



Stadt Neustadt an der Weinstraße

**Bebauungsplan „Schlachthof-Speyerdorfer Straße, II. Änderung“ im Stadtbezirk Nr. 26**  
**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls**  
**nach § 3c UVPG**

Stand: 02.10.2017

Bearbeitung:

Melanie Düber, M.Sc. Biologie

Shari Buch, M.Sc. Geographie

## Inhalt

1	Einleitung.....	2
2	Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c des UVPG .....	2
3	Fazit.....	7

---

### 1 Einleitung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schlachthof-Speyerdorfer Straße, II. Änderung“ sollen u.a. die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandels mit insgesamt 1.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geschaffen werden. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelangt ein Sondergebiet für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel (SO<sub>LEH</sub>) im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zur Ausweisung.

Die im Sondergebiet zulässige Verkaufsfläche von 1.250 m<sup>2</sup> lässt darauf schließen, in dem Rahmen zu liegen, der nach UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) Anlage 1 Ziffern 18.6.2. bzw. 18.8 die Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls begründet: *Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 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 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup>.*

Unter Ziffer 18.8 wird ergänzt: *Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.*

Es ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung dann durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlüssiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann (§ 3c UVPG). Bei der Vorprüfung ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Vorhabenträger vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden (§ 3c Abs. 1 Satz 3 UVPG).

Die vorliegenden Unterlagen dienen somit als Grundlage für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes, um zu ermitteln, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig wird. Die Vorprüfung richtet sich in ihrem Aufbau maßgeblich nach den in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien.

### 2 Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c des UVPG

Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 Baunutzungsverordnung:

## Bezeichnung des Vorhabens

Aufstellung des Bebauungsplans „Schlachthof-Speyerdorfer Straße, II. Änderung“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes.

Tabelle: **Nähere Erläuterungen zur überschlägigen Prüfung auf UVP-Pflicht**

1	Merkmale des Vorhabens	
1.1	Größe des Vorhabens	Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene Fläche des Sondergebietes (SO <sub>LEH</sub> ) beläuft sich auf rd. 0,8 ha (8.366 m <sup>2</sup> ). Die Verkaufsfläche umfasst eine Fläche von rd. 0,1 ha (1.250) m <sup>2</sup> .
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	<p>Im südlichen Teil des Vorhabenbereiches ist der Neubau eines Aldi-Marktes in eingeschossiger Bauweise sowie die Anlage neuer Stellplätze im Bereich derzeitiger Teer- und Schotter Flächen sowie Flächen, die Grünland und Gehölze aufweisen, vorgesehen. Durch die Planung wird aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen nur eine relativ geringe Neuversiegelung vorbereitet. Als Maßnahme zur Eingriffsminimierung bezüglich der Bodenversiegelung setzt der Bebauungsplan östlich und südlich der geplanten Aldi-Filiale Flächen für Verkehrsbegleitgrün sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest.</p> <p><u>Versickerung:</u> Im Rahmen des Gutachtens ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser im Untergrund zu versickern; der Boden weist hierfür insgesamt eine hohe Durchlässigkeit auf. Im Bebauungsplan ist die Fläche für die vorgesehene Rigole eingezeichnet. Davon ausgehend sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.</p>
1.3	Abfallerzeugung	Ordnungsgemäße Entsorgung der entstehenden Abfälle und Abwässer; kein Anfallen von Sonderabfällen.
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigung	<p>Bei Einzelhandelsvorhaben wie dem hier geplanten entstehen Emissionen in der Regel aus dem Kundenverkehr, dem Andienverkehr, den Kühlaggregaten und der Wertstoff- bzw. Abfallentsorgung.</p> <p>Durch den großflächigen Einzelhandel entsteht laut Verkehrsgutachten kein abwägungsrelevanter Überhang an Ziel- und Quellverkehr weder im Kunden- noch im Andienverkehr. Auch im Bereich der Gebäude- und Anlagentechnik sind bei deren üblicher Ausführung keine abwägungsbeachtlichen Emissionen zu befürchten. Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass durch das Vorhaben weder erhebliche Umweltverschmutzungen noch Belästigungen zu erwarten sind, die die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen könnten.</p>
1.5	Unfallrisiko, insbesondere im Hinblick auf verwendete Stoffe und Technologien	Es liegt kein vorhabenbedingtes Unfallrisiko vor.

2	<b>Standort des Vorhabens</b>	
2.1	Beschreibung der bestehenden Nutzung des Gebietes	<p>Der im Südosten der Kernstadt gelegene Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das ehemalige Werksgelände eines Herstellers von Industrieverpackungen (SULO), das gemeinsam mit dem westlich angrenzenden Schlachthof und den Stadtwerken jenseits der Schlachthofstraße vormals ein durch Bahnanlagen erschlossenes Gewerbe- und Industriegebiet darstellte. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird v.a. durch die Bestandsgebäude des derzeit brachliegenden Industriegeländes geprägt. Der Bereich des geplanten Sondergebietes (SO<sub>LEH</sub>) an sich umfasst Teer- sowie Schotterflächen, Laubgehölzsäume bzw. -ansammlungen sowie Wiesenbrachen und ruderale Wiesen.</p>
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Boden, Wasser, Natur, Klima und Landschaft	<p><i>Beschreibung Boden</i></p> <p>Im Bereich des Vorhabenbereiches ist aufgrund der langjährig gegebenen baulichen Nutzung davon auszugehen, dass überwiegend keine natürlichen Bodenprofile mehr existieren. Bzgl. Bodenart, Ertragspotenzial sowie Bodenfunktionserfüllungsgrad existieren aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Neustadt a. d. Weinstraße keine Angaben.</p> <p><i>Beschreibung Wasser</i></p> <p>Der Planstandort liegt in der weiteren Schutzzone IIIB des zur Festsetzung vorgesehenen Wasserschutzgebietes „Ordenswald“. Die in der weiteren Schutzzone geltenden Verbote stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet. Auch finden sich im Plangebiet keine Oberflächengewässer.</p> <p><i>Beschreibung Natur</i></p> <p><u>Pflanzen</u></p> <p>Der Bereich des geplanten Sondergebietes (SO<sub>LEH</sub>) umfasst derzeit eine ausgedehnte Schotterfläche mit kurzlebiger Ruderalflora sowie eine asphaltierte Fläche. Im östlichen und nördlichen Teil des geplanten Sondergebietes (SO<sub>LEH</sub>) befinden sich artenreiche Wiesenbrachen und ruderale Wiesen. Im nördlichen sowie im westlichen Bereich des Sondergebietes (SO<sub>LEH</sub>) befanden sich zum Zeitpunkt der Begehung Pyramidenpappelreihen (<i>Populus nigra</i>). Innerhalb dieser Pappelreihen waren zudem weitere Laubgehölze, wie beispielsweise <i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn), <i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche), <i>Cornus sanguinea</i> (Blutroter Hartriegel), <i>Rosa spec.</i> (Rose) und <i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder) zu finden. Entlang der südlichen Grenze des Vorhabenbereiches waren zudem Ansammlungen von Laubgehölzen bestehend aus den Arten <i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn) und <i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche) ausgeprägt.</p> <p><u>Tiere</u></p> <p>Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sowie dessen Umfeld konnten insgesamt 22 Vogelarten als Brut-</p>

		<p>vögel, Nahrungsgäste sowie Durchzügler festgestellt und zudem (mindestens) die fünf verschiedenen Fledermausarten <i>Pipistrellus pipistrellus</i> (Zwerg-Fledermaus), <i>Myotis brandtii</i> oder <i>mystacinus</i> (Große oder Kleine Bartfledermaus), <i>Eptesicus serotinus</i> (Breitflügel-Fledermaus), <i>Nyctalus noctula</i> oder <i>leisleri</i> (Abendsegler) und <i>Pipistrellus nathusii</i> (Rauhaut-Fledermaus) verzeichnet werden. Die einzig nachgewiesene und auch mit Sicherheit zu erwartende Reptilienart innerhalb des Plangebietes ist die Mauereidechse (<i>Podarcis muralis</i>). Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann bei Umsetzung der Planung nur unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen sowie von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ausgeschlossen werden (z.B. Erhalt vorhandener Großbäume, Sträucher, randständiger Gehölze, Entwicklung geschlossener Gehölzstrukturen, Herstellung dauerhafter Grünflächen, Auslegung von Leitelementen / -strukturen als künstliche Versteckangebote etc., vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).</p> <p><i>Beschreibung Klima</i> Aus klimatischer Sicht dienen die vorhandenen Grünflächen innerhalb des Plangebietes zwar der Produktion von Frischluft, jedoch erfüllen sie keine besonderen Funktionen für das örtliche Kleinklima.</p> <p><i>Beschreibung Landschaft</i> Das Plangebiet ist bereits überwiegend versiegelt und somit anthropogen stark überprägt (vorhandene Teer- sowie Schotterflächen). Der ursprüngliche Charakter der Landschaft fehlt.</p>
2.3	Besonders geschützte Gebiete	<p>Das Plangebiet befindet sich außerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete bzw. Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiete. Die in der weiteren Schutzzone IIIB des zur Festsetzung vorgesehenen Wasserschutzgebietes „Ordenswald“ geltenden Verbote stehen dem Vorhaben nicht entgegen.</p> <p>Die nächstgelegenen Natura-2000-Schutzgebiete sind das EU-Vogelschutzgebiet DE 6616-402 <i>Speyerer Wald, Nonnenwald und Bachauen zwischen Geinsheim und Hanhofen</i> in über 1,5 km nordöstlicher Entfernung und das EU-Vogelschutzgebiet DE 6514-401 <i>Haardtrand</i> in rund 2,4 km nordwestlicher Entfernung vom Plangebiet.</p> <p>Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete sind von der Planung weder betroffen noch reichen potentielle negative Auswirkungen an solche heran.</p> <p>Die übrigen in Anlage 2 (2.3) zum UVPG genannten Schutzkriterien sind an dem von der Planung betroffenen Standort nicht vorhanden. Es liegen auch keine entsprechenden Gebiete im Einwirkungsbereich des Vorhabens.</p>
2.4	In amtlichen Listen verzeichnete Denkmäler/Bodendenkmäler	Aus dem Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung sind keine Kulturdenkmäler, d.h. Bodendenkmäler (§ 19 HDSchG), bekannt.

3	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen</b>	
3.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen des Gebietes	Da das geplante Sondergebiet (SO <sub>LEH</sub> ) lediglich einen Teilbereich im Süden des Geltungsbereichs des das gesamte Gebiet überplanenden Bebauungsplans umfasst, sind hier als bestehende Nutzungen nur die östlich und südlich des Sondergebietes gelegenen Bereiche zu betrachten. Südlich des Vorhabens sind primär gewerblich genutzte Flächen, östlich auch Wohnhäuser vorzufinden. Aufgrund der Nutzung des Gebietes als ehemalige Gewerbefläche sind nachteilige Auswirkungen auf bestehende Nutzungen aber auszuschließen.
3.2	Auswirkungen auf Boden, Wasser, Natur, Klima und Landschaft	<p><i>Auswirkungen Boden und Wasser</i></p> <p>Aufgrund der bestehenden anthropogenen Überformung des weitgehend versiegelten Plangebietes sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Aspekte Boden und Wasser zu erwarten.</p> <p><i>Auswirkungen Natur</i></p> <p>Der naturschutzfachliche Wert der Biotopstrukturen innerhalb des geplanten Sondergebietes (SO<sub>LEH</sub>) kann als gering (versiegelte Fläche, geschotterte Bereiche) bis hoch (Gehölzstrukturen im nördlichen, westlichen und südlichen Randbereich, ruderalisiertes Grünland sowie Grünlandbrache) eingestuft werden. Der Bebauungsplan setzt im östlichen und südlichen Teilbereich eine Fläche für Anpflanzungen von Gehölzen fest. Im östlichen Teilbereich werden Flächen für Verkehrsbegleitgrün sowie Flächen für Reptilienhabitate festgesetzt. Da im Bereich des Sondergebietes (SO<sub>LEH</sub>) das Vorkommen von Europäischen Brutvogelarten, Fledermausarten sowie der Mauereidechse festgestellt werden konnte, sind zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu beachten.</p> <p><i>Auswirkungen Klima</i></p> <p>Durch das geplante Vorhaben ist nicht mit negativen Auswirkungen auf das Kleinklima der Stadt Neustadt a. d. Weinstraße zu rechnen.</p> <p><i>Auswirkungen Landschaft</i></p> <p>Das geplante Sondergebiet (SO<sub>LEH</sub>) als Standort für großflächigen Einzelhandel hat keine landschaftliche Bedeutung, eine Eingrünung um die Aldi-Filiale inklusive Parkplatz ist als Verkehrsbegleitgrün sowie durch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen geplant. Insgesamt sind durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.</p>
3.3	Schallimmissionen	Die Orientierungswerte (nach DIN 18005) und Immissionsrichtwerte (der TA Lärm) werden lt. Immissionsgutachten um mindestens $\Delta L = 4$ dB zur Tag- und Nachtzeit unterschritten. Von dem Vorhaben gehen keine Lärmemissionen aus, die einer Genehmigung entgegengehalten werden könnten.

3.4	Auswirkungen auf besonders geschützte Gebiete	Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind das EU-Vogelschutzgebiet DE 6616-402 <i>Speyerer Wald, Nonnenwald und Bachauen zwischen Geinsheim und Hanhofen</i> in über 1,5 km nordöstlicher Entfernung und das EU-Vogelschutzgebiet DE 6514-401 <i>Haardtrand</i> in rund 2,4 km nordwestlicher Entfernung vom Plangebiet. Da das geplante Vorhaben weit außerhalb des Einwirkungsbereichs der genannten Schutzgebiete liegt, könne negative Auswirkungen ausgeschlossen werden.
3.5	Auswirkungen auf Denkmäler	Vorkommen von Bodendenkmälern innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

### 3 Fazit

Der Bebauungsplan „Schlachthof-Speyerdorfer Straße, II. Änderung“ bereitet nach Anlage 1 Ziffer 18.6.2. bzw. 18.8 UVPG in dem Teilgeltungsbereich des geplanten Sondergebietes ein Vorhaben vor, welches die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 3c UVPG erfordert. Gemäß der vorgenommenen Vorprüfung führt das Vorhaben allerdings nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird somit nicht erforderlich.