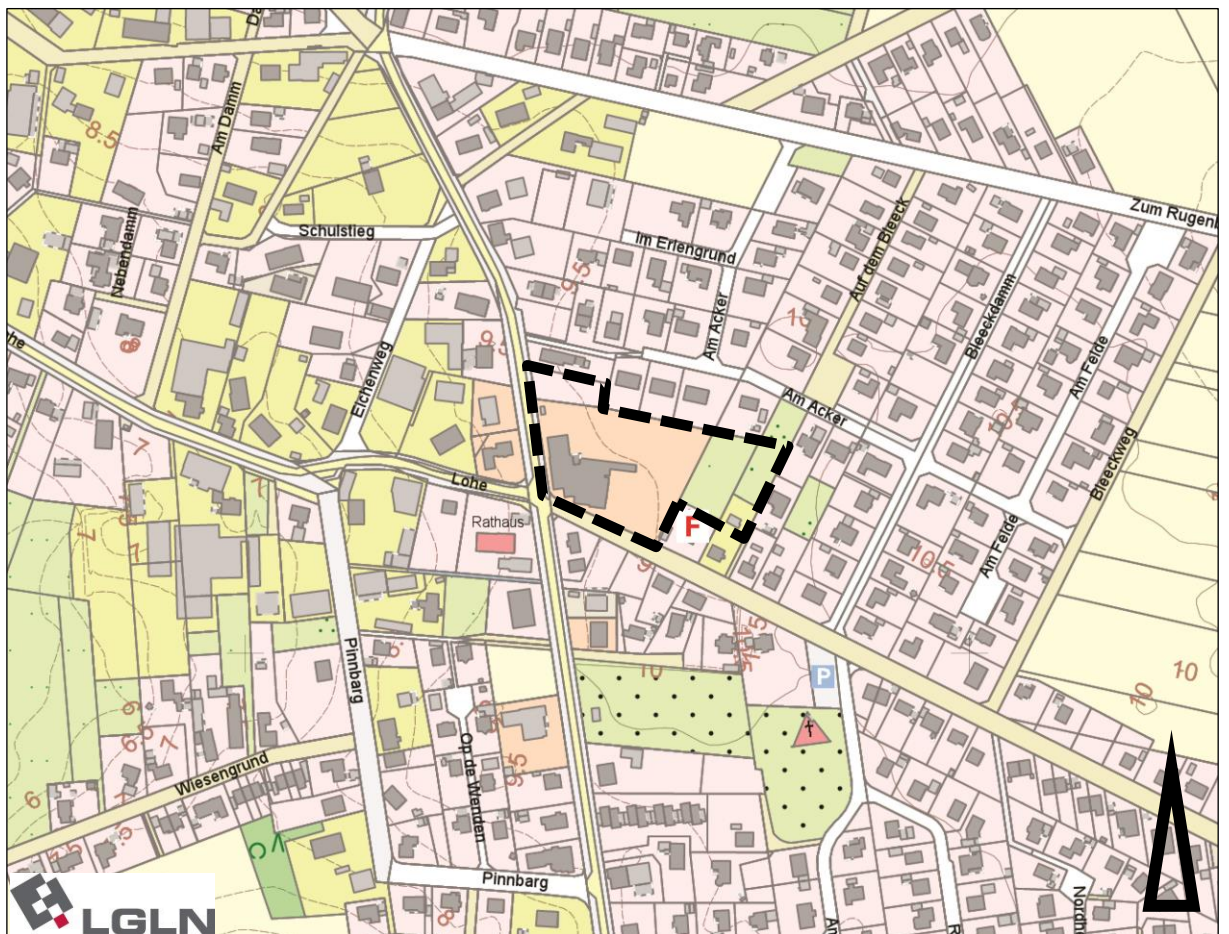




Gemeinde Hammah

Allgemeine Vorprüfung des
Einzelfalls gem. § 7 Abs. 1 UVPG

zur Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 25
„Zwischen Am Acker,
Bahnhofstraße und Osterheide“



Übersichtsplan

M 1: 5.000 i.O.

Stand: 06.12.2019

1 BESCHREIBUNG DES PLANVORHABENS

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes liegt in der Ortschaft Hammah der Samtgemeinde Oldendorf- Himmelpforten und umfasst in der Gemarkung Hammah, Flur 4, die Flurstücke 57/4 und 54/5 sowie in der Flur 3 die Flurstücke 1/29 und 1/34 teilweise.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 11.753 m².

Innerhalb des Plangebietes befindet sich derzeit ein gastronomischer Betrieb mit Wohnhaus und Parkplatzflächen sowie Freiflächen innerhalb der bestehenden Ortslage.

Geplant sind der Abbruch der bestehenden baulichen Anlagen und die Errichtung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels mit einer Geschossfläche von ca. 2.080 m² bzw. einer Verkaufsfläche von ca. 1.350 m² inkl. Bäcker und einer Seniorenwohnanlage mit ca. 80 Betten und 12 Plätze für Servicewohnen/ Betreutes Wohnen.

2 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Oldendorf- Himmelpforten (im Stand der 27. Änderung) derzeit eine Fläche für „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Im östlichen Bereich besteht zudem die Darstellung einer Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

Das Planverfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten ist bereits abgeschlossen. Der neue FNP ist jedoch noch nicht wirksam.

In diesem neu aufgestellten FNP ist der Planbereich im Westen als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ gem. § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO und der östliche Bereich als Gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Weiterhin besteht in der gemischten Baufläche die symbolhafte Darstellung eines Bereiches für „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGEN DER ALLGEMEINEN VORPRÜFUNG

Die im Plangebiet beabsichtigte Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Geschossfläche von rd. 2.100 m² unterliegt gem. Anlage 1, Nr. 18.8 des UVPG der Pflicht zur Durchführung einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (A in Spalte 2 der Anlage 1 UVPG¹).

Danach ist eine Allgemeine Vorprüfung für Vorhaben durchzuführen, die den Wert von 1.200 m² Geschossfläche für die Allgemeine Vorprüfung gem. Nr. 18.6.2 der Anlage 1 UVPG erreichen oder überschreiten und für die in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.

§ 7 Abs. 1 UVPG führt dazu aus:

¹ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist

„Bei einem Neuvorhaben, das in Anlage 1 Spalte 2 mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichnet ist, führt die zuständige Behörde eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durch. Die allgemeine Vorprüfung wird als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 aufgeführten Kriterien durchgeführt. Die UVP-Pflicht besteht, wenn das Neuvorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Absatz 2 bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären.“

Die Vorprüfung des Einzelfalls wird auf Grundlage der in Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien durchgeführt.

4 ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS (GEM. ANLAGE 3 UVPG)

1	Merkmale der Vorhaben Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:	Betroffenheit / = keine + = geringe ++ = hohe
1.1	<p>Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten,</p> <p>Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 11.752 m². Darin geplant sind die Errichtung eines eingeschossigen Lebensmittelvollsortimenters mit einer Geschossfläche von rd. 2.100 m² und die Errichtung einer bis zu 3-geschossigen Seniorenresidenz mit ca. 80 Betten und einer Geschossfläche von ca. 1.800 m².</p> <p>Für den Bereich des Lebensmittelvollsortimenters wird ein Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Diese GRZ kann durch erforderliche Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.</p> <p>Für den Bereich der Seniorenwohnanlage wird ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Seniorenresidenz und betreutes Wohnen“ gem. § 11 BauNVO mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt, die gem. § 19 (4) BauNVO durch Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. § 12 u. 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung beider Vorhaben erfolgt von der Straße Osterheide im Süden. Die erforderlichen Stellplätze können für beide Vorhaben im Plangebiet hergestellt werden. Es entfallen ca. 109 Stellplätze auf den Lebensmittelmarkt und ca. 18 Stellplätze</p>	+

		<p>auf die Seniorenresidenz.</p> <p>Die derzeit im Plangebiet aufstehenden baulichen Anlagen (Gaststätte mit Stellplatzflächen) müssen zur Realisierung des geplanten Vorhabens abgerissen werden (Fläche ca. 2.300 m²).</p> <p>Die Abrissarbeiten werden durch eine Fachfirma durchgeführt und die dabei anfallenden Abfälle fachgerecht wiederverwertet oder entsorgt.</p>	
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten,	<p>Das Vorhaben wirkt nicht mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben oder Tätigkeiten zusammen.</p> <p>Die im Plangebiet vorhandene Nutzung wird abgerissen.</p>	/
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,	<p>Das Planvorhaben nutzt eine innerörtlich gelegene, in Teilen bereits baulich genutzte Fläche. Es werden gegenüber dem bisherigen baulichen Bestand zusätzliche Flächen versiegelt (Nutzung Fläche und Boden). Die im Plangebiet vorhandenen größeren Bäume, insbesondere an der Nordseite, einschließlich ihrer Funktion als Lebensraum, können teilweise erhalten bleiben.</p> <p>Offene Gewässer sind nicht vorhanden.</p>	+
1.4	Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes,	<p>Die in den geplanten Einrichtungen anfallenden Abfälle werden fachgerecht entsorgt oder verwertet.</p>	/
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen,	<p>Unvermeidbare Umweltverschmutzungen können entstehen z.B. durch den Energiebedarf des Vorhabens (Bau und Betrieb) und Kunden- und Lieferverkehr mit Kraftfahrzeugen.</p> <p>Durch den Kraftfahrzeugverkehr (Parken, Anlieferung) können Belästigungen in Form von Schallemissionen auftreten.</p> <p>Besondere Umweltverschmutzungen oder Belästigungen treten nicht auf.</p> <p>Durch die bisherige Nutzung der Gaststätte liegt eine Vorbelastung des Plangebietes (Fahrzeugverkehr, Lärm durch Feierlichkeiten) vor, die sich auch in die Nachtstunden</p>	++

		erstrecken konnte.	
1.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:		
1.6.1	verwendete Stoffe und Technologien,	Es werden keine besonderen Stoffe oder Technologien eingesetzt.	/
	die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,	Das Vorhaben verfügt über keinen Betriebsbereich i.S.d. § 3a (5a) BImSchG. Ein besonderes Risiko von Störfällen, Unfällen und Katastrophen besteht durch das geplante Vorhaben nicht. Es liegt auch nicht im Achtungsbereich von Störfallbetrieben gem. KAS.	/
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.	Es bestehen bei ordnungsgemäßem Betrieb keine Risiken für die menschliche Gesundheit.	/
2	Standort der Vorhaben Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:		
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),	Im Plangebiet befindet sich bereits eine größere bauliche Anlage mit versiegelten Flächen (Gasthaus). Die Freiflächen werden durch Scherrasenflächen und die an der nördlichen Grenze verlaufende Baumreihe geprägt sowie gärtnerische Gestaltungen (Ziergehölze) im direkten Umfeld des Gasthauses. Auf Grund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches mit angrenzenden Straßen und Wohnnutzungen der intensiven Pflege besteht eine intensive anthropogene Vorbelastung.	/
2.2	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche,	Die Böden im Plangebiet bzw. die natürlichen Bodenhorizonte sind im Bereich der bestehenden Bebauung bzw. Versiegelung bereits ge-	+

	Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien),	<p>stört. In den unversiegelten Bereiche können tlw. noch ungestörte Bodenhorizonte nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Das Plangebiet hat keine Anbindung an die freie Landschaft, es bestehen auch keine durchgängigen Biotopstrukturen zur freien Landschaft. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.</p> <p>Die bebauten Bereiche bzw. die Scherrasenflächen weisen nur eine geringe Habitatqualität z.B. für Vögel und Kleinsäuger auf. Insbesondere im Bereich der bestehenden Gebäude können gebäudebewohnende Arten (z.B. Fledermäuse, Vögel) nicht vollständig ausgeschlossen werden. Unmittelbare Hinweise auf das Vorkommen seltener oder geschützter Arten liegen nicht vor.</p> <p>Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet oder der näheren Umgebung nicht vorhanden.</p>	
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):		
2.3.1	Natura 2 000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	<p>Nicht betroffen.</p> <p>Natura 2000 Gebiete (FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete) sind in der Umgebung nicht vorhanden.</p> <p>Das nächstgelegene FFH-Gebiet (Wasserkruger Moor und Willes Heide, EU Kennzahl 2322-331) liegt ca. 3,9 km nord-nord-östlich im Bereich des Kehdinger Moor.</p> <p>Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet (Untereibe, Kennzahl DE2121-401) liegt ca. 9,5 km nordöstlich im Bereich der Untereibe.</p>	/
2.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	<p>Nicht betroffen.</p> <p>Das nächstgelegene NSG befindet sich ca. 840 m nordöstlich des Plangebietes (Sandentnahme</p>	/

		Hammah, NSG LÜ 00085).	
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	Nicht betroffen.	/
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen. Biosphärenreservate sind im weiteren Umfeld nicht vorhanden. Das nächstgelegene LSG befindet sich ca. 5,2 km südöstlich (LSG STD 00025, Schwingetal) im Verlauf der Schwinge.	/
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Nicht betroffen.	/
2.3.6.	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen.	/
2.3.7	gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen.	/
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	Nicht betroffen. Ca. 180 m westlich beginnt das Trinkwasserschutzgebiet „Himmelpforten, Schutzzone III B (Gebietsnr. 03359404101). Durch die geplante Nutzung im Plangebiet ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine mögliche Gefährdung des Grundwassers (z.B. durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen). Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Überschwemmungsgebieten oder Risikogebieten.	/
2.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Nicht betroffen.	/
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	Nicht betroffen.	/

2.3.11	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Nicht betroffen.	/
3	Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen. Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:		
3.1	der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind,	<p>Inbesondere durch die Errichtung eines Lebensmittelmarktes wird es im Planbereich zu einem vermehrten Fahrzeugverkehr durch Kunden, Mitarbeiter und Lieferverkehre kommen, wodurch insbesondere Schallimmissionen vom Plangebiet u.a. auf angrenzende Wohnnutzungen (insbes. Am Acker und Osterheide) einwirken werden.</p> <p>Von dem Betrieb der Seniorenresidenz sind vergleichsweise geringe Auswirkungen zu erwarten, da hier mit deutlich weniger Verkehrserzeugung als bei dem Lebensmittelvollsortimenter zu rechnen ist und hier das Wohnen bzw. betreute Wohnen im Vordergrund steht.</p> <p>Potentielle Gefährdungen (z.B. Umgang mit gefährlichen Stoffen) sind nicht zu erkennen.</p>	+
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,	Von dem Vorhaben gehen keine grenzüberschreitenden Auswirkungen aus.	/
3.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,	Die Schwere und Komplexität der Auswirkungen hängt wesentlich von der baulichen Anordnung und Ausgestaltung des Anlieferungsbereiches für den Lebensmittelvollsortimenter und der Stellplatzflächen für Pkw ab.	/

		Eine besondere Schwere und Komplexität der Auswirkungen ist nicht zu erwarten.	
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,	Die Auswirkungen auf benachbarte (Wohn-)Nutzungen in Form von Schallimmissionen treten mit hoher Wahrscheinlichkeit auf.	+
3.5	dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	Die Auswirkungen treten mit Inbetriebnahme insbesondere des Lebensmittelvollsortimenters auf und sind regelmäßig während der Öffnungszeiten des Marktes vorhanden. Anlieferungen können auch außerhalb der Öffnungszeiten auftreten.	+
3.6	dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben,	Ein Zusammenwirken ist nicht erkennbar.	/
3.7	der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern.	Die Auswirkungen insbesondere von Schallimmissionen lassen sich wirksam durch bauliche (aktive Schallschutzmaßnahmen, z.B. Einhausen von Lieferbereichen, Errichten von Schallschutzwänden, Abschirmung von Punktschallquellen) und organisatorische Maßnahmen (z.B. Steuerung der Anliefer- und Öffnungszeiten) vermindern.	/

5 ZUSAMMENFASSUNG

Der im Plangebiet vorgesehene Abriss der vorhandenen baulichen Anlagen (Gasthof mit Wohnhaus) und die geplante Neuerrichtung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters und einer Seniorenresidenz führt auch unter Berücksichtigung bereits vorhandener baulicher Anlagen zu zusätzlichen Versiegelungen im Plangebiet, die sich insbesondere auf die Schutzgüter Fläche und Boden auswirken.

Durch den Betrieb insbesondere des großflächigen Lebensmittelvollsortimenters können Emissionen vom Plangebiet insbesondere durch Schall (Parkplatzverkehr, Anlieferung) ausgehen und auf benachbarte (Wohn-) Nutzungen einwirken. Diese Emissionen können durch geeignete aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Einhausen von Lieferbereichen, Errichten von Schallschutzwänden, Abschirmung von Punktschallquellen) und organisatorische Maßnahmen (z.B. Steuerung der Anliefer- und Öffnungszeiten) vermindert werden.

Durch die Planung werden keine übergeordneten Schutzgebiete (z.B. Natura 2000, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Wasserschutzgebiete) oder Schutzziele (z.B. Denkmalschutz, Artenschutz) in einem besonderen Maße betroffen.

6 ERGEBNIS DER ALLGEMEINEN VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

Mit Datum vom __.__.____ (AZ:.....) hat die gem. § 7 Abs. 1 UVPG zuständige Behörde festgestellt, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung

- erforderlich
- nicht erforderlich

ist.

Minden, __.__.____

.....
Dipl.-Ing.