Flächenversiegelung, der Erschließung und Unterbringung von Stellplätzen sowie des Einfügens in das Ortsbild zu berücksichtigen.

Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen, sodass der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden kann.

Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umstrukturierung, Modernisierung und Neugestaltung des vorhandenen Raiffeisenmarktes und des bestehenden landwirtschaftlichen Geschäftes am Standort Bahnhofstraße zur langfristigen Standortsicherung und zur Harmonisierung des Angebotes im regionalen Netz gleichartiger Raiffeisenmärkte.

Dazu sind umfangreiche bauliche Maßnahmen sowie eine Erweiterung der Verkaufsfläche bei gleichzeitiger Verringerung der Außenlager-Flächen vorgesehen.

Der geplante Raiffeisenmarkt soll sich an den in den letzten Jahren entstandenen Märkten (beispielsweise in den Gemeinden Harsefeld, Schneverdingen und Bremervörde) orientieren, d.h. sich als ein Raiffeisenmarkt im Sinne eines Fachmarktes mit entsprechender Beratungsqualität und Atmosphäre, barrierefrei und hell, energetisch sparsam (mit Photovoltaik-Eigenversorgung und Wärmerückgewinnung) sowie mit einem übersichtlich gestalteten Verkaufsbereich darstellen.

Ziel der Erweiterung ist es, durch eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraums und eine optimierte Warenpräsentation im Inneren des Marktes sowie eine Umstrukturierung der Außenlagerflächen, Verkehrsflächen und Nebennutzungen im Außenbereich die Kundenfreundlichkeit des Marktes zu erhöhen. Es soll v. a. ein an den sich stetig vollziehenden Strukturwandel in der Landwirtschaft und die daraus resultierende Nachfrage-Situation angepasster Markt entstehen.

Im Wesentlichen handelt es sich bei dem Planvorhaben um eine am geplanten Sortiment des Raiffeisenmarktes orientierte bauleitplanerische Fassung des Standortes, wobei insbesondere die Fläche der zentrenrelevanten Sortimente beschränkt werden soll.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 „Raiffeisenmarkt Bahnhofstraße“ werden zusammenfassend die folgenden Ziele verfolgt:

- Sicherung und Attraktivitätssteigerung des Raiffeisenmarktes am Standort Bahnhofstraße durch Schaffung der planerischen Voraussetzungen für umfangreiche Umstrukturierungs- und Neubaumaßnahmen;

- Begrenzung der Erweiterungsmöglichkeiten auf die spezifische Versorgungsfunktion, um die Verträglichkeit mit den benachbarten Nutzungen, die städtebauliche Ordnung und die Verwirklichung der raumordnerischen Ziele zu sichern.

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Stadt Zeven hat daher am 28.02.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 89 „Raiffeisenmarkt Bahnhofstraße“ gefasst.

1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

- im Norden durch die Straße „Hinter der Bahn“, gemischte Bebauung und die Bahnstrecke Rotenburg-Bremervörde,
- im Westen durch gemischte Bebauung,
- im Süden durch eine Nebenbahnstrecke und das Gelände des St.-Viti-Gymnasiums,
- im Osten durch die Bundesstraße B71 „Bahnhofstraße“.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 211/16 und 866/211 mit einer Gesamtfläche von ca. 0,82 ha. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist dem Übersichtsplan (Titelblatt) und der Planzeichnung zu entnehmen.

1.4 Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Im Plangebiet ist eine Nachverdichtung und Umstrukturierung bereits baulich intensiv genutzter Flächen innerhalb des bestehenden, im baulichen Zusammenhang bebauten Ortsteils vorgesehen. Die mit der Planaufstellung beabsichtigte Nachverdichtung und Umstrukturierung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Der Bebauungsplan soll somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Kriterien für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind:

a.) Die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m² <u>oder</u> zwischen 20.000 m² und 70.000 m² und aufgrund einer überschlägigen Prüfung wird die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

b.) Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Zu a.) Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich beträgt, bei einer Plangebietsgröße von ca. 8.230 m² zwangsläufig weniger als 20.000 m², es kommt hier also die Verfahrensvariante nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zum Tragen.

Für den Bereich südlich des Plangebietes existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7 „Hinter dem Brümmer“ der Stadt Zeven sowie dessen rechtskräftige 2. Änderung (betreffend das St. Viti Gymnasium). Ein enger funktionaler, zeitlicher Zusammenhang zu dem benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 „Hinter dem Brümmer“ sowie dessen rechtskräftige 2. Änderung (betreffend das St. Viti Gymnasium) besteht nicht, mithin ist keine kumulative Wirkung erkennbar.

Zu b.) UVP-Pflicht und Beeinträchtigung von Schutzgütern

Nach Ziffer 18.8 i.V.m. Ziffer 18.6.2 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bedarf der Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Geschossfläche von 1.200 m² - 5.000 m² einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach dem UVPG. Auch fordert § 3 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG), für den genannten großflächigen Einzelhandelsbetrieb eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen (Anlage 1 Ziff. 13).

Im Sondergebiet „Fachmarkt“ wird die Errichtung eines Fachmarktes mit einer Geschossfläche von über 1.200 m² vorbereitet. Daher ist gemäß UVPG durch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zu prüfen, ob eine UVP für den neuen Raiffeisenmarkt erforderlich ist.

Wenn die UVP-Vorprüfung keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB findet, besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Somit kann für diesen Fall dann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB angewandt werden.

Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (UVP-Vorprüfung)

Aufgrund der genannten Sachverhalte wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt.[1]

Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass keine UVP-Pflicht für das geplante Vorhaben besteht, 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.

Aufgrund der überschlägigen Prüfung wurde die Einschätzung erlangt, 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 Umweltauswirkungen, die im Bebauungsplan als abwägungsrelevant zu berücksichtigen wären, sind demnach nicht erkennbar.

Fazit

Da der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, kann entsprechend dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 S. 1 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden. Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren.

Gleichwohl sind sich ggf. aufdrängende andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) von der Ausgleichsverpflichtung bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit. Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren. Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten.

---

[1] siehe anliegende UVP-Vorprüfung, Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Hamburg, 31.07.2017

Eine Betroffenheit geschützter Arten ist in Bezug auf die natürlichen Habitate (Vegetation) nicht zu erkennen; der im Plangebiet vorhandene ortsbildprägende Baum (Rotbuche) bleibt erhalten. Vor Abriss der vorhandenen Gebäude wären diese auf Vorkommen von Tieren wie z. B. Fledermäuse oder Vogelarten zu untersuchen. Bei positivem Fund ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Insgesamt ist nicht zu erkennen, dass sich durch den Bebauungsplan beachtliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

2 Bestandssituation

2.1 Innerörtliche Lage, verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet befindet sich ca.1,5 km südlich des Ortszentrums der Ortslage von Zeven; westlich der Bundesstraße B71 „Bahnhofstraße“. Nördlich und südlich des Plangebietes verlaufen Bahngleise. Der Bereich stellt mit den Flächen der Bahn, den nordöstlich und südwestlich gelegenen Schulgeländen und der östlich und südöstlich angrenzenden Misch- und Wohnbebauung eine städtebaulich durchmischte Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt dar.

Die Erschließung für den KFZ-Verkehr erfolgt über die B71 und die Straße „Hinter der Bahn“. Durch den direkten Anschluss an die B71 ist der Standort auch für den LKW-Verkehr bzw. den landwirtschaftlichen Verkehr gut erschlossen und überörtlich angebunden.

2.2 Bestehende Nutzungen und Bebauung

Das Plangebiet ist durch den vorhandenen Gebäudebestand der landwirtschaftlichen Geschäftsstelle und die vorhandene Tankstelle mit Raiffeisenmarkt geprägt. Der Baubestand der landwirtschaftlichen Geschäftsstelle setzt sich zusammen aus einem zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit Walmdach, einem Verbindungsbau, zwei L-förmig zueinander stehenden Lagerhallen / Mehrzweckhalle und einem Silo-Turm. Der Raiffeisenmarkt stellt sich als weiteres freistehendes Lager-Gebäude mit Anbau, der gleichzeitig die Kasse der

Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (ohne Maßstab),
Quelle: LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung

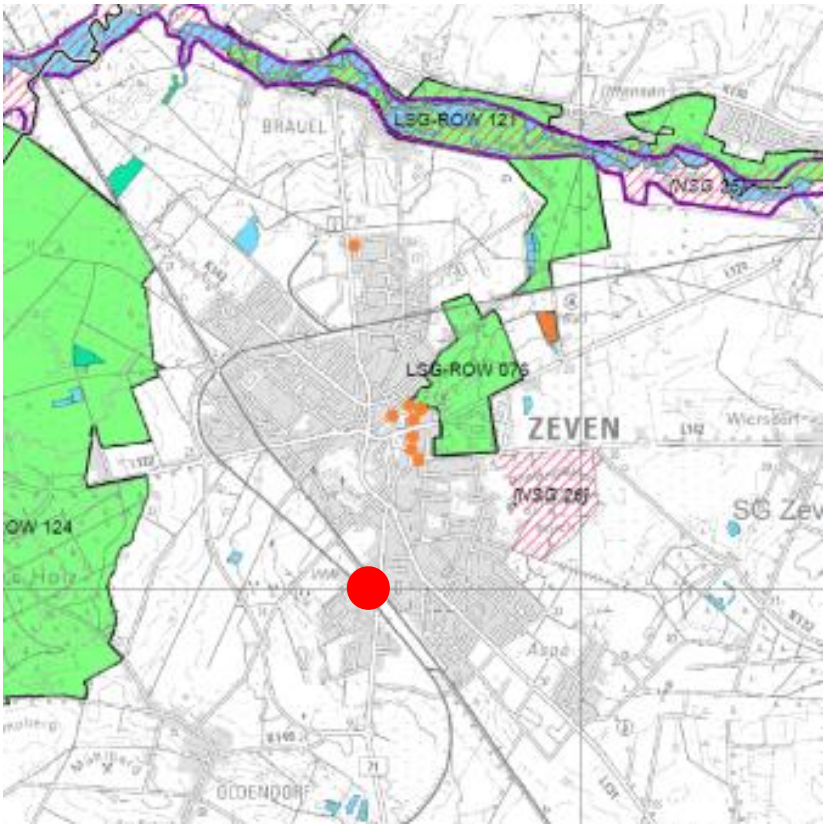
Tankstelle beinhaltet, dar. Die Lagerhallen sind flache, eingeschossige Gebäude mit flach geneigten Satteldächern. Alle Gebäude sind in Backstein-Bauweise errichtet. Daneben existieren die Tankstelle mit überdachten Zapfsäulen (Tankstellendach) und zwei freistehende Tanks. Die Fläche des Plangebietes ist mit Ausnahme der südlichen Ecke, auf der sich ein großkroniger Baum (Rotbuche) und weiterer Gehölzbestand befinden, durch Gebäude und Fahrflächen nahezu vollständig versiegelt.

2.3 Natur und Landschaft

Planungsvorgaben

Die Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans (LRP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) aus dem Jahr 2015 stellt für den Bereich des Plangebietes Siedlungsfläche ohne Zielzuordnung dar.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete) liegen in mehreren Kilometern Entfernung zum Plangebiet. Das Plangebiet ist vollständig von Siedlungsflächen umgeben. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist daher nicht zu erwarten.



Ausschnitt aus der Karte 6 (Schutzgebiete) des LRP 2015 mit Kennzeichnung des Plangebietes (ohne Maßstab), Quelle: LRP 2015, Bearbeitung eigene Darstellung

Boden

Dem Plangebiet kann als Bodentyp „Pseudogley-Podsol“, am östlichen Rand „Plaggenesch unterlagert von Braunerde“ zugeordnet werden. Westlich weist der LRP 2015 zudem einen Suchraum für Plaggenesch aus.

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 vorhan-

denen Nutzung und Versiegelung ist der Planbereich somit hinsichtlich des Funktionselementes Boden von geringer Bedeutung.

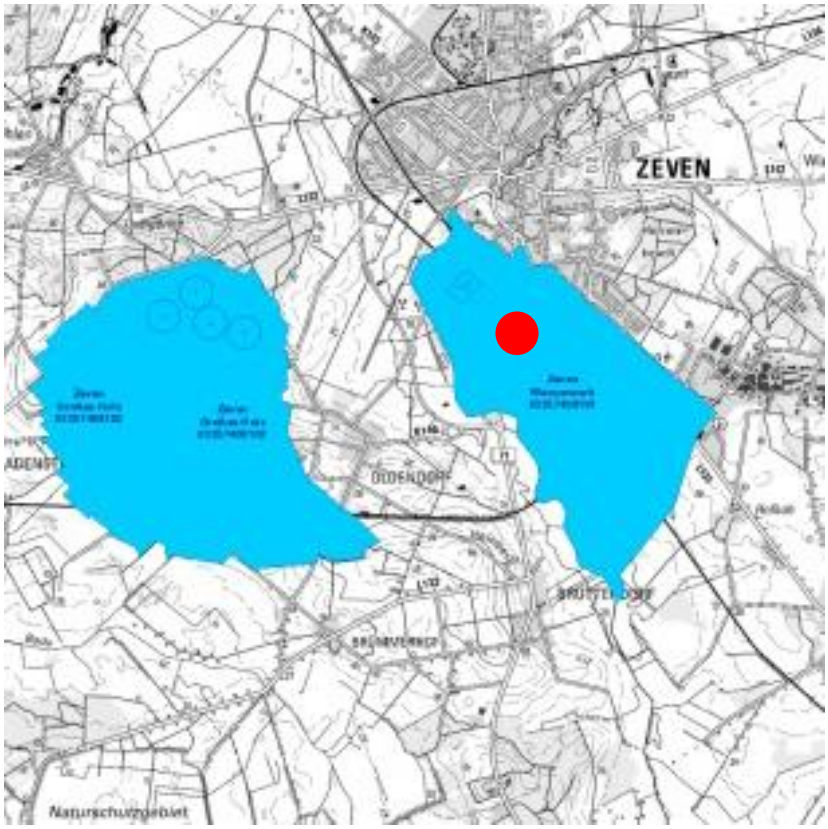
Konkrete Altablagerungen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Wasser

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Wasserschutzgebietes für das Wassergewinnungsgebiet „Wasserwerk“ der Samtgemeinde Zeven, Zone III. Es sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Gemäß § 4 der Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wassergewinnungsgebiet „Wasserwerk“ vom 20.12.2012 sind einige Anlagen und Handlungen in dieser Schutzzone beschränkt zulässig oder verboten. Gemäß § 5 Abs. 2 dieser Verordnung dürfen die nach § 4 eingeschränkt zulässigen Handlungen nur mit Genehmigung des Landkreises vorgenommen werden. Die sog. Befreiung und Genehmigung ist wiederum Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung.[2]

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.



Trinkwasserschutzgebiete (rechts Schutzgebiet „Zevener Wasserwerk“, ohne Maßstab), Quelle: NLWKN Kartenserver, 2017

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

[2] Stellungnahme des Landkreis Rotenburg (Wümme) – Wasserwirtschaftliche Stellungnahme vom 05.10.2017

wird also als wenig beeinträchtigt eingeschätzt. Hierbei kann im Übrigen auf die Genehmigungsebene verwiesen werden.

Das Plangebiet hat für den Funktionsbereich Wasser nur eine geringe Bedeutung.

Luft und Klima

Das Plangebiet liegt klimatisch im Bereich des niedersächsischen Flachlands; das Klima ist atlantisch geprägt. Kennzeichnend für dieses maritime meeresnahe Küstenklima sind kühle Sommer und milde Winter sowie ein früher beginnender und lang andauernder Frühling und Herbst. Die jährliche Niederschlagsmenge schwankt zwischen 600 bis 700 mm pro Jahr. Die mittlere Lufttemperatur liegt bei ca. 16,5° Celsius. Der Wind weht im Sommer überwiegend aus SW, während im Winter NO-Winde vorherrschen.

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 nur geringfügig zur Frischluftentstehung bei.

Für die Luft und das Klima hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung.

Orts- und Landschaftsbild

Da der Planbereich innerörtlich liegt, hat er keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild.

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 Infrastruktur (Bahnanlagen, Bundesstraße).

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. Der Bereich ist insgesamt für das Ortsbild von nur allgemeiner Bedeutung.

Arten und Lebensgemeinschaften / Vegetation

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.

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.

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.

Altlasten

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Dem Grundstückseigentümer sind keine Verunreinigungen bzw. schädliche Bodeneinträge auf dem Gelände, insbesondere nicht im Bereich der Tankstelle, bekannt.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine geschützten Baudenkmale nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vorhanden, die in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung beeinträchtigt würden.

Ein Verdacht auf Bodenfunde ist ebenfalls nicht bekannt. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich dem Landkreis Rothenburg-Wümme, Untere Denkmalschutzbehörde, mitzuteilen sind. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

Immissionsschutz

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen in der näheren Umgebung und der ausgeübten Nutzung innerhalb des Plangebietes sowie der Größenordnung des Raiffeisenmarktes können im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung immissionsschutzrechtliche Konflikte auftreten.

Durch die vorhandenen und ausgeübten Nutzungen ist bereits mit einer Vorbelastung der schutzwürdigen Wohnnutzungen, insbesondere im westlichen Umfeld des Plangebietes, durch Gewerbe-, Verkehrs- und Bahnlärm zu rechnen.

Grundsätzlich soll durch die Anordnung der Gebäude des geplanten Marktes eine gewisse Abschirmung der umgebenden Nutzungen vor den im Plangebiet zu erwartenden Emissionen erreicht werden.

Die Schutzansprüche der bestehenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes sind jedoch auch bei einer Erweiterung des Marktes unverändert zu beachten. Die Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Immissionsrichtwerte wurde im Zuge der Planung durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen (siehe unter Kap. 6 „Immissionsschutz“).

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2012 (LROP, zuletzt geändert am 06.07.2017) des Landes Niedersachsen sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 des Landkreises Rotenburg (Wümme).

Insbesondere die folgenden Festlegungen sind für die Planung relevant:

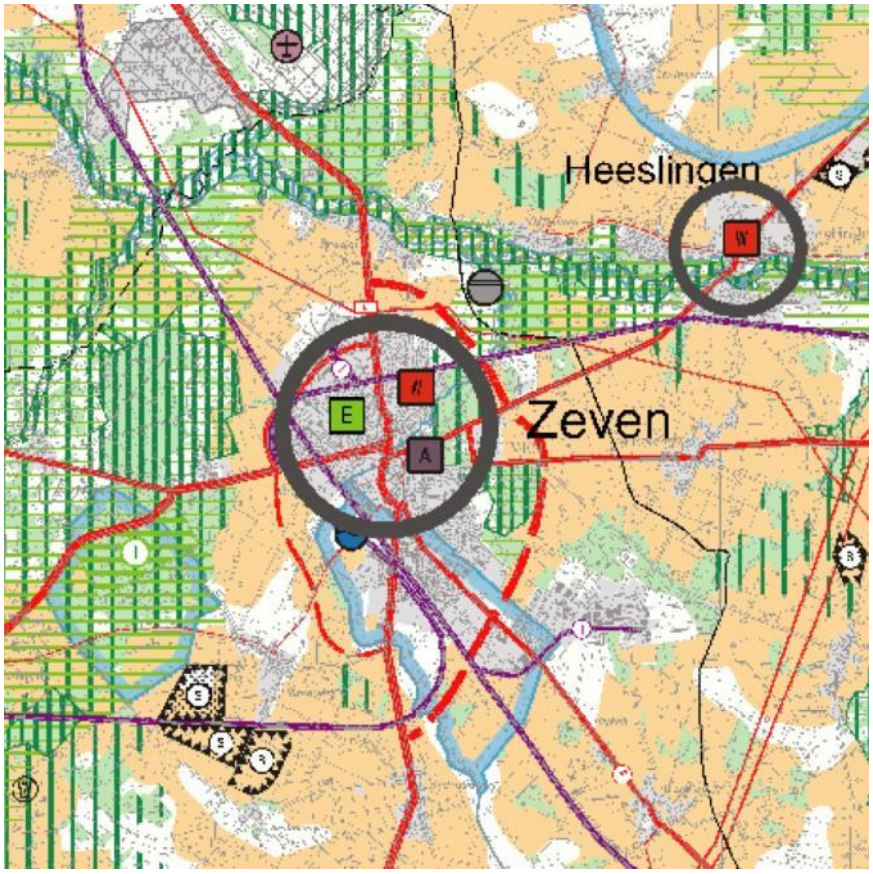
Zentralörtliche Gliederung, Schwerpunktaufgaben

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. Die B71 ist im RROP 2005 als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung, die Bahnstrecken sind als Haupteisenbahnstrecken dargestellt. Westlich des Plangebietes wird das Zevener Wasserwerk dargestellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zentralen Siedlungsgebietes des Mittelzentrums Zeven.

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.

Die Stadt Zeven ist zugleich Mitglied und Verwaltungssitz der Samtgemeinde Zeven, zu der die weiteren Mitgliedsgemeinden Elsdorf, Gyhum und Heeslingen zählen. Die Gemeinde Heeslingen ist neben Zeven innerhalb der Samtgemeinde als Grundzentrum festgelegt und besitzt laut RROP 2005 ebenfalls die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“.



Ausschnitt aus dem RROP 2005 (ohne Maßstab), Quelle: LGLN

Raumordnerische Aspekte des Einzelhandels

Auf Ebene der Raumordnung wird bestimmt, dass

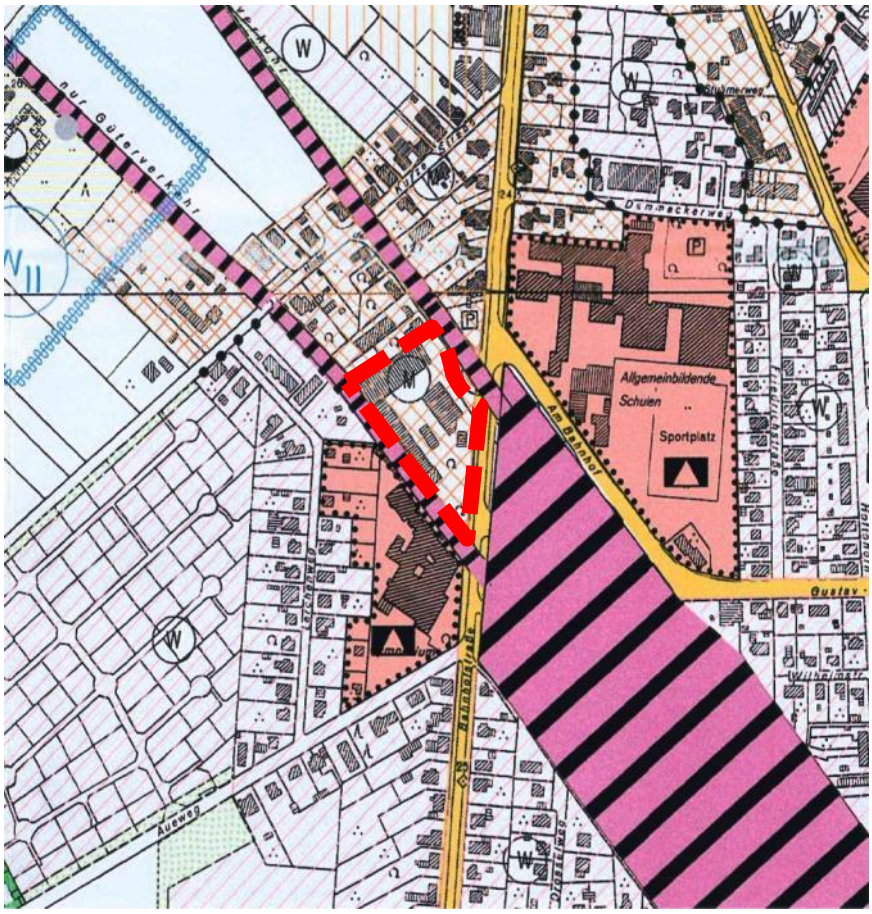
- Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in den zentralen Orten zu realisieren sind,
- Umfang und Zweckbestimmung von Einzelhandelsgroßprojekten der jeweiligen Stufe der zentralen Orte zu entsprechen haben,
- ausgeglichene Versorgungsstrukturen durch derartige Projekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen,
- Einzelhandelsgroßprojekte mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig sind,
- neue Einzelhandelsgroßprojekte mit benachbarten von der Ansiedlung betroffenen Gemeinden abzustimmen sind.

Die Beurteilung der raumordnerischen Zulässigkeit der geplanten Neustrukturierung des Raiffeisenmarktes ist unter Berücksichtigung der raumordnerischen Vorgaben und unter Einbeziehung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Zeven durch eine gutachterliche Stellungnahme zum Einzelhandel nachzuweisen, deren Ergebnisse - soweit erforderlich und zweckdienlich - in die Festsetzungen des Bebauungsplans einfließen.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

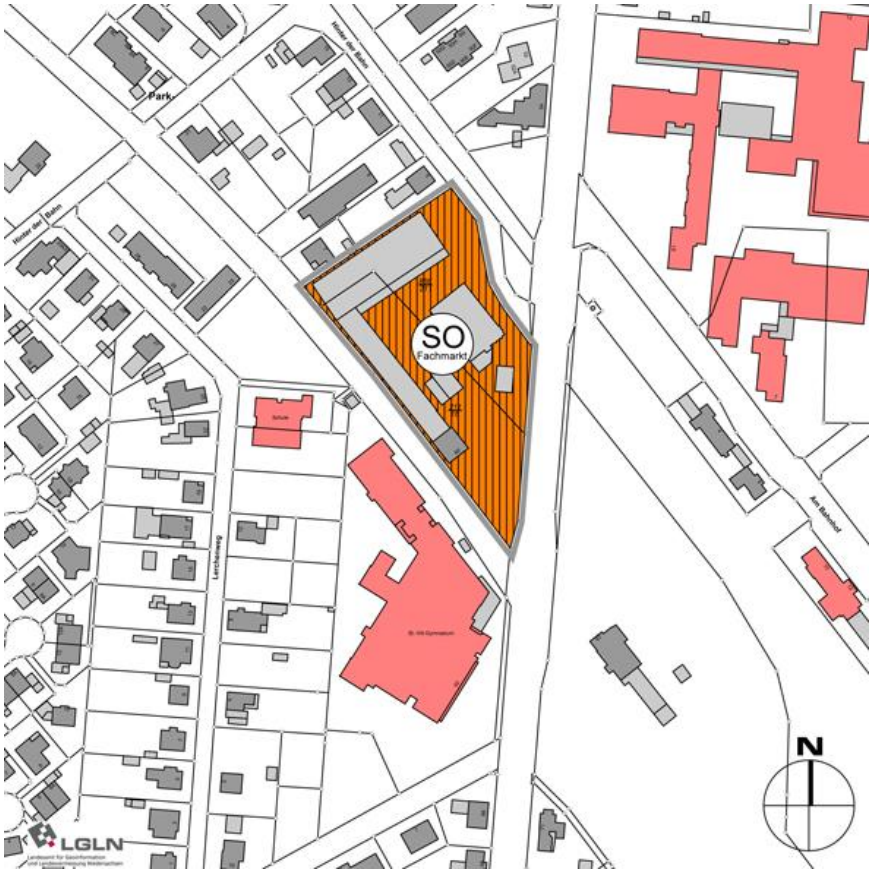
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven (Rechtskraft 1979) wird die Fläche des Plangebietes als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Unmittelbar nördlich und südlich angrenzend sind Bahnanlagen, unmittelbar östlich angrenzend eine überörtliche Hauptverkehrsstraße (B71) dargestellt. Nördlich und nordwestlich sind ebenfalls gemischte Bauflächen, südwestlich Wohnbauflächen (W) und südlich sowie nordöstlich Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des FNP ab. Der FNP ist daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung anzupassen. Konkret handelt es sich somit um ca. 0,82 ha, die bisher als gemischte Bauflächen (M) dargestellt sind und auf dem Wege der Berichtigung in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachmarkt“ angepasst werden sollen.



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Kennzeichnung des Plangebietes (ohne Maßstab), Quelle: Stadt Zeven

Die Darstellung ist mit den umliegenden Darstellungen der gemischten Bauflächen (M), der Wohnbauflächen (W), der Gemeinbedarfsflächen und der Flächen für Bahnanlagen verträglich. Durch die Änderung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung im Stadtgebiet weiterhin gewährleistet.



Ausschnitt vorgesehene FNP-Berichtigung „SO Fachmarkt“ (ohne Maßstab)

3.3 Benachbarte Bebauungspläne

Für den Bereich südlich des Plangebietes existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7 „Hinter dem Brümmer“ der Stadt Zeven sowie dessen rechtskräftige 2. Änderung (betreffend das St. Viti Gymnasium).

4 Inhalte der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den angestrebten städtebaulichen Zielsetzungen wird im Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung gemäß § 11 BauNVO als **sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachmarkt“** mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² festgesetzt.

Das Sondergebiet dient der **Unterbringung eines Fachmarktes** mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment und Randsortimenten (zentrenrelevant und nicht zentrenrelevant). Die Verkaufsfläche der **zentrenrelevanten Randsortimente** wird entsprechend den Vorgaben des LROP auf einen Anteil von max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche, d.h. auf maximal 120 m² begrenzt. Die zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente werden abschließend aufgelistet, um diese an die zum Zeitpunkt der Planung gültige Zevener Sortimentsliste zu binden. Die nicht zentrenrelevanten Randsortimente bedürfen keiner abschließenden Auflistung im Rahmen der Festsetzungen, da ihre Verwendung gemäß Zevener Einzelhandels- und Zentrenkonzept und vor dem Hintergrund raumordnerischer Erfordernisse nicht eingeschränkt werden muss.

Da die Sicherung des Standortes durch dessen Neustrukturierung als Planungsziel im Vordergrund steht, werden die Nutzungen durch einen abschließenden Katalog zulässiger Nutzungen im Sondergebiet so zugeschnitten, dass eine städtebaulich oder marktseitig bedenk-

liche Entwicklung von vornherein ausgeschlossen ist. Durch den abschließenden Katalog der zulässigen Nutzungen sind alle anderen Nutzungen „automatisch“ ausgeschlossen.

Zusätzlich zu dem Fachmarkt(-Gebäude) selbst sollen auch **Lagergebäude und -flächen** sowie **Freiverkaufsflächen und Aktionsflächen** zulässig sein. Die Anteile der geplanten Freiverkaufsflächen und Aktionsflächen sind zu berücksichtigen, d.h. dass Freiflächen zu 50 % als Verkaufsflächen anzurechnen sind.

Im Bebauungsplan wird der Begriff der Verkaufsfläche in folgend definiertem Sinne gebraucht:

„Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentationen (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Flächen hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).“

Darüber hinaus ist die mit dem Markt unmittelbar zusammenhängende Nutzung von **Sozial- und Büroräumen** zulässig. Dies schließt unter anderem Aufenthaltsräume, sanitäre Anlagen und Aktenlagerung ein.

Die bereits aktiv betriebene Tankstellen-Nutzung soll auch weiterhin möglich sein und in dem auch bislang bestehenden engen funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem Raiffeisenmarkt fortbestehen. Die geplante neue Waschstraße ist dabei ebenfalls zu berücksichtigen. Daher soll höchstens eine **Tankstelle mit Waschstraße** zulässig sein.

Über die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird die geplante Erweiterung des Raiffeisenmarktes entsprechend den Vorgaben des § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ermöglicht und innerhalb der erforderlichen Grundstücksgröße zur Abwicklung der funktionalen und betrieblichen Abläufe einer solchen Einzelhandelseinrichtung planungsrechtlich gesichert.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (I).

Die Grundfläche aller derzeit vorhandenen Gebäude im Plangebiet beträgt zusammen knapp 3.000 m². Nach der Umstrukturierung wird von einer Grundfläche von insgesamt ca. 3.255 m² ausgegangen.

Nach Angaben des Grundstückseigentümers wird sich der neu strukturierte Raiffeisenmarkt im Einzelnen aus folgenden Gebäuden und deren Grundflächen zusammensetzen:

- Hauptgebäude Raiffeisenmarkt mit ca. 1.296 m² (inkl. Sozial- und Aufenthaltsräume),
- Lagerhalle mit ca. 234 m²,
- Waschstraße mit ca. 160 m²
- bestehende Mehrzweckhalle mit ca. 1.196 m²,
- bestehendes Tankstellendach mit ca. 106 m²

Die Summe der **Hauptnutzungen** beträgt demnach **ca. 3.256 m²**. Bei einer Größe des Sondergebietes (= Geltungsbereich des Bebauungsplans) von ca. 8.229 m² ergibt sich eine festzusetzende GRZ I von 0,395. Es wird ein Spielraum von 823 m² für Abweichungen und zukünftige Erweiterungen zugerechnet, sodass sich die festgesetzte **GRZ** von **0,5** ergibt.

Nach den Bestimmungen des § 19 BauNVO kann die GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Nebenanlagen um 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Für Einzelhandelsbetriebe wie

dem geplanten Raiffeisenmarkt mit ihrem sehr hohen Stellplatzbedarf reicht diese Regelung nicht aus.

Die geplanten **Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen** betragen **ca. 3.397 m²**. Bei einer Größe des Sondergebietes von ca. 8.229 m² und einer max. möglichen Grundfläche der Hauptnutzung von ca. 4.079 m² errechnet sich demnach eine GRZ II von 0,908.

Daher wird hier entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO abweichend bestimmt, dass die GRZ im Sondergebiet „Fachmarkt“ durch die Grundflächen von baulichen **Nebenanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche**, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden kann. Die gesonderte Überschreitungsregelung ist zur Verwirklichung des geplanten Vorhabens zwingend notwendig, da die geplante Nutzung ohne die Schaffung der erforderlichen Stellplätze und Fahrflächen nicht zu realisieren ist.

Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass es sich bei dem Fachmarkt um eine fast ausschließlich eingeschossige Bebauung handelt, kann auf die zusätzliche Festsetzung einer Geschossflächenzahl GFZ verzichtet werden.

Da nur eingeschossige Gebäude geplant sind, wird die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse (I) festgesetzt. Dadurch soll auch ein übermäßiges, das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigendes Ausgreifen in die Höhe verhindert werden. Die geplanten Gebäude sollen eine maximale Höhe von ca. 8 – 10 m besitzen.

Da im Bebauungsplan keine örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt werden, handelt es sich hier um einen einfachen Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 3 BauGB, sodass sich die über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehende Zulässigkeit von Vorhaben (z.B. in Bezug auf die Höhe baulicher Anlagen) grundsätzlich nach § 34 BauGB richtet.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen wird durch die Festsetzung von **Baugrenzen** nach § 23 Absatz 1 BauNVO geregelt. Entsprechend der geplanten baulichen Maßnahmen zur Umstrukturierung des Raiffeisenmarktes werden die Baugrenzen so festgesetzt, dass lediglich die südliche Ecke des Sondergebietes (und der hier vorhandene Gehölzbestand) sowie die nördliche Ecke, in der ohnehin ausschließlich Fahrflächen geplant sind, von der überbaubaren Grundstücksfläche ausgenommen sind. Zur B71, zur Bahnstrecke und zur angrenzenden Wohnbebauung hin wird jeweils ein Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze eingehalten.

Im Sondergebiet „Fachmarkt“ ist es notwendig, die für den großflächigen Betrieb erforderlichen Gebäudelängen zuzulassen. Daher wird eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt, in der abweichend zur offenen Bauweise Gebäudelängen von über 50 m möglich sind. Zudem dürfen Gebäude an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden. Dies ist für die geplante Waschstraße von Bedeutung. Eine hier ggf. erforderliche Baulast auf dem angrenzenden Straßen-Flurstück ist vom Grundstückseigentümer zu besorgen.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird eine den Entwicklungszielen angemessene Überbaubarkeit des Grundstückes mit einem Raiffeisenmarkt gewährleistet, gleichzeitig wird über die Begrenzung und Anordnung des ‚Baufensters’ die Lage und Größe des Marktes entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen und der geforderten Maßstäblichkeit sichergestellt.

4.4 Grünordnung

Zu berücksichtigen ist der **vorhandene Einzelbaum (Rotbuche; Stammdurchmesser 1,1 m, Kronendurchmesser 20 m)**, welcher bereits durch die Baumschutzsatzung der Stadt Zeven geschützt ist. Der Baum wird im Bebauungsplan daher lediglich nachrichtlich übernommen und der Kronentraufbereich vor Überbauung, Versiegelung und Verdichtung geschützt.

Zudem wird die südliche Ecke des Plangebietes als **Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** umgrenzt, um der vorhandenen ortbildprägenden Rotbuche zusätzlichen Raum zu geben und diesen Bereich als einzigen grünordnerisch bedeutsamen Teil innerhalb des Plangebietes zu sichern.

4.5 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Das im Plangebiet zulässige Vorhaben beeinträchtigt das Ortsbild nicht in sensiblen Bereichen, dennoch sind einige Minimalanforderungen hinsichtlich der Gestaltung der Bauten erforderlich. Im Einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen:

Dächer

Um eine das Ortsbild beeinträchtigende Wirkung von geneigten Dächern zu verhindern, wird festgesetzt, dass bei geneigten Dächern und Dacheindeckungen glänzende und reflektierende Oberflächen nicht zulässig sind.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder in der Dachfläche sollen zulässig sein. Mit dieser Regelung wird betont, dass die Einrichtung von Solaranlagen in besonderem Maße erwünscht ist.

Werbeanlagen

Von Werbeanlagen können besondere Störwirkungen – insbesondere mit Wirkung auf die benachbarten Wohnnutzungen - ausgehen. Um diese zu vermeiden, sind bei Werbeanlagen Wechsellichteffekte und bewegliche Elemente nicht zulässig. Zudem werden sie in ihrer Lage, Größe und Anzahl beschränkt:

Werbeanlagen sind nur an Hauptgebäuden unterhalb der Traufe oder im Bereich der Giebel zulässig. Die entsprechende Fassadenseite darf keiner Wohnbebauung zugewandt sein. Je Fassadenseite dürfen maximal 2% der Fassadenfläche für Werbeanlagen genutzt werden. Werden diese 2% an einer Fassadenseiten nicht ausgeschöpft, können sie an anderer Fassadenseite entsprechend addiert werden. Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Werbeanlagen nicht die Fassadenflächen zu sehr dominieren und zugleich auch nicht höher als das Gebäude selbst angebracht werden.

Von den Festsetzungen zu Werbeanlagen werden durch andere Vorschriften vorgeschriebene Anlagen, wie z.B. die Preis-Ausschilderung und Tank-Hinweise der Tankstelle, sowie Imagebilder und Bezeichnungen oder Sortimentshinweise nicht berührt.

4.6 Verkehr

Straßenverkehr

Das Plangebiet wird über die Bahnhofstraße B71 und die Straße „Hinter der Bahn“ erschlossen, das Betriebsgelände kann von diesen Straßen aus angefahren werden. Ausreichende Sichtfelder (Anfahrsicht) sind vorhanden.

Der Bereich zur B71 hin zwischen den geplanten bzw. bereits vorhandenen Ein- und Ausfahrten zum Raiffeisenmarkt wird als Bereich ohne Ein- und Ausfahrten gesichert, um ein verkehrstechnisch ungünstiges, zu nahes Aneinanderrücken der Ein- und Ausfahrten zu vermeiden.

Bahnverkehr

Die EVB Elbe-Weser GmbH weist mit Stellungnahme[3] darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb Erschütterungen, Lärm, Staub oder andere Immissionen hervorgerufen werden können. Bezüglich der einzuhaltenden Grenzabstände gilt für die benachbarte Bahntrasse § 5 NBauO; die regulären Grenzabstände sind einzuhalten.

Es dürfen dem benachbarten Bahngelände, insbesondere dem Bahnseitengraben, keine Oberflächen- oder andere Abwasser zugeführt werden. Das Grundstück ist zur Bahnseite durch eine dauerhafte, wehrhafte Einzäunung abzusichern; der Einbau von Toren ist nicht erlaubt.

4.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Straßenraum vorhanden, das Grundstück ist aufgrund der vorhandenen Nutzung bereits angeschlossen. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Kapazitäten der vorhandenen Netze ausreichen, um den gegenüber der vorhandenen Nutzung ggf. entstehenden Mehrbedarf aufzunehmen.

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist gesichert. Das Grundstück ist an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen. Im Plangebiet verlaufen zwei Hausanschlussleitungen für die Trinkwasserversorgung der im Plangebiet vorhandenen Gebäude.[4]

Löschwasserversorgung

Für die geplante Erweiterung ist eine Löschwasserversorgung sicherzustellen. Außerdem sind ausreichend Feuerwehrflächen gemäß DIN 14090 vorzuhalten.

Im Umkreis von 300 m befinden sich ein Hydrant mit einer Leistung von 96 cbm/h und ein weiterer Hydrant mit einer Leistung von 48 cbm/h. Der Grundsatz an Löschwasserversorgung ist demnach gesichert.

Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des Oberflächen- und Schmutzwassers erfolgt über ein Trennsystem. Das Schmutzwasser wird durch Anschluss an das vorhandene Schmutzwassersystem abgeführt.

Das Oberflächenwasser der befestigten Flächen wird durch Anschluss an das Regenwassersystem der Gemeinde gedrosselt abgeführt. Die vorhandenen Kapazitäten werden als ausreichend angesehen.

Versorgung mit elektrischer Energie

Das Plangebiet ist an die vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen. Die Versorgung der Neubauvorhaben mit Elektrizität erfolgt durch Anschluss an das örtliche Netz.

Im südlichen Bereich des Plangebietes verläuft von der Bahnhofstraße quer über die Plangebietsfläche in südwestlicher Richtung eine Niederspannungshauptleitung. Diese soll bei der Umsetzung des Bauvorhabens bzw. im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und bei geplanten Maßnahmen zu Baumpflanzungen berücksichtigt werden.

Bei einem hohen Energiebedarf an Stromversorgungsleistung (i.d.R. ab 150 kW-Anschlussleistung) ist ein Mittelspannungsanschluss erforderlich. In diesem Fall sollte eine

[3] Stellungnahme der EVB Elbe-Weser GmbH vom 02.10.2017

[4] Stellungnahme der Wasserwerke Zeven vom 14.09.2017

Fläche für die Errichtung einer E-Übergabestation im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung frei gehalten werden.[5]

Gasversorgung

Das Plangebiet ist an die vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen.

Telekommunikation

Die Bereitstellung der Leitungen für den Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt über einen Netzbetreiber. In dem Bereich befinden sich bereits Telekommunikationskabel, an die das Plangebiet angeschlossen werden kann.

Müllentsorgung

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Rotenburg (Wümme), der diese einer privaten Firma übertragen hat. Die Abfallbeseitigung im Plangebiet wird als gesichert angesehen. Die Abfallbehälter sind an der Straße zur Abfuhr bereitzustellen. Die Festsetzung von Mülltonnen-Standorten im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Kampfmittelbeseitigung

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) weist mit Stellungnahme[6] darauf hin, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

5 Einzelhandelsverträglichkeit

Um die raumordnerische Zulässigkeit und die Einzelhandelsverträglichkeit der geplanten Neustrukturierung des Raiffeisenmarktes zu überprüfen, wurde eine gutachterliche Bewertung des Vorhabens im Rahmen der Planung durchgeführt.[7] Die für den Bebauungsplan relevanten Ergebnisse der Stellungnahme werden im Folgenden wiedergegeben:

Die gutachterliche Stellungnahme ordnet den geplanten Raiffeisenmarkt als Betriebstyp „Fachmarkt“ ein.

Die Verkaufsflächen im Bestand und nach der aktuell vorliegenden Planung werden aufgeführt. Bei der Verkaufsflächenaufteilung ist zu beachten, *„dass für die raumordnerische Beurteilung lediglich einzelhandelsrelevante Verkaufsflächen (Verkauf an Endverbraucher) relevant sind. Verkauf an gewerbliche Kunden aus dem Bereich Landwirtschaft, so wie Lagerverkauf von Futtermitteln für Nutztiere und Pferde / Sackwaren wird nicht hinzugezählt.“*

Des Weiteren werden die geplanten Verkaufsflächen-Anteile der Zevener Sortimentsliste zugeordnet und gewichtet. Bei der Gewichtung der Verkaufsflächen wurden solche Flächen ohne explizite Sortimentszuordnung (wie die geplanten Aktionsflächen, Freiflächen und der Kassenbereich) anteilig auf projektrelevante Sortimente umgelegt.

Es wird aufgezeigt, dass insbesondere das nicht zentrenrelevante Kernsortiment und Randsortiment erweitert werden soll. Mit einem Anteil von rd. 90 % überwiegen die nicht-zentrenrelevanten Sortimente.

Im Ergebnis der gutachterlichen Stellungnahme wird dem Konzentrations-, Integrations- und Kongruenzgebot Rechnung getragen, das Beeinträchtigungsverbot erfüllt und somit dem

[5] Stellungnahme der Stadtwerke Zeven vom 14.09.2017

[6] Stellungnahme des LGLN vom 28.08.2017

[7] siehe anliegende gutachterliche Kurzstellungnahme zur Erweiterung eines Raiffeisemarktes in Zeven, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Hamburg, 25.07.2017

Vorhaben die Einzelhandelsverträglichkeit bescheinigt. Zudem wird das Vorhaben als mit den städtebaulichen Zielsetzungen des Zevener Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vereinbar bewertet.

Die Einordnung der Planung in die Entwicklungspotenziale von Zeven sowie die detaillierte Bewertung der raumordnerischen Regelungen sind aus der Anlage ersichtlich.

6 Immissionsschutz

Die bestehenden Nutzungen in der Umgebung des Betriebsstandortes genießen Schutzansprüche nach der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm). Der Betrieb des Raiffeisenmarktes darf dort nicht zu erheblichen Immissionsbelastungen an den maßgeblichen Immissionsorten führen. Die Anforderungen der TA Lärm müssen tagsüber und nachts erfüllt werden. Dabei ist zu beachten, dass für Mischgebiete (und M-Flächen) mit 60 dB(A) / 45 dB(A) tagsüber / nachts höhere Werte angesetzt werden als für allgemeine Wohngebiete (und W-Flächen), wo die zulässigen Höchstwerte bei 55 dB(A) / 40 dB(A) tagsüber / nachts liegen.

Zur Überprüfung der Nachbarschaftsverträglichkeit des geplanten Raiffeisenmarktes wurde im Juni 2017 ein schalltechnisches Gutachten vom Büro T&H Ingenieure GmbH, Bremen erstellt.[8] 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 6 von 7 maßgeblichen Immissionsorten unterschritten werden. An einem Immissionsort (nahe gelegenes Wohnhaus am nördlichen Rand des Plangebietes) wird der Richtwert tagsüber erreicht; eine relevante, gewerbliche Vorbelastung kann aus sachverständigen Sicht an diesem Immissionsort jedoch ausgeschlossen werden. Dies gilt sowohl für Immissionen aus dem Anlagenbetrieb, als auch für Immissionen aus dem betriebsbedingten Verkehr.

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.

Im Bebauungsplan sind somit Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen hinsichtlich Lärm nicht erforderlich.

Ein Nachweis über die Einhaltung der vorgegebenen Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionsorten ist auch bei späteren Umbauten oder Erweiterungen vorhabenbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

7 Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1 Bodenordnung

Das Baugrundstück befindet sich in der Hand eines Eigentümers. Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

[8] siehe anliegendes schalltechnisches Gutachten für die Umstrukturierung eines Raiffeisen-Marktes in der Bahnhofstraße 60 in 27404 Zeven, T&H Ingenieure GmbH, Bremen, 16.06.2017

7.2 Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde entstehen durch die Planung keine unmittelbaren Kosten. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen.

8 Flächenangaben

Nutzung	Fläche
Sonstiges Sondergebiet „Fachmarkt“ (=Geltungsbereich)	ca. 8.229 m²

Die Planung wurde ausgearbeitet von der Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Hamburg, im Einvernehmen mit der Stadt Zeven.