

Stadt Lauenburg / Elbe

Bebauungsplan Nr. 83

**„Nördlicher Ortskern – Bereich zwischen Post, südlichem
Büchener Weg, östlicher Reeperbahn“**

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

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl. Geogr. Manfred Bülow

Dipl.- Ing. Christian Piening

1. Aufgabenstellung

Der im Büchener Weg angesiedelte Edeka-Markt beabsichtigt eine Geschäftsmodernisierung und Erweiterung. Hierzu soll der alte Markt abgerissen werden und eine neue Bebauung auf dem Grundstück errichtet werden. Weiterhin werden auf dem nördlichen Nachbargrundstück bestehende Einzelhandelsflächen in erweiterter Form als Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt. Gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Anlage 1, Nummer 18.8 in Verbindung mit Nummer 18.6.2 (Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 5.000 m²) ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls auf UVP-Pflichtigkeit durchzuführen. Wäre eine UVP erforderlich, ist zudem die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB für diesen B-Plan ausgeschlossen.

Die Kriterien für die Vorprüfung, wie sie im folgenden Fall angewandt werden, sind in Anlage 2 zum UVPG festgelegt.

2. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

1.	Merkmale des Vorhabens	Beurteilung
1. a)	Größe des Vorhabens	<p>Im Plangebiet sind nach den Festsetzungen Einzelhandelsbetriebe im Sondergebiet mit einer zulässigen Geschossfläche von insgesamt 7.550 m² möglich, davon sind ca. 3.200 m² bereits vorhanden, die zusätzlich mögliche Geschossfläche beträgt ca. 4.350 m².</p> <p>Gesamtes Plangebiet: ca. 1,9 ha, davon Sondergebiet (SO): 13.827 m² davon Mischgebiet (MI): 1.769 m² davon Straßenverkehrsfläche : 2.493 m² davon eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) : 716 m²</p> <p>Im Mischgebiet beträgt die GRZ 0,35, mit Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sind bis zu 0,055 zulässig Zulässige bebaubare Grundfläche im MI: ca. 929 m²</p> <p>Im eingeschränkten Gewerbegebiet beträgt die GRZ 0,6, mit Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sind bis zu 1,0 zulässig Zulässige bebaubare Grundfläche im GEe: ca. 716 m²</p>
1. b)	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	<p>Das Vorhaben bewirkt eine Bodenversiegelung von maximal 0,9 der Sondergebietsfläche, 0,525 des Mischgebietsfläche und 1,0 des eingeschränkten Gewerbes. Etwa ein vergleichbarer Versiegelungsgrad besteht</p>

		<p>derzeit im Bestand, sodass es zu keiner wesentlichen zusätzlichen Überbauung von offenen Bodenflächen kommt.</p> <p>Die vorhandenen Biotope (hier Rasenfläche von ca. 450 m² und Gehölze im Südwesten des Plangebiets) werden überplant. An anderer Stelle werden hierfür Flächen entsiegelt und Bäume gepflanzt. Auf den zu schaffenden Parkplatzflächen wird je 10 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum gepflanzt.</p> <p>Eine Beeinträchtigung von Naturgütern außerhalb des Plangebietes ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten.</p>
1. c)	Abfallerzeugung	<p>Beim Abbruch der vorhandenen Anlagen fällt einmalig im üblichen Umfang Bauschutt an, der entsorgt werden kann.</p> <p>Der Vorhabentyp des Einzelhandels steht nicht ursächlich mit einer erhöhten Abfallerzeugung im Zusammenhang. Die Verwertung von Verpackungsmaterial etc. beim Betrieb des Marktes ist gesetzlich geregelt.</p>
1. d)	Umweltverschmutzung und Belästigungen	<p>Von Einzelhandelsstandorten gehen üblicherweise keine nennenswerten Umweltverschmutzungen in Form von stofflichen Einwirkungen auf die Naturgüter aus.</p> <p>Die als Belästigung einzustufende Lärmemission wurde in einer Schalltechnischen Untersuchung (Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl. Ing. Volker Ziegler, v. 24.01.2013), die dem Bebauungsplan beiliegt, untersucht. Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:</p> <p><u>Zum Verkehrslärm:</u> „Am Wohnhaus Berliner Straße 9-15 im Mischgebiet des Bebauungsplans sowie am Wohnhaus Büchener Weg 7 ergeben sich für die Wohnnutzung kritische Lärmbelastungen. Die Immissionsgrenzwerte werden an beiden Standorten überschritten.“</p> <p><u>Zum Gewerbelärm:</u> An allen Immissionsorten wird der am Tag für die Schutzbedürftigkeit von Mischgebieten geltende Immissionsrichtwert von 60 dB (A) eingehalten. Die Hinzurechnung der Gewerbelärmimmissionen löst keine Betroffenheiten bezüglich der Zumutbarkeitsschwellen für die Gesamtlärmbelastung aus.</p> <p>Festsetzungen zum Schallschutz sind dem Punkt 1.9 der textlichen Festsetzungen zu entnehmen.</p>

1. e)	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	---
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. a)	bestehende Nutzung des Gebiets, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),	Das Sondergebiet wird auch derzeit als Einzelhandelsfläche und Einzelhandelsfläche mit Wohnen genutzt. Das Mischgebiet wird bereits jetzt als solches genutzt. Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird auch derzeit als solches genutzt. Der Bebauungsplan sieht eine inhaltliche Ergänzung der Gewerbenutzung zur Verträglichkeit mit angrenzender Wohnnutzung vor. Weitere Nutzungen bestehen nicht und sind nicht erkennbar.
2. b)	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebiets (Qualitätskriterien),	Biotope, Tiere und Pflanzen Neben den unmittelbar bebauten oder anderweitig versiegelten Flächen sind im Geltungsbereich lediglich kleinflächige und überwiegend im Südwesten (Mischgebiet) gelegene, unversiegelte Flächen befindlich. Ca. 450 m ² werden von Scherrasen eingenommen, des übrigen befinden sich Einzelbäume (Eiche, Ahorn, Birke, Kiefer) mit einem Brusthöhendurchmesser (BHD) zwischen 20 und 70 cm im Plangebiet. Des Weiteren finden sich noch vereinzelte, die Parkflächen begleitende Strauchpflanzungen geringer Flächenausdehnung innerhalb des Geltungsbereichs. Biotope mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz (im Sinne der Anlage zum Runderlass "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht") sind nicht vorhanden. Lediglich die Großbäume besitzen zum Teil durch ihr Alter und ihre Maße eine erhöhte Wertigkeit. Im Vorfeld der notwendig werdenden Fällmaßnahmen sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu beachten Boden Natürlicher Weise herrschen im Bereich des Plangebietes Braunerden vor. Durch die starke anthropogene Überprägung und der nahezu vollständigen Versiege-

		<p>lung ist jedoch im gesamten Geltungsbereich keine natürliche Bodenschichtung zu erwarten.</p> <p>Oberflächengewässer Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes</p> <p>Grundwasser Durch den hohen Versiegelungsgrad besitzt das Plangebiet keinerlei Bedeutung zur Trinkwassergewinnung. Durch das natürliche Anstehen von Braunerden ist mit keinem bodennah anstehenden Grundwasserleiter zu rechnen.</p> <p>Klima und Luft Die Schutzgüter Klima und Luft sind durch den Bestand bereits in starkem Maße beeinträchtigt. Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Maßnahmen auf dem Gelände führen zu keiner Intensivierung der Belastungen.</p> <p>Landschaftsbild Die Bedeutung der Vorhabenfläche für das Landschaftsbild ist durch die zentrale Lage im Ortskern und die ebenfalls starke Bebauung des direkten und weiteren Umfeldes als gering anzusehen. Der Baumbestand befindet sich überwiegend in rückwärtiger Lage und kann von der Berliner Straße und dem Büchener Weg nur schlecht eingesehen werden. Der Landschaftsplan der Stadt Lauenburg beinhaltet keine Aussagen zum innerörtlichen Landschaftsbild.</p> <p>Durch die Festsetzung von Laubbäumen auf den geplanten Parkplätzen kann eine Aufwertung der Flächen erreicht werden.</p>
2. c)	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):	
	Natura 2000 - Gebiete	nicht betroffen
	Naturschutzgebiete	nicht betroffen
	Nationalparke	nicht betroffen
	Nationale Naturmonumente	nicht betroffen
	Biosphärenreservate	nicht betroffen
	Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen

	Naturdenkmäler	nicht betroffen
	Geschützte Landschaftsbestandteile, auch soweit Wallhecken sowie Ödland und sonstige naturnahe Flächen dazu gehören	nicht betroffen
	Gesetzlich geschützte Biotope	nicht betroffen
	Wasserschutzgebiete	nicht betroffen
	Heilquellenschutzgebiete	nicht betroffen
	Risikogebiete (§ 73 Abs. 1 WHG)	nicht betroffen
	Überschwemmungsgebiete	nicht betroffen
	Gebiete, für die durch Gemeinschaftsvorschriften bestimmte Umweltqualitätsnormen festgelegt sind und in denen diese Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	nicht betroffen
	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte	Lauenburg ist in der "Landesverordnung zur Festlegung der Zentralen Orte und Stadtrandkerne einschließlich ihrer Nah- und Mittelbereiche sowie ihre Zuordnung zu den verschiedenen Stufen" als Unterzentrum dargestellt.
	Baudenkmale und Bodendenkmale, die in das Verzeichnis der Kulturdenkmale aufgenommen sind, und Grabungsschutzgebiete	Das Plangebiet unterliegt einer nahezu 100%igen Versiegelung. Bau- und/oder Bodendenkmale können nahezu ausgeschlossen werden. Auch der Landschaftsplan der Stadt Lauenburg trifft hierzu keine Aussagen.
3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen	
	Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:	
3.a)	- dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),	Die Auswirkungen des Vorhabens bleiben aufgrund des Vorhabentyps im Wesentlichen auf das Plangebiet selbst beschränkt. Die wichtigste Auswirkung wird durch die Verkehrsbelastung auf der Berliner Straße und dem Büchener Weg auf die Wohnnutzung im Plangebiet ausgeübt. Die Beeinträchtigungen machen Maßnahmen erforderlich, die in Festsetzung 1.9 Rechtsverbindlichkeit erlangen. Es werden Lärmpegelbereiche mit den dafür notwendigen

		<p>Maßnahmen zum passiven Schallschutz (Schalldämmmaße der Gebäudefassaden) festgesetzt.</p> <p>Da die Festsetzungen den technischen Regeln der DIN 4109 entsprechen, ist davon auszugehen, dass die betroffenen Menschen und die menschliche Gesundheit nach Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen von dem Vorhaben nicht erheblich betroffen sind.</p> <p>Das Vorhaben steht mit kumulativ erreichten ca. 7.550 m² Einzelhandels-Geschossfläche in einer Größenordnung, bei der im Außenbereich nach UVP-Gesetz eine UVP vorgeschrieben wäre (> 5.000 m²). In Gebieten mit Bebauungsplänen, wie vorliegend, gibt es keine Obergrenze, ab der eine UVP vorgeschrieben ist. Nach Landesrecht gelten 5.000 m² als Grenze für eine zwingende UVP im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Dies ist hier jedoch nicht anzuwenden, da ein Bebauungsplan-Verfahren durchgeführt wird, in dem es insbesondere die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gibt, die sonst durch ein UVP-Verfahren erst hergestellt werden müsste. Die Größe des Vorhabens ist also in diesem Fall kein entscheidendes Merkmal zur Bewertung der UVP-Pflicht.</p>
3. b)	- dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	nicht vorhanden
3. c)	- der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen	<p>Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen (nahezu Vollversiegelung der Plangebietsflächen) kommt es zu keiner wahrnehmbaren Intensivierung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.</p> <p>Es sind keine Wirkfaktoren erkennbar, die zu einer besonderen Komplexität der Auswirkungen, z. B. in Form von Wirkungsketten oder Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, führen könnten.</p>
3. d)	- der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	<p>Die Auswirkungen, die im Zusammenhang mit der Versiegelung stehen (verminderte Grundwasserneubildung, Einschränkung der Bodenfunktionen) bleiben nahezu gleich zur Ausgangssituation. Eine Zusatzbelastung ist nicht zu erwarten.</p> <p>Es bestehen aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten keine Hinweise auf gefährdete Arten. Da keine Biotopie mit besonderer Bedeutung vorhanden sind, ist</p>

		auch nur mit geringer Wahrscheinlichkeit von einem Vorkommen gefährdeter Arten auszugehen (z.B. Fledermäuse in Laubbäumen mit BHD von mind. 40 cm), dementsprechend ist die Wahrscheinlichkeit erheblicher Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sehr gering. Lediglich die Großbäume ab einem BHD von 30 cm weisen eine höhere Bedeutung für den Naturschutz auf. Die Wahrscheinlichkeit einer Entnahme der Gehölze muss als hoch eingeschätzt werden.
3. e)	- der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	<p>Die Auswirkungen der Versiegelung sind grundsätzlich dauerhaft, auch bei späterem Rückbau wird sich nicht wieder die volle Funktionsfähigkeit der Böden einstellen. Die Auswirkungen auf die Böden bestehen jedoch bereits im status quo, sodass der Bebauungsplan keine zusätzlichen Beeinträchtigungen vorbereitet.</p> <p>Der ältere Baumbestand im Südwesten des Plangebietes (4 Eichen, 2 Ahorne, 1 Birke mit BHD über 30 cm) besitzt eine nur geringe Reversibilität, da die Wiederherstellung ihrer ökologischen Funktionen durch Ersatzpflanzungen bis zu 150 Jahre beanspruchen kann. Die Entnahme der Bäume wird jedoch zumindest teilweise durch eine Pflanzung von Jungbäumen innerhalb der Parkplatzflächen kompensiert.</p>

Schlussfolgerungen

Die Auswirkungen auf den Menschen bzw. die menschliche Gesundheit (Wohnnutzung im Plangebiet) können laut Schalltechnischer Untersuchung durch die Festsetzung verschiedener Maßnahmen (Festsetzung 1.9) vermieden werden.

Das Vorhaben wird zu den üblicherweise mit Versiegelung verbundenen Auswirkungen auf Boden und Grundwasser führen. Der Versiegelungsgrad wird sich jedoch gegenüber der derzeitigen Situation nicht intensivieren, da bereits eine nahezu flächendeckende Bebauung des Plangebietes besteht.

Erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen treten nur mit sehr geringer Wahrscheinlichkeit ein, da keine Biototypen mit besonderer Bedeutung vorhanden sind. Schutzgebiete jeglicher Art sind weder direkt noch indirekt betroffen.

Lediglich die älteren Bäume (BHD > 30 cm) weisen aufgrund ihrer eigenen Wertigkeit und in ihrer möglichen Funktion für baumbewohnende Tierarten eine höhere Bedeutung für den Naturschutz auf. Da sie jedoch isoliert inmitten stark bebauter Umgebung befindlich sind, können ihre ökologischen Funktionen als stark eingeschränkt gelten. Es ist davon auszugehen, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen beim Fällen der Bäume beachtet werden und dass daher Verbotstatbestände vermeidbar sind. Hieraus ergeben sich keine An-

haltspunkte für eine UVP-Pflicht.

Das Gesamtrisiko für die Umweltbelange ist daher als vergleichsweise gering einzuschätzen.
Aus diesem Grund ist nach gutachtlicher Auffassung **keine UVP-Pflicht** festzustellen.