

Feststellung der Pflicht zur  
Umweltverträglichkeitsprüfung  
Unterlage zur Allgemeinen Vorprüfung  
des Einzelfalls nach § 3c UVPG



Neubau Verbrauchermarkt  
Fehrbelliner Straße, 14712 Rathenow

April 2018

Impressum

## Feststellung der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung

Unterlage zur Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG

Neubau Verbrauchermarkt

Fehrbelliner Straße, 14712 Rathenow

Auftraggeber:

### **REWE GROUP**

SGE Vollsortiment National  
REWE Markt GmbH, Zweigniederlassung Ost  
Rheinstraße 8, 14513 Teltow

Telefon: +49 3328 33 14 192

Telefax: +49 33701 33 59 14

[www.rewe-group.com](http://www.rewe-group.com)

Bearbeitung:



**Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann**

Dorfstraße 30 • 14715 Seeblick OT Wassersuppe  
fon 033872 / 70 854 / fax 90 672

mobil 0151 / 2112 888 0

e-mail [rossmann@wassersuppe.de](mailto:rossmann@wassersuppe.de)

[www.wassersuppe.de](http://www.wassersuppe.de)

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Re' followed by a long horizontal stroke.

.....  
*Unterschrift*

Bearbeitungsstand: April 2018

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	1
Abbildungsverzeichnis .....	2
Teil A: Prüfung der UVP-Pflicht aufgrund der Art und des Umfangs des Vorhabens gemäß § 3b UVPG .....	5
Teil B: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG .....	6
1 Merkmale und Wirkfaktoren des Vorhabens .....	6
1.1 Größe des Vorhabens .....	8
1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft .....	8
1.3 Abfallerzeugung .....	8
1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen .....	9
1.5 Unfallrisiko insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien .....	9
2 Standort des Vorhabens .....	9
2.1 Bestehende Nutzungen des Gebietes .....	9
2.2 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), .....	13
2.3 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes .....	14
2.4 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung nachfolgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes .....	16
2.5 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind .....	17
3 Merkmale der möglichen Auswirkungen .....	17
3.1 Ausmaß der Auswirkungen geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung .....	17
3.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen .....	17
3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen .....	17
3.4 Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen .....	19
3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen .....	19
4 Zusammenfassung .....	20
5 Fotodokumentation .....	23
6 Quellenverzeichnis .....	24

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtsplan mit Darstellung der Lage des Plangebietes im Stadtgebiet von Rathenow, Grundlage Brandenburgviewer 06/2016 ohne Maßstab .....	10
Abbildung 2: Lageplan des Vorhabensgebietes an der Fehrbelliner Straße (B 102) in Rathenow, Grundlage Brandenburgviewer 06/2016 ohne Maßstab .....	11
Abbildung 3: Luftbildlageplan mit Darstellung der Lage des Plangebietes, Grundlage Luftbildlageplan Brandenburgviewer 06/2016 ohne Maßstab.....	12
Abbildung 4: Freiflächen mit hohem Nutzungsdruck und spärlicher Ruderalflur.....	23
Abbildung 5: Garagenkomplex mit hinterliegenden Eschenahornstreifen, die Garagen wurden zwischenzeitlich bereits abgerissen.....	23
Abbildung 6: Befestigter Uferbereich am Rathenower Stadtkanal am westlichen Rand des Untersuchungsgebietes .....	23

## Anlass und Zielsetzung – Rechtliche Grundlagen

Die REWE Markt GmbH beabsichtigt, in der Stadt Rathenow an der Fehrbelliner Straße 50 (B102), einen modernen Frischemarkt mit einer Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> neu zu bauen. Der bestehende Markt wird abgerissen, auf dem alten Standort ist der Neubau geplant.

Der vorhandene Kundenparkplatz sowie die Parkplatzzufahrt mit Anbindung an die B102 werden umgebaut. Insgesamt sind 132 Stellplätze für die Kunden geplant.

Mit der Neufassung des Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist, ist die UVP-Änderungsrichtlinie 97/11/EG in deutsches Recht umgesetzt und weiter untersetzt worden.

Gemäß Anlage 1 zum UVPG ist für den Bau eines großflächigen Einzelhandels zu klären, ob eine UVP-Pflicht besteht.

Vorhaben zur Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 der BauNVO sind gemäß Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 Nr. 18.6 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und gemäß der Anlage zu § 2, Abs. 1 Nr. 26 des Brandenburgischen Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (BbgUVPG) ab einer bestimmten Größe UVP-pflichtig. Für Vorhaben mit einer Fläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> ist grundsätzlich eine UVP durchzuführen. Für Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer Größe von 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup> ist gemäß § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG dann eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn dies nach Vorprüfung durch die zuständige Behörde festgestellt wird.

Für das hier zu betrachtende Vorhaben Errichtung großflächiger Einzelhandel ist aufgrund des Anlagentyps eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Nr. 18.6.2 durchzuführen.

Wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 zu berücksichtigen wären, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Die Gliederung der Untersuchungsgegenstände des Berichtes für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls folgt, gemäß den Regelungen des § 3c UVPG, der Systematik in Anlage 2 UVPG. Der dort aufgeführte Prüfkatalog dient als Basis für die Prüfunterlage. Soweit erforderlich, wurden einzelne Gliederungspunkte ergänzt und erweitert.

### *§ 3c UVP-Pflicht im Einzelfall*

*Sofern in der Anlage 1 für ein Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 zu berücksichtigen wären. Sofern für ein Vorhaben mit geringer Größe oder Leistung eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist, gilt Gleiches, wenn trotz der geringen Größe oder Leistung des Vorhabens nur aufgrund besonderer örtlicher Gegebenheiten gemäß den in der Anlage 2 Nr. 2 aufgeführten Schutzkriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Bei den Vorprüfungen ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden. Bei der allgemeinen Vorprüfung ist auch zu berücksichtigen, inwieweit Prüfwerte für Größe oder Leistung, die die Vorprüfung eröffnen, überschritten werden. Für das erstmalige Erreichen oder Überschreiten und jedes weitere*

*Überschreiten der Prüfwerte für Größe oder Leistung gilt § 3b Abs. 2 Satz 1 und 2 und Abs. 3 entsprechend. Die Durchführung und das Ergebnis der Vorprüfung sind zu dokumentieren.*

Der Runderlass *Bauplanungsrechtliche und raumordnerische Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben des MIL des Landes Brandenburg* vom 17. Juni 2014 (Einzelhandelserlass) (ABl./14, [Nr. 38], S.1146) dient als Planungs- und Entscheidungshilfe bei der Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben sowie von Nutzungsänderungen für entsprechende Zwecke.

Damit wird nicht das Ziel verfolgt, auf den Wettbewerb der unterschiedlichen Unternehmen und Betriebsformen des Handels Einfluss zu nehmen (s. Nr. 1.1 des vorg. Erlasses).

Der Einzelhandelserlass ist u.a. anzuwenden bei der Errichtung und Erweiterung von „großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Nummer 2.2) im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.“

**Teil A:**

**Prüfung der UVP-Pflicht aufgrund der Art und des Umfangs des Vorhabens gemäß § 3b UVPG**

Tabelle 1: Prüfung der UVP-Pflicht aufgrund der Art und des Umfangs des Vorhabens gemäß § 3b UVPG

<b>18.6</b>	<b>Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von</b>		<b>Zutreffen- des ankreuzen</b>
18.6.1	5.000 m <sup>2</sup> oder mehr,	<b>X</b>	<input type="checkbox"/>
18.6.2	1.200 m <sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m <sup>2</sup>	<b>A</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Kumulierende Vorhaben gem. § 3b Abs. 2 UVPG</b>		<b>Zutreffendes ankreuzen</b>	
		<b>ja</b>	<b>nein</b>
Gibt es sonstige Vorhaben (kumulierende Vorhaben), die in engen räumlichen Zusammenhang mit dem zu prüfenden Vorhaben stehen (z.B. Folgemaßnahmen, weitere Abschnitte der Planung etc., technische Infrastruktur)? Wenn ja, erläutern und bei der Einzelfallprüfung berücksichtigen.  Erläuterung: .....		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

## Teil B:

### Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG

#### 1 Merkmale und Wirkfaktoren des Vorhabens

##### Vorhabensbeschreibung

Die REWE Markt GmbH beabsichtigt, in der Stadt Rathenow an der Fehrbelliner Straße 50 (B102), einen modernen Frischemarkt mit einer Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> neu zu bauen. Der bestehende Markt wird abgerissen, auf dem alten Standort ist der Neubau geplant.

Der vorhandene Kundenparkplatz sowie die Parkplatzzufahrt mit Anbindung an die B102 werden umgebaut. Insgesamt sind 132 Stellplätze für die Kunden geplant.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich südlich und nördlich des Plangebietes an der Fehrbelliner Straße. Bei den Wohngebäuden handelt es sich um mehrgeschossige Gebäude (Mehrfamilienhäuser). Im Westen begrenzt die Rathenower Havel mit der befestigten Uferpromenade das Plangebiet.

##### Allgemeine Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen auf die Umwelt sind Veränderungen der menschlichen Gesundheit oder der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit einzelner Bestandteile der Umwelt oder der Umwelt insgesamt, die von einem Vorhaben verursacht werden.

Auswirkungen auf die Umwelt können durch Einzelursachen, Ursachenketten oder durch das Zusammenwirken mehrerer Ursachen herbeigeführt werden;

- anlagen-, bau- und betriebsbedingt sein,
- kurz-, mittel- und langfristig auftreten,
- dauerhaft oder zeitlich begrenzt sein,
- aufhebbar (reversibel) oder nicht aufhebbar (irreversibel) sein,
- direkt oder indirekt wirken und
- positiv oder negativ – d. h. systemfördernd (funktional) oder systembeeinträchtigend (disfunktional)

sein.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Merkmale und die Wirkfaktoren des Vorhabens zusammengestellt.

(Tabelle auf der nächsten Seite!)

Tabelle 2: Merkmale und Wirkfaktoren des Vorhabens

<b>Merkmale und Wirkfaktoren des Vorhabens</b>		<b>Art / Umfang</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> Neubaumaßnahme Einzelhandel <input type="checkbox"/> Änderung oder Erweiterung einer Anlage				
1.1	Geschätzte Flächeninanspruchnahme in m <sup>2</sup> (Bau / Anlage)	8.000		
1.2	Geschätzter Umfang der Neuversiegelung in m <sup>2</sup>	2.000		
1.3	Geschätzter Umfang der Erdarbeiten in m <sup>3</sup>	4.000		
1.4	Hochbauten, technische Anlagen, Ingenieurbauwerke	Siehe Lageplan geplante bauliche Anlagen!		
<b>Treten nachfolgende Wirkfaktoren bei dem Vorhaben auf?</b>		<b>nein</b>	<b>ja</b>	<b>Geschätzter Umfang</b>
1.5	Erhebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Vorhaben	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	gemäß Gutachten <sup>1</sup>
1.6	Erhöhung der Lärmemission	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	gemäß Gutachten <sup>2</sup>
1.7	Erhöhung der Schadstoffemission	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	---
1.8	Zusätzliche Zerschneidungswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	---
1.9	Visuelle Veränderungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	bauliche Dominanz durch Abbruch vorhandenes Gebäude / Eingrünung des Standortes / städtebauliche Verbesserung
1.10	Veränderung des Grundwassers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	---
1.11	Änderung an Gewässern oder Verlegung von Gewässern	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	---
1.12	Klimatische Veränderungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	---
<b>Treten nachfolgende Wirkfaktoren bei dem Vorhaben auf?</b>		<b>nein</b>	<b>ja</b>	<b>Geschätzter Umfang</b>
1.13	Sonstige Wirkungen oder Projektmerkmale (Anlage, Bau oder Betrieb), die erhebliche nachhaltige Umweltauswirkungen hervorrufen können	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	---
	- Abwasser / Oberflächenentwässerung		<input type="checkbox"/>	---
	- Abfall (z.B. belastete Böden / Asphalte bei Ausbaumaßnahmen)		<input type="checkbox"/>	---
	- Rohstoffbedarf		<input type="checkbox"/>	---
	- besondere Probleme des Baugrundes (z.B. Moorböden)		<input type="checkbox"/>	---
	- Bodenmassen / Bodenbewegungen		<input type="checkbox"/>	---
	- Abwicklung des Baubetriebs		<input type="checkbox"/>	---
	- andere und zwar: .....		<input type="checkbox"/>	---

<sup>1</sup> Beratungsgesellschaft für Verkehrsanlagen mbH Braunschweig / Magdeburg, Abschätzung des Verkehrsaufkommens und Bewertung der Qualität des prognostizierten Verkehrsablaufs; Errichtung REWE-Frischemarkt, Umbau REWE-Bestand zum Drogeriemarkt; Juni 2016

<sup>2</sup> Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast; Schallimmissionsprognose zum B-Plan Nr. 57 für das Sondergebiet "Einzelhandelszentrum Fehrbelliner Straße" der Stadt Rathenow; April 2018

## Zusammenfassende Erläuterung

Das Neubauvorhaben beansprucht eine Fläche von insgesamt ca. 1,0 ha für die Errichtung des Gebäudes und der Nebenanlagen wie Stellplätze und Verkehrsflächen. Es werden 0,8 ha dauerhaft versiegelt und überbaut. Mit der Neuversiegelung geht Lebensraum dauerhaft verloren, betroffen sind ausschließlich bereits sehr stark vorgeprägte und zum überwiegenden Teil schon bebaute und versiegelte Flächen. Die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate sind wegen der bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelung weitgehend zu vernachlässigen. Klimatische Auswirkungen sind durch das Vorhaben nicht zu befürchten. Durch den Abbruch und die Neuanlage der Bebauung kommt es zu einer Veränderung der baulichen Dominanz im Siedlungsraum. Betriebsbedingt ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Eine zusätzliche Lärmbelastung kann durch das Vorhaben ausgelöst werden. Durch gestalterische und bautechnische Maßnahmen können aber erhebliche Zusatzbelastungen für die bebaute Umgebung ausgeschlossen werden. Diese sind im Bebauungsplan festzusetzen.

In der Aktualisierung der Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 057 für das Sondergebiet „Einzelhandelszentrum Fehrbelliner Straße“ der Stadt Rathenow; Ingenieurbüro für Lärmschutz, Förster & Wolgast, Bayreuther Straße 12, 09130 Chemnitz vom April 2018 ist aufgeführt:

*4. Da davon auszugehen ist, dass die Zusatzbelastung Lr,Zus die Planwerte LPl für die Geräusche aus dem neuen B-Plan-Gebiet (zumindest im Nachtzeitraum) überschreitet, sollen anschließend die höchstzulässigen Geräuschemissionen auf der ausgewiesenen Sondergebietsfläche in Form von Emissionskontingenten LEK im neuen B-Plan-Gebiet so festgelegt werden, dass einerseits die Einschränkungen für die Nutzer der SO-Fläche so gering wie möglich sind, andererseits aber auch der berechtigte Schutzanspruch der Nachbarschaft gewahrt ist.*

*5. Aus den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchungen heraus sind Vorschläge für Maßnahmen des Schallschutzes zu unterbreiten, die in die Planungen einfließen oder aber als textliche Festsetzungen zum B-Plan Nr. 057 für das Sondergebiet „Einzelhandelszentrum Fehrbelliner Straße“ der Stadt Rathenow ihren Niederschlag finden können.*

### 1.1 Größe des Vorhabens

Mit dem Vorhaben werden insgesamt ca. 1,1 ha Siedlungsfläche beansprucht.

### 1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Auf derzeitigen bereits bebauten und überwiegend versiegelten Flächen werden die baulichen Anlagen errichtet. Dafür werden auch in kleinerem Umfang bisher unversiegelte Flächen dauerhaft versiegelt und überbaut. Die Bodenfunktionen gehen dort verloren. Mit der Baumaßnahme wird das Ortsbild verändert.

### 1.3 Abfallerzeugung

Bei dem Neubauvorhaben entstehen Abfälle während des Bauprozesses durch anfallende bautechnische Reststoffe und ggf. Verpackungen etc. Die anfallenden Stoffe sind gemäß § 3 KrW-/AbfG als Abfälle zur Verwertung zu bezeichnen. Die Materialien werden vollständig dem Recyclingprozeß zugeführt. Weitere Abfallerzeugungen finden durch den Handelsbetrieb statt. Sämtliche Verpackungsmaterialien werden der stofflichen Verwertung zugeführt. Im Frischebereich fällt Abwasser an, das in die geschlossene Kanalisation eingeleitet wird.

## 1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Während des Bauvorhabens und dem Abbruch ist mit lokalen Belästigungen insbesondere durch Lärm und Staub zu rechnen. Weiterhin treten durch den An- und Abtransport von Stoffen und Materialien mit LKW zusätzliche Belastungen auf. Während des Betriebs des Verbrauchermarktes ist mit keinen Belästigungen zu rechnen. Anlagebedingt erhöht sich das Verkehrsaufkommen. Dies führt aber nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen auf umliegende Siedlungsstandorte.

### Geruch

Negative Geruchsauswirkungen sind insbesondere für die Wohnbebauung in der Umgebung des Vorhabensstandortes nicht zu erwarten.

### Schall

Negative Lärmauswirkungen sind insbesondere für die Wohnbebauung in der Umgebung des Vorhabensstandortes gemäß Schallimmissionsprognose<sup>3</sup> bei Beachtung von Lärminderungsmaßnahmen im Rahmen der Objektplanung nicht zu erwarten.

### Staub

Während der Bauphase kann es zeitlich, bei entsprechender Witterung durch Abbruch, Transport und Bau zu erhöhten Staubbelastungen kommen. Der Betrieb des Verbrauchermarktes inklusive dem Verkehr führen nicht zu erhöhten Staubbelastungen.

## 1.5 Unfallrisiko insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Im Hinblick auf die eingesetzten Stoffe besteht bei Einhaltung der Arbeitsvorschriften beim Betrieb des Verbrauchermarktes kein Unfallrisiko. Grundsätzlich besteht keine Havariegefahr durch das Vorhaben.

Es besteht ein generelles Unfallrisiko beim Umgang mit Maschinen und Fahrzeugen während der Bau- und Betriebsphase. Dieses Risiko ist bezogen auf das Plangebiet nicht höher als gewöhnlich.

Bei Erfüllung aller Sicherheitsvorschriften und ordnungsgemäßem Betrieb des Marktes entsteht kein erhöhtes Unfallrisiko.

Ein erhöhtes Umweltrisiko ist wegen des ausschließlichen Umgangs mit unbedenklichen Stoffen und Materialien nicht vorhanden.

## 2 Standort des Vorhabens

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen.

### 2.1 Bestehende Nutzungen des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des baulich vorgeprägten Siedlungsraumes der Stadt Rathenow. Am Vorhabenstandort prägen bereits vorhandene Bebauung in Form eines Marktes,

---

<sup>3</sup> Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast; Schallimmissionsprognose zum B-Plan Nr. 57 für das Sondergebiet "Einzelhandelszentrum Fehrbelliner Straße" der Stadt Rathenow; April 2018

Wohnbebauung, Parkplatz und Garagen mit umliegenden Verkehrsflächen die Flächennutzung. In der näheren Umgebung befinden sich Siedlungsflächen, die dem Wohnen dienen sowie bereits intensiv als Einzelhandelsflächen bzw. als Verkehrsflächen genutzte Bereiche.

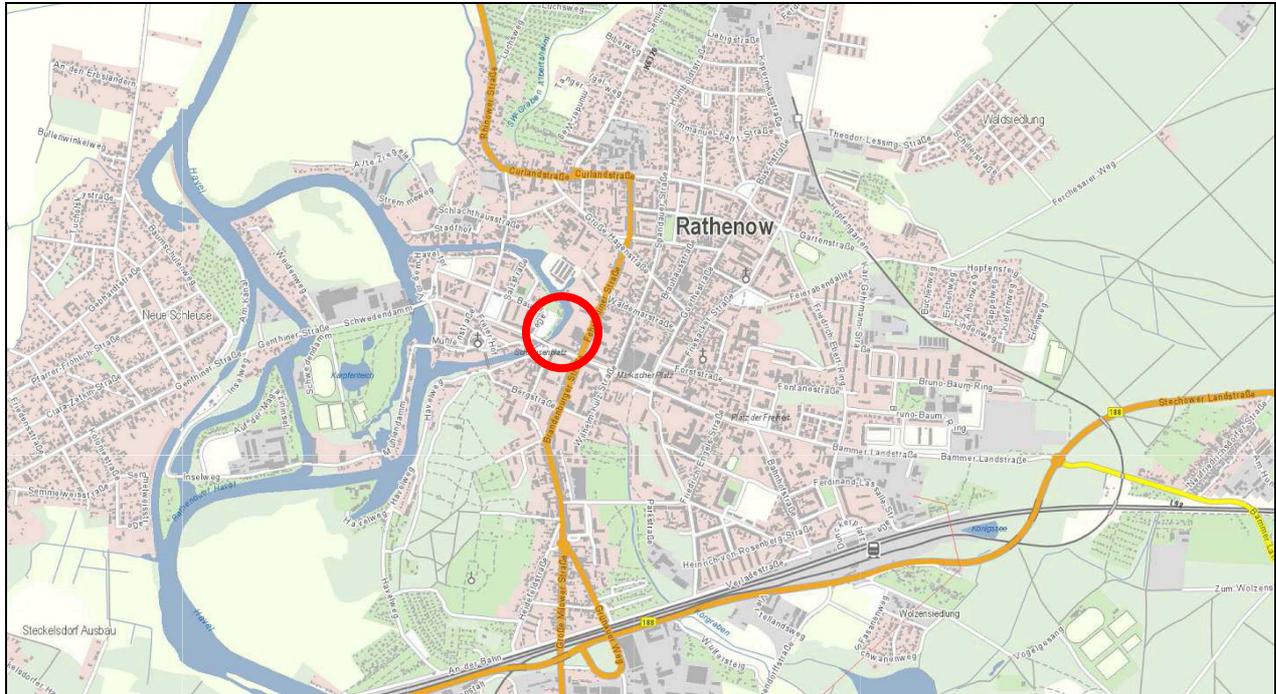


Abbildung 1: Übersichtsplan mit Darstellung der Lage des Plangebietes im Stadtgebiet von Rathenow, Grundlage Brandenburgviewer 06/2016 ohne Maßstab

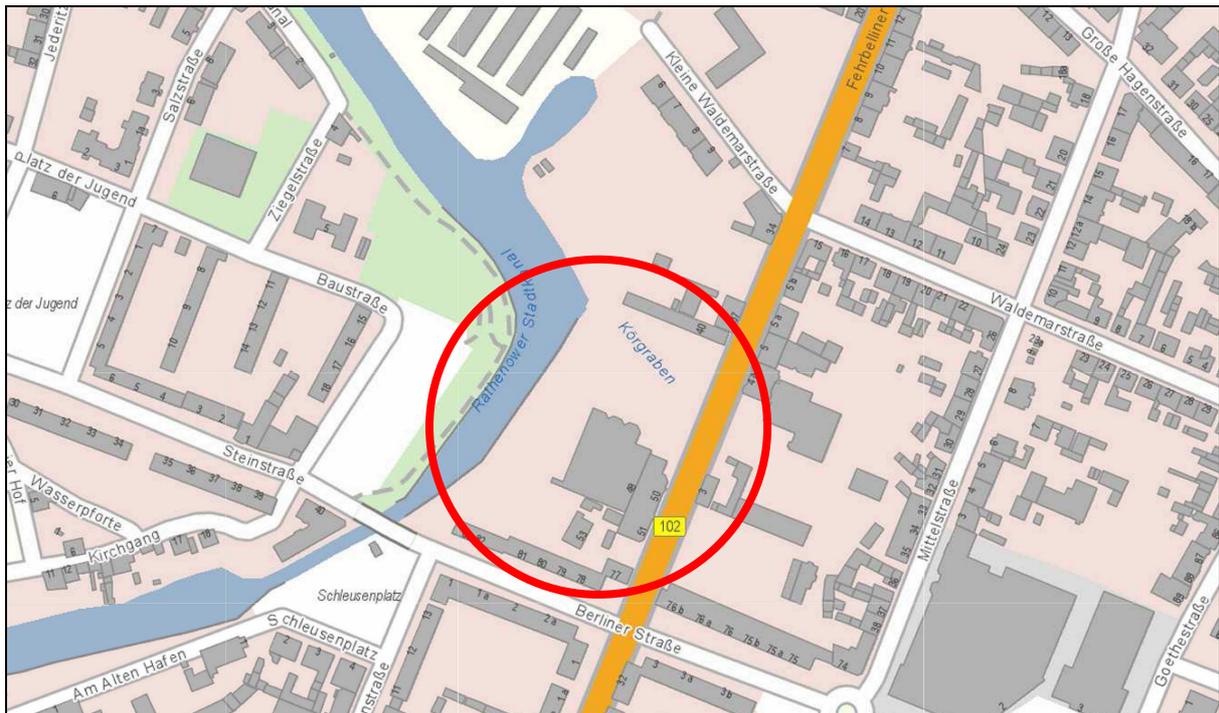


Abbildung 2: Lageplan des Vorhabensgebietes an der Fehrbelliner Straße (B 102) in Rathenow, Grundlage Brandenburgviewer 06/2016 ohne Maßstab

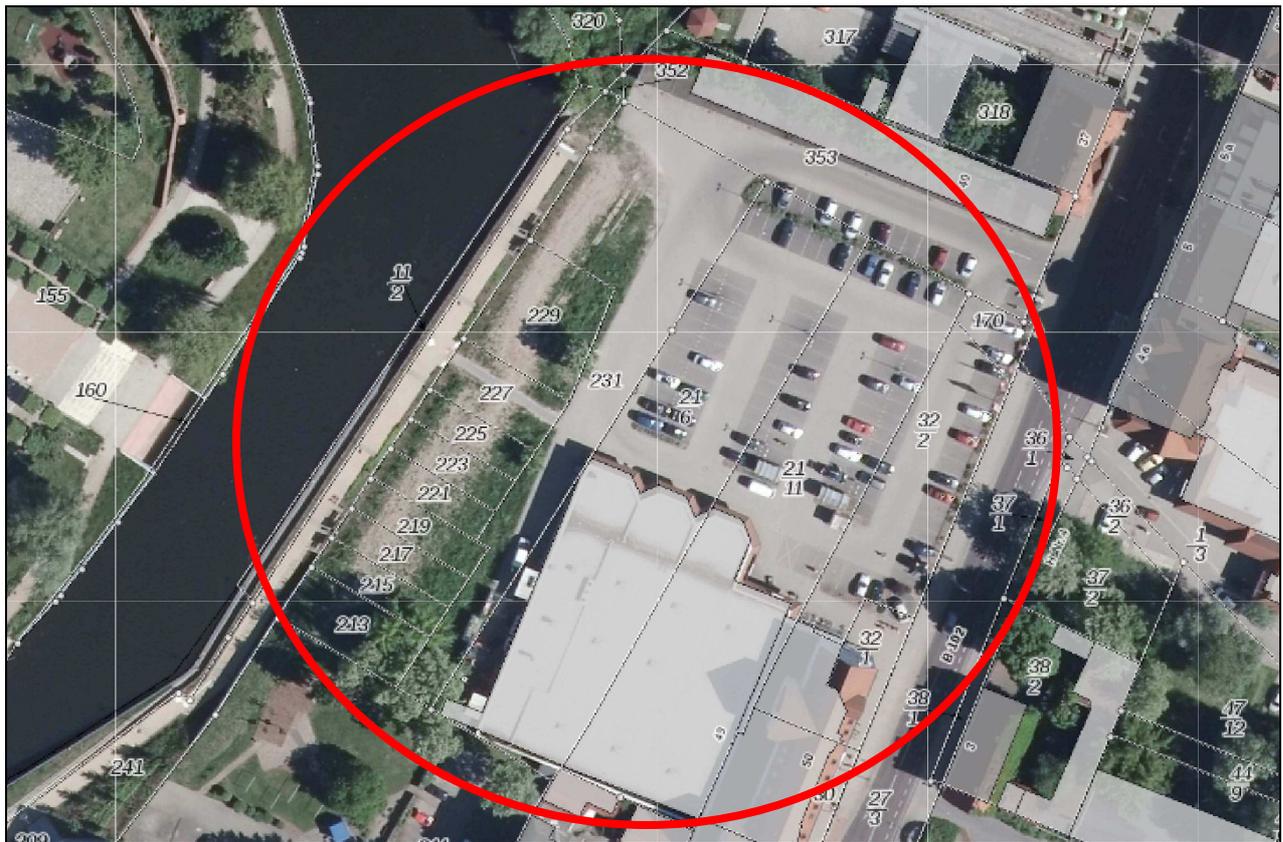


Abbildung 3: Luftbildlageplan mit Darstellung der Lage des Plangebietes, Grundlage Luftbildlageplan Brandenburgviewer 06/2016 ohne Maßstab

## 2.2 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),

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Nutzung des Gebietes.

Tabelle 3: Bestehende Nutzungen im Gebiet

	<b>Sind Nutzungskriterien betroffen, die im Zusammenhang mit den Merkmalen und Wirkfaktoren des Vorhabens zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen können?</b>	<b>nein</b>	<b>ja</b>	<b>Art, Umfang, Größe</b>
2.1.1	Aussagen in dem für das Gebiet geltenden Landes- und Regionalplänen oder in der Flächennutzungsplanung, die mit dem Vorhaben unvereinbar sind?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Darstellung im FNP als Sondergebiet
2.1.2	Wohngebiete oder Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte (insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 und 5 ROG)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	---
2.1.3	Empfindliche Nutzungen (Krankenhäuser, Altersheime, Kirchen, Schulen etc.)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	---
2.1.4	Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Erholung und den Fremdenverkehr?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	---
2.1.5	Altlasten, Altablagerungen, Deponien?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	---
2.1.6	Flächen mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft, Forstwirtschaft oder Fischerei?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	---
2.1.7	besondere Sachgüter	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	---
2.1.8	Sonstige nutzungsbezogene Kriterien und zwar: .....	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	---

### Zusammenfassende Erläuterung

Das Vorhaben ist grundsätzlich mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung vereinbar. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Sondergebiet ausgewiesen. Andere zentrale Orte oder Siedlungsschwerpunkte sowie empfindliche Nutzungen sind nicht betroffen.

Wegen der relativ geringen Bedeutung des Gebietes für den Fremdenverkehr, sind mit dem Vorhaben keine grundsätzlichen Auswirkungen auf die Erholungseignung verbunden. Der Bezug zur Rathenower Havel als überregionales Wassersportrevier wird im städtischen Raum nicht verschlechtert. Flächen mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft, Forstwirtschaft oder Fischerei werden nicht beeinträchtigt.

Mit der Nutzung von baulich bereits sehr stark vorgeprägten Flächen für die Realisierung des Vorhabens werden keine Flächen mit einer besonderen Bedeutung beansprucht.

## 2.3 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Betroffenheit der Schutzgüter im Gebiet.

Tabelle 4: Betroffenheit der Schutzgüter

	<b>Sind Schutzgüter betroffen, die im Zusammenhang mit den Merkmalen und Wirkfaktoren des Vorhabens zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen können?</b>	<b>nein</b>	<b>ja</b>	<b>Art, Umfang, Größe</b>
2.2.1	Lebensräume mit besonderer Bedeutung für Pflanzen oder Tiere	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	---
2.2.2	Böden mit besonderen Funktionen für den Naturhaushalt (z.B. Böden mit besonderen Standorteigenschaften, mit kultur- / naturhistorischer Bedeutung, Hochmoore, alte Waldstandorte)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	---
2.2.3	Oberflächengewässer mit besonderer Bedeutung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	---
2.2.4	Natürliche Überschwemmungsgebiete	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	---
2.2.5	Bedeutsame Grundwasservorkommen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	---
2.2.6	Für das Landschaftsbild bedeutende Landschaften oder Landschaftsteile	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	---
2.2.7	Flächen mit besonderer klimatischer Bedeutung (Kaltluftentstehungsgebiete, Frischluftbahnen) oder besonderer Empfindlichkeit (Belastungsgebiete mit kritischer Vorbelastung)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	---
2.2.8	Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz z.B.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	---
	- Gebiete, die als Naturschutzgroßprojekte des Bundes gefördert werden		<input type="checkbox"/>	---
	- Unzerschnittene verkehrsarme Räume		<input type="checkbox"/>	---
	- Important Bird Areas		<input type="checkbox"/>	---
	- Feuchtgebiete internationaler Bedeutung nach „Ramsar Konvention“		<input type="checkbox"/>	---
	- Gebiete landesweiter Schutzprogramme (z.B.- Gewässerschutzprogramm, Auenschutzprogramm)		<input type="checkbox"/>	---
	- Landesweit wertvolle Lebensräume (z.B. für Flora oder Fauna wertvolle Flächen, avifaunistisch wertvolle Bereiche)		<input type="checkbox"/>	---
	- Biotopverbundflächen		<input type="checkbox"/>	---
	- Naturwaldreservate		<input type="checkbox"/>	---
	- Sonstige: Lebensraum von gem. § 44 BNatSchG geschützten Arten		<input type="checkbox"/>	siehe Artenschutzfachbeitrag <sup>4</sup>

<sup>4</sup> Artenschutzfachbeitrag (ASB) vom 28.06. 2016; Ing. Büro Hagen Roßmann, Dorfstraße 30; 14715 Seeblick

## **Zusammenfassende Erläuterung**

Das Vorhabensgebiet wird vollständig innerhalb von bereits baulich stark vorgeprägten Siedlungsflächen mit vorhandener Bebauung realisiert.

Aus naturschutzfachlichen Gesichtspunkten sind mit den Vorhaben keine schwerwiegenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind nicht betroffen.

Nach Kontrollen des gesamten Plangebietes auf das Vorkommen von Vögeln, Fledermausarten sowie der Zauneidechse auf den Freiflächen konnten keine Nachweise erbracht werden.

Lediglich innerhalb des vorhandenen Wohngebäudebestandes hat die Vogelart Mehlschwalbe an der Ostfassade ein Habitat. Diese Vogelarten ist gemäß § 44 BNatSchG geschützt.

Das Gebäude wird im Rahmen der Planungen in seiner äußeren Gestalt nicht verändert. Die generellen Nistmöglichkeiten bleiben erhalten. Die für die Schwalben wichtigen Strukturen wie Gewässerufer mit der Möglichkeit zur Aufnahme von feuchtem Lehm und Schlamm bleiben erhalten und sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Verbotstatbestände sind für europäische Vogelarten deshalb nicht festzustellen.

Weitere Tierarten gemäß § 44 BNatSchG sind aufgrund der Biotopstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches auszuschließen bzw. wurden gutachterlich nicht nachgewiesen.

## 2.4 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung nachfolgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Betroffenheit von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Gebiet.

Tabelle 5: Betroffenheit von Schutzgebieten und Schutzobjekten

	<b>Sind durch das Vorhaben Gebiete und Objekte betroffen, die einen Schutzstatus besitzen?</b>	<b>nein</b>	<b>ja</b>	<b>Art, Umfang, Größe</b>
2.3.1	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete Natura 2000-Gebiete gem. § 7 Absatz 1 Nummer 8 des BNatSchG (Es sind auch Beeinträchtigungen zu betrachten, die von außen in das Gebiet einwirken können.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	---
2.3.2	Naturschutzgebiet gem. § 23 BNatSchG soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	---
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente gem. § 24 des BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	---
2.3.4	Biosphärenreservate gem. § 25 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. den §§ 25 und 26 des BNatSchG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	---
2.3.5	Naturdenkmäler gem. § 28 des BNatSchG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	---
2.3.6	gesch. Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, gem. § 29 BNatSchG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	---
2.3.7	gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	---
2.3.8	Wasserschutzgebiete gem. § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	---
2.3.9	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	---
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	---
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.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	---

### Zusammenfassende Erläuterung

Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen werden durch das Vorhaben nicht berührt. Das gesamte Stadtgebiet von Rathenow und somit auch das Vorhabengebiet gehören zum Naturpark „Westhavelland“. Durch das Bauvorhaben werden Schutzgebiete weder direkt (Flächeninanspruchnahmen) noch indirekt (Stoffeintrag) beeinträchtigt.

## 2.5 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, sind in der näheren und weiteren Umgebung des Vorhabenstandortes nicht vorhanden.

## 3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

### 3.1 Ausmaß der Auswirkungen geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung

Die Auswirkungen des Vorhabens haben ausschließlich lokalen Charakter.

Im Rahmen der Bauphase ist für die Anwohner im näheren Umfeld durch Baufahrzeuge und Abbrucharbeiten mit zusätzlichen Belastungen durch Lärm und Staub zu rechnen. Die Auswirkungen sind zeitlich begrenzt. Nach Fertigstellung der baulichen Anlagen ist durch den Betrieb der Anlagen mit keinen Grenzwertüberschreitungen für Lärm und Geruch zu rechnen.

### 3.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Mögliche Auswirkungen des Baus und des Betriebes der neugebauten Anlage haben keinen grenzüberschreitenden Charakter. Nachbarstaaten sind nicht betroffen.

### 3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Der geplante Verbrauchermarkt inklusive Verkehrsflächen, Parkplätzen und Begleitgrün wird eine Gesamtfläche von ca. 1,1 ha beanspruchen.

#### **Auswirkungen auf Boden**

Durch das Bauvorhaben ist mit dem Verlust der Bodenfunktionen auf bisher nicht überbauten Siedlungsflächen zu rechnen. Die dauerhaften Neuversiegelungen führen zu irreversiblen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen. Schadstoffeinträge werden durch die Anlage, den Bau und den Betrieb der Anlage nicht hervorgerufen.

#### **Auswirkungen auf Wasser**

Oberflächengewässer werden durch die Baumaßnahmen nicht betroffen. Die Neuverrohrung und Umverlegung des Körgrabens führt nicht zu zusätzlichen Beeinträchtigungen des Gewässers. Die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung kann aufgrund der Vorbelastungen vernachlässigt werden. Das Niederschlagswasser wird von den Verkehrsflächen nach wasserrechtlicher Prüfung der örtlichen Versickerung zugeführt oder in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet. Die Verluste für die Grundwasserneubildung durch Ableitungen und Verdunstung auf befestigten und versiegelten Flächen finden statt. Die Gefahr für das Grundwasser durch den Eintrag von Schadstoffen besteht nicht, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt und/ oder unterirdische Versickerungen mit ausreichendem Grundwasserflurabstand und entsprechend dem Stand der Technik vorgenommen und erlaubt werden.

### **Auswirkungen auf Klima und Luft**

Die Zunahme von versiegelten Flächen führt zwar nachweislich zu erhöhten Rückstrahlungswerten, die aber innerhalb der umgebenden Strukturen insbesondere zum Grünzug an der Rathenower Havel zu vernachlässigen sind. Ein Verlust von lokalklimatisch bedeutsamen Vegetationsstrukturen findet nicht statt.

### **Auswirkungen auf Biotope / Pflanzen und Tiere**

Für den Neubau müssen auch bisher unbebaute Flächen in Anspruch genommen werden. Damit gehen Lebensräume dauerhaft verloren. Es werden ausschließlich naturschutzfachlich nur gering bedeutsame Biototypen beansprucht. Wertvolle Vegetationsstrukturen sind nicht betroffen. Die nachgewiesenen Niststätten der Mehlschwalbe an der östlichen Außenfassade des Wohngebäudes sind durch die Planungen nicht betroffen und werden nicht verändert.

Negative Auswirkungen auf den Biotopverbund ruft das Vorhaben nicht hervor.

### **Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild**

Das Ortsbild wird durch das Bauvorhaben verändert. Der Rückbau von Gebäuden insbesondere der Garagen sowie der anschließende Neubau des modernen Verbrauchermarktes und die Flächenbefestigungen für Stellplätze und Verkehr sowie die Gestaltung einer Baumreihe entlang der Uferpromenade führen zu einer verbesserten visuellen Wahrnehmung des Siedlungsraumes.

### **Auswirkungen auf Schutzgebiete**

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind durch das Vorhaben weder direkt (Flächeninanspruchnahme) noch indirekt (Stoffeinträge, Störwirkungen etc.) betroffen.

### **Auswirkungen auf die Bevölkerung und die Landes- sowie Regionalplanung**

Die Bevölkerung im nähere Umfeld ist vor allem während der Bauphase von Auswirkungen betroffen. Durch Neubau und Abbruch und den damit verbundenen Materialtransporten und dem Maschineneinsatz kommt es vereinzelt zu erhöhten Belastungen durch Lärm und Staub. Nach Abschluss der Bauarbeiten und der Aufnahme des Marktbetriebes erfolgt keine Erhöhung der Gerüche.

Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze für die Planungsregion stehen dem geplanten Vorhaben nicht entgegen.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Sondergebiet ausgewiesen.

### **Auswirkungen auf Denkmale und Denkmalschutz**

Der Geltungsbereich umfasst fast vollflächig Teile des Bodendenkmals 50.443. „Vorstadt des deutschen Mittelalters und der Neuzeit von Rathenow“ sowie eine Siedlung der römischen Kaiserzeit.

Die denkmalrechtliche Erlaubnis ist durch den Vorhabensträger gemäß §19 Abs. 1 BbgDSchG mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland zu stellen.

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens läuft die Beantragung über die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Havelland. Das Plangebiet grenzt an das Baudenkmal Fehrbelliner Str. 37, „Mietwohnhaus“. Gemäß Stellungnahme des LK Havelland von 30.11.2016 waren Belange des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes berührt. Durch eine Veränderung der Baugrenzen innerhalb des Plangebietes entfallen diese Belange.

Kulturgüter, die Einfluss auf die Planung haben, sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Sachgüter außer Gebäude für Wohn- Erholungs- oder Wirtschaftsnutzung werden im Untersuchungsraum durch die geplante Maßnahme nicht beansprucht oder beeinträchtigt.

### **3.4 Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen**

Die im Abschnitt 3.3 dargestellten Auswirkungen auf die Schutzgüter bzw. auf die Schutzgebiete sowie gesetzlich geschützte Flächen und Objekte sind sehr wahrscheinlich. Die prognostizierten betriebsbedingten Auswirkungen sind sehr prognosesicher, da sie nach den üblichen wissenschaftlichen Berechnungen und den allgemein anerkannten Regeln der Technik erfasst wurden (z.B. Immissionsgutachten, Verkehrsgutachten). Mit dem Beginn der Bauarbeiten ist mit den Auswirkungen zu rechnen. Darüber hinaus sind Auswirkungen durch das Vorhaben nicht zu begründen.

### **3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen**

Die Auswirkungen treten mit dem Beginn der Bauarbeiten auf. Die baubedingten Wirkungen (Belastungen durch Baumaschinen und Fahrzeuge, z.B. Lärm, Staub etc.) enden mit Abschluss der Bauphase. Anlagebedingte Wirkungen wie z.B. Flächenverluste bleiben langfristig erhalten. Diese sind auch nicht reversibel.

## 4 Zusammenfassung

Mit dem Neubau eines Verbrauchermarktes wird ein Baufeld mit einer Größe von ca. 1,0 ha beansprucht. Es erfolgt auf einer sehr stark baulich vorgeprägten Fläche eine Neuversiegelung von 0,2 ha. Es geht Lebensraum verloren oder wird dauerhaft überprägt. Betroffen vom Lebensraumverlust sind ausschließlich Siedlungsflächen, Ruderalfluren, Abstandsgrün mit Bodendeckern und Rasen, wertvolle und strukturreiche Lebensraumtypen sind nicht betroffen.

Mit der Bebauung gehen partiell Bodenfunktionen durch Versiegelung verloren.

Naturschutzfachlich bedeutsame Flächen oder nach Naturschutzrecht geschützte Flächen sind durch das Vorhaben weder direkt noch indirekt betroffen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden durch das Vorhaben nicht ausgelöst.

Die Neugestaltung des Areals führt zu einer verbesserten visuellen Wahrnehmung des Siedlungsraumes.

Die Wohnqualität und der Erholungswert der Freiflächen werden nicht beeinträchtigt.

Während des Neubaus ist punktuell mit Belästigungen insbesondere durch Lärm und Staub zu rechnen. Weiterhin treten durch den An- und Abtransport von Stoffen und Materialien mit LKW zusätzliche Belastungen auf.

Beim Bau und Betrieb werden keine umweltgefährdenden Stoffe oder Materialien verwendet.

Die Unfall- und Havariegefahr ist als relativ gering zu bewerten. Es sind technische und anlagengestalterische Maßnahmen eingeplant, die eine Beeinträchtigung der Schutzgüter insbesondere der Bevölkerung ausschließen.

Dem geplanten Vorhaben stehen landes- und regionalplanerische Ziele und Grundsätze für die Planungsregion nicht entgegen.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Sondergebiet ausgewiesen.

Anlagebedingte Wirkungen wie z.B. Flächenverluste bleiben langfristig erhalten. Diese sind auch nicht reversibel.

Mit dem Betrieb des Marktes sind laut den vorliegenden Gutachten<sup>5</sup> keine zusätzlichen Emissionen durch den Betrieb zu erwarten, wenn diese durch im B-Plan festgesetzte Lärminderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Diese Feststellung wurde noch einmal einer rechtlichen Würdigung unterzogen. Durch die Rechtsanwaltskanzlei Lenz und Johlen aus Köln wurde der Sachverhalt mit dem nachfolgenden Ergebnis geprüft:

---

<sup>5</sup> Beratungsgesellschaft für Verkehrsanlagen mbH Braunschweig / Magdeburg, Abschätzung des Verkehrsaufkommens und Bewertung der Qualität des prognostizierten Verkehrsablaufs; Errichtung REWE-Frischemarkt, Umbau REWE-Bestand zum Drogeriemarkt; Juni 2016

und

*"Ein Verfahren nach § 13 a) Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB ist nach Satz 4 ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen. Nach Ziffer 18.8 i.V.m. Ziffer 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG bedarf der Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Geschossfläche von 1200 m<sup>2</sup> bis -5000 m<sup>2</sup> einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach dem UVPG. Diese Vorprüfung kann grundsätzlich zu dem Ergebnis kommen, dass das geplante Vorhaben keiner UVP-Pflicht unterliegt und damit der Ausschlussgrund des § 13 Abs. 1 S. 4 BauGB nicht vorliegt.*

*In diesem Zusammenhang ist allerdings die neue Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes sowie verschiedener Oberverwaltungsgerichte zu berücksichtigen.*

*Ob sich aus einer UVP-Vorprüfung eine Pflicht zur Durchführung einer UVP ergibt, wird maßgeblich durch § 3 c) UVPG bestimmt. Dabei liegt ein beachtlicher Verfahrensfehler für einen Bebauungsplan dann vor, wenn das Ergebnis der Vorprüfung, keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, nicht nachvollziehbar ist. Rechtlich maßgeblich ist damit der Begriff der „Erheblichkeit“ der Umweltauswirkungen i.S.v. § 3 c) UVPG. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (17.12.2013, 4 A 1.13) sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht erst dann zu berücksichtigen, wenn die Umweltauswirkungen so gewichtig sind, dass sie nach Einschätzung der Behörde zu einer Versagung des Vorhabens führen können. Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen i.S.d. § 3 c) Satz 1 UVPG sind daher regelmäßig dann anzunehmen, wenn die Umweltauswirkungen abwägungsrelevant sind (OVG Münster, 10.04.2014, 7 D 56/12.NE). Diese Rechtsprechung hat derzeit zur Konsequenz, dass, sobald abwägungserhebliche Lärmbelange auftreten, das Ergebnis einer UVP-Vorprüfung zwangsläufig die Pflicht zur Durchführung einer UVP ist. Dies wiederum führt dann zum Ausschluss des Verfahrens nach § 13 a). In diesem Zusammenhang sind allerdings noch nicht alle rechtlichen Fragen, z.B. auch die Berücksichtigung von lärmindernden Maßnahmen geklärt, so dass derzeit von der geschilderten Situation ausgegangen werden muss.*

*Nach der genannten Rechtsprechung sind abwägungserhebliche Lärmauswirkungen insbesondere immer dann zu berücksichtigen, wenn im Bebauungsplanverfahren durch entsprechende Lärmfestsetzungen hierauf reagiert werden muss. Wie sich aus der Lärmimmissionsprognose ergibt, soll die Überschreitung der einschlägigen Richtwerte der TA Lärm an den einschlägigen Immissionsorten dadurch vermieden werden, dass eine Lärmkontingentierung vorgenommen wird. Mit der Festsetzung einer solchen Lärmkontingentierung wird verdeutlicht, dass es bei der Verwirklichung des geplanten Vorhabens in jedem Fall zu abwägungserheblichen Lärmauswirkungen kommen wird, auch wenn diese die einschlägigen Lärmrichtwerte der TA Lärm nicht überschreiten. Damit wären entgegen der Ausführungen in der allgemeinen Vorprüfung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu befürchten, so dass der geplante großflächige Einzelhandel für seine Errichtung der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedurfte.*

*Kommt ein Gericht im vorliegenden Verfahren zu der Erkenntnis, dass eine Pflicht zur Durchführung der UVP bestand, ist das Verfahren nach § 13 a) BauGB nicht anwendbar gewesen. Das Verfahren müsste dann nach den Regelungen des „Normalverfahrens“*

*durchgeführt werden, so dass diesbezüglich eine Heilungsmöglichkeit besteht. Allerdings müsste das Verfahren mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung erneut aufgegriffen werden.*

*Als erhebliches Risiko wirkt sich dieses Ergebnis jedoch auf die Baugenehmigung aus. Nach § 4 Abs. 1, 3 UmwRG kann die Aufhebung einer Baugenehmigung von einem Nachbarn oder einem anerkannten Umweltverband verlangt werden, wenn eine gesetzlich vorgeschriebene Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt und nicht nachgeholt worden ist. Auf Grundlage des obigen Ergebnisses wäre eine Umweltverträglichkeitsprüfung für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb durchzuführen gewesen. Ein Rechtsbehelf eines Nachbarn nach dem Umweltrechtsbehelfsgesetz wäre daher begründet, sofern die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht nachgeholt wird.*

*Unsererseits wird daher empfohlen, eine vollständige UVP durchzuführen. Sollte es in diesem Fall zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung über die Baugenehmigung/Bebauungsplan kommen, kann der Bestand der Baugenehmigung mit dieser Umweltverträglichkeitsprüfung aufrechterhalten werden. Es wäre dann lediglich die Heilung des Bebauungsplanes notwendig."*

## **Fazit**

Die Vorprüfung des Einzelfalls hat nicht das Ziel, mit detaillierten Untersuchungen das Vorliegen erheblicher Umweltauswirkungen abschließend festzustellen. Es geht vielmehr um eine überschlägige Einschätzung, ob das Vorhaben voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben könnte.

Die vorliegende Prüfung anhand der relevanten Kriterien zur Vorprüfung des Einzelfalls sowie der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat ergeben, dass mit der Realisierung des Bauvorhabens keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sein werden. Allerdings bleibt bei der Bewertung der Immissionen festzustellen, dass die Grenzwerte nur durch die Festsetzung von lärmindernden Maßnahmen eingehalten werden können.

Es wird deshalb empfohlen eine vollständige UVP im weiteren Planverfahren durchzuführen.

## 5 Fotodokumentation



Abbildung 4: Freiflächen mit hohem Nutzungsdruck und spärlicher Ruderalflur



Abbildung 5: Garagenkomplex mit hinterliegenden Eschenahornstreifen, die Garagen wurden zwischenzeitlich bereits abgerissen.

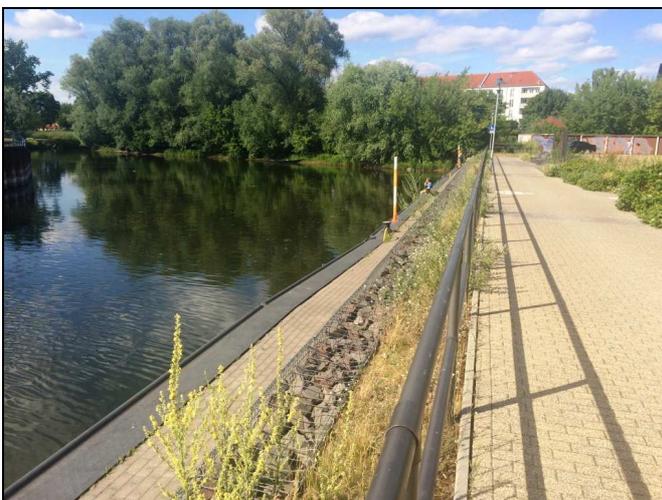


Abbildung 6: Befestigter Uferbereich am Rathenower Stadtkanal am westlichen Rand des Untersuchungsgebietes

## 6 Quellenverzeichnis

### Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Normen

- Arbeitsgemeinschaft FFH-Verträglichkeitsprüfung: Handlungsrahmen für die FFH-Verträglichkeitsprüfung in der Praxis, Natur und Landschaft, 74. Jg., 1999, Heft 2
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008, S. 226), zuletzt geändert 19.05.2016, (GVBl. I/27 Nr. 14)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) Vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)])
- Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 10. Juli 2002 (GVBl. BB I S. 62)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])
- EG-Artenschutzverordnung (EG-ArtSchVO, (EG) Nr. 338/97)
- EG-Richtlinie 92/43 Fauna – Flora - Habitat-Richtlinie (FFH-RL) vom 21.05. 1992, geändert durch Richtlinie des 2006/105/EG Rates vom 20.11.2006
- ELLENBERG, H. 1984: Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen in ökologischer Sicht. 4. Aufl., Stuttgart
- FITSCHEN, J. 1987: Gehölzflora. Ein Buch zum Bestimmen der in Mitteleuropa wildwachsenden und angepflanzten Bäume und Sträucher. Bearb. von Quelle & Meyer. Heidelberg-Wiesbaden.
- FLADE, M. 1994: Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands: Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung; IHW-Verlag
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. BBl S. 215 ff.)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214) geändert worden ist
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Richtlinie und der IVU-Richtlinie im Land Brandenburg und zur Änderung wasserrechtlicher Vorschriften vom 10. Juli 2002

- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung; Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (MLUR) 2009
- Landesplanungsgesetz und Vorschaltgesetz zum Landesentwicklungsprogramm für das Land Brandenburg (Brandenburgisches Landesplanungsgesetz- BbgLPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dezember 2002 (GVBl.I/03, S.9), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl.I/06, [Nr. 08], S.96, 99)
- Runderlass Bauplanungsrechtliche Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben des MIL des Landes Brandenburg vom 17. Juni 2014 (Einzelhandelserlass) (ABl./14, [Nr. 38], S.1146)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist"
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II Nr. 43)
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), geändert durch Art. 2 G v. 12.12.2007 (BGBl. I 2873)
- VOGELSCHUTZ-RICHTLINIE (VS- RL): Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2.4.1979 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (ABl. EG Nr. L 103), zuletzt geändert durch Richtlinie 2008/102/EG vom 19. November 2008 (ABl. EG Nr. L 323 S. 31)

## Literatur / Gutachten

- Adam, K.; Nohl, W.; Valentin, W. 1986: Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft. Hg.: Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf.
- Arbeitsgruppe Bodenkunde 1984: Bodenkundliche Kartieranleitung. 4. Aufl. Hannover.
- AUHAGEN, ERMER, MOHRMANN 2002: Landschaftsplanung in der Praxis, Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart
- Beratungsgesellschaft für Verkehrsanlagen mbH Braunschweig / Magdeburg, Abschätzung des Verkehrsaufkommens und Bewertung der Qualität des prognostizierten Verkehrsablaufs; Errichtung REWE-Frischemarkt, Umbau REWE-Bestand zum Drogeriemarkt; Juni 2016
- Blume, H. P. 1990: Handbuch des Bodenschutzes. Landsberg / Lech.
- Deutscher Wetterdienst 1992: Wetteramt Potsdam, Agrarmeteorologische Beratung. Witterung und Klima. Informationen-Leistungsangebote-Normalwerte-Schwellenwerte-Häufigkeiten-Karten. Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg und Berlin. Zusammengestellt von Krumbiegel, D. und Schwinge, W.. Potsdam.
- Ellenberg , H. 1984: Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen in ökologischer Sicht. 4. Aufl. Stuttgart.

- FITSCHEN, J. 1987: Gehölzflora. Ein Buch zum Bestimmen der in Mitteleuropa wildwachsenden und angepflanzten Bäume und Sträucher. Bearb. von Quelle & Meyer. Heidelberg-Wiesbaden.
- FLADE, M. 1994: Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands; IHW-Verlag
- FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRASSEN UND VERKEHRSWESSEN (Hrsg.) (1992): Merkblatt über Luftverunreinigungen an Straßen (MluS-92), Teil: Straßen ohne oder mit lockerer Randbebauung
- Gassner, E.; Winkelbrandt, A. 1990: UVP. Umweltverträglichkeitsprüfung in der Praxis. Methodischer Leitfaden. München.
- HARFST, W./ MÖNNECKE, M./ NOHL, W./ SCHARPF, H. 1991: Gutachten Landschaftsbildbewertung im Stadtraum. Entwicklung eines Verfahrens zur Landschaftsbildbewertung im bebauten Bereich der Hansestadt Lübeck. Gutachten des Büros BTE Hannover.
- Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast; Schallimmissionsprognose zum B-Plan Nr. 57 für das Sondergebiet "Einzelhandelszentrum Fehrbelliner Straße" der Stadt Rathenow; April 2018
- Jedicke, E., Frey, W., Hundsdorfer, M., Steinbach, E. 1993: Praktische Landschaftspflege. Stuttgart.
- KÖPPEL, J., Feickert, Spandau, Straßer 1998: Praxis der Eingriffsregelung, Schadenersatz an Natur und Landschaft?, Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart
- LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG LUA (Hg.) 09/2003: Biotopkartierungsschlüssel Brandenburg / Kartieranleitung. Potsdam.
- Marks, R. / Müller, M.J. / Leser, H. / Klink, H.J. (Hg.) 1992: Anleitung zur Bewertung des Leistungsvermögens des Landschaftshaushaltes (BA LVL). Forschungen zur Deutschen Landeskunde, Bd. 229, 2. Aufl. Trier.
- MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG 2000: Landschaftsprogramm Brandenburg, Potsdam
- Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr BRANDENBURG (Hg.), 1999: Handbuch für die landschaftspflegerische Begleitplanung bei Straßenbauvorhaben im Land Brandenburg, Potsdam
- MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG und SENATSVERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELTSCHUTZ DES LANDES BERLIN 1998: Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin
- Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg 1998: Materialien zum Landschaftsprogramm, Potsdam
- Nohl, W. 1991: Konzeptionelle und methodische Hinweise auf landschaftsästhetische Bewertungskriterien für die Eingriffsbestimmung und die Festlegung des Ausgleichs. In: BFANL (Hg.). a.a.O. S. 59 – 74
- PLACHTER, H. 1991: Naturschutz; G. Fischer, Stuttgart
- REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT Havelland - Fläming 2001: Regionalplan (Entwurf)
- Runge, F. 1990: Die Pflanzengesellschaften Mitteleuropas, Münster
- Scheffer, Schachtschabel (Hg.) 1982: Lehrbuch der Bodenkunde. 11. Aufl. Stuttgart.
- Scholz, E. 1962: Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs, Potsdam