

Stadt Lauenburg / Elbe

Bebauungsplan Nr. 93 „Östlicher Ortskern“  
für den Bereich zwischen Berliner Straße,  
Fürstengarten, Alte Wache, Am Vorwerk“

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

Stand: 30.08.2018

## **Auftragnehmer und Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse  
Dipl.-Ing. Marta Bauermann  
M.A. Architektur Julia Kehrl  
Dr. rer. nat. Wiebke Hanke

## 1. Aufgabenstellung

Die Stadt Lauenburg / Elbe beabsichtigt in dem zentralen, östlichen Bereich des Ortskerns die die Nahversorgung zu stärken, die städtebauliche Situation aufzuwerten und damit die Innenstadt zu revitalisieren. Es ist geplant Teile der Pavillonbebauung zwischen dem Lütten Markt und der Berliner Straße abzureißen und durch eine neue Bebauung, die "Marktgalerie" zu ersetzen. Gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), 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 m<sup>2</sup>) 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 UVP festgelegt.

## 2. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

1.	Merkmale des Vorhabens	Beurteilung
1. a)	Größe des Vorhabens	<p>Gesamtes Plangebiet: ca. 1,4 ha, davon urbanes Gebiet (MI): 3.349 m<sup>2</sup> davon Kerngebiet (MK): 5.995 m<sup>2</sup> davon Straßenverkehrsfläche einschl. Straßenverkehrsfläche besondere Zweckbestimmung : 4.204 m<sup>2</sup></p> <p>Im Kerngebiet beträgt die GRZ 1,0. Zulässige bebaubare Grundfläche im MK: ca. 6.000 m<sup>2</sup></p> <p>Im urbanen Gebiet beträgt die GRZ 0,8. Zulässige bebaubare Grundfläche im MI: ca. 2.700 m<sup>2</sup></p>
1. b)	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	<p>Das Vorhaben bewirkt eine Bodenversiegelung von ca. 1,0 der Kerngebietsfläche und 0,8 des urbanen Gebiets. Etwa ein vergleichbarer Versiegelungsgrad besteht derzeit im Bestand, sodass es zu keiner wesentlichen zusätzlichen Überbauung von offenen Bodenflächen kommt.</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>Auf das Plangebiet wirken vor allem Straßengeräusche von der nördlich liegenden Berliner Straße / Bundesstraße 5 ein. Zur Beurteilung der Gesamtlärmsituation wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt (ibs, Ingenieurbüro für Schallschutz, Volker Ziegler, 07.08.2018).</p> <p>Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen in den Kern- und Mischgebieten werden im Gutachten je nach Außenlärmpegel unterschiedlich starke Schalldämmpegel der Außenbauteile festgesetzt. Die Anforderungen sind je nach Lärmeinwirkung auf die Fassade unterschiedlich und in der Planzeichnung festgesetzt.</p> <p>An der zur Berliner Straße orientierten nördlichen Baugrenze bewegen sich die Lärmbelastungen bezüglich des planerischen Handelns in einem für Wohn- und Büronutzungen kritischen Bereich. Für diesen Bereich wird für eventuelle Neubebauungen festgesetzt, dass Balkone und Loggien sowie zu Wohnzwecken genutzte Aufenthaltsräume an der nördlichen Gebäudeseite nicht zulässig sind, sofern sie nicht - über den „normalen“ passiven Schallschutz mit schallgedämmten Fenstern hinausgehend - durch eine geschlossene verglaste Vorhangfassade, vorgelegerte Laubengänge o.ä. geschützt werden. Festsetzungen zum Schallschutz sind dem Punkt 1.7 der textlichen Festsetzungen zu entnehmen.</p>
1. e)	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	---
<b>2.</b>	<p><b>Standort des Vorhabens</b></p> <p>Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt werden kann.</p>	

	<p>tigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:</p>	
<p>2. a)</p>	<p>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),</p>	<p>Das Kerngebiet wird auch derzeit als Einzelhandelsfläche und Einzelhandelsfläche mit Wohnen genutzt. Das Mischgebiet wird bereits jetzt als solches genutzt. Der Bebauungsplan sieht eine inhaltliche Ergänzung der Gewerbenutzung in Verträglichkeit mit angrenzender Wohnnutzung vor.</p> <p>Weitere Nutzungen bestehen nicht und sind nicht erkennbar.</p>
<p>2. b)</p>	<p>Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebiets (Qualitätskriterien),</p>	<p><b>Biotope, Tiere und Pflanzen</b></p> <p>Neben den unmittelbar bebauten oder anderweitig versiegelten Flächen sind im Geltungsbereich lediglich kleinflächige und überwiegend im Südosten (Mischgebiet) gelegene, unversiegelte Flächen befindlich. Ca. 3.373 m<sup>2</sup> werden von Scherrasen eingenommen. Es befinden sich 19 Einzelbäume (u.a. Linde, Roßkastanie, Weide, Birke, Ahorn, Robinie) mit Stammdurchmessern zwischen 10-40 cm im Plangebiet. Des Weiteren finden sich noch vereinzelte Strauchpflanzungen geringer Flächenausdehnung innerhalb des Geltungsbereichs, insbesondere im Hinterhofbereich der Bebauung an der Straße Fürstengarten. 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.</p> <p>Eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung ergab, dass die Gehölze und das Gebäude Stappenbecks Saal potenzielle Bruthabitate für Vögel darstellen. Aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet sind jedoch nur ungefährdete Arten zu erwarten. Bei einer Fledermausbegehung im Rahmen der Potenzialabschätzung wurde in der Kastanie im Norden des Marktplatzes ein im Herbst zur Paarung genutztes Quartier der Rauhaufledermaus nachgewiesen. Auch im nördlichen Gebäudeteil von „Stappenbecks Saal“ sind Fledermausquartiere nicht auszuschließen. In den übrigen abzureißenden Gebäuden sind weder Fledermausquartiere noch Vogelbrutplätze zu erwarten.</p>

		<p>Im Vorfeld der notwendig werdenden Abriss- und Fällmaßnahmen ist ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden (Näheres s. Kapitel 8 der Begründung).</p> <p><b>Boden</b>                  Natürlicherweise herrschen im Bereich des Plangebietes Braunerden vor. Durch die starke anthropogene Überprägung und der nahezu vollständigen Versiegelung ist jedoch im gesamten Geltungsbereich keine natürliche Bodenschichtung zu erwarten.</p> <p><b>Oberflächengewässer</b>                  Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes.</p> <p><b>Grundwasser</b>                  Durch den hohen Versiegelungsgrad besitzt das Plangebiet keinerlei Bedeutung zur Grundwasserneubildung. Durch das natürliche Anstehen von Braunerden ist mit keinem bodennah anstehenden Grundwasserleiter zu rechnen.</p> <p><b>Klima und Luft</b>                  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><b>Landschaftsbild</b>                  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 nur schlecht eingesehen werden. Der Landschaftsplan der Stadt Lauenburg beinhaltet keine Aussagen zum innerörtlichen Landschaftsbild.</p>
2. c)	<p><b>Belastbarkeit der Schutzgüter</b> unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):</p>	
	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.
<b>3.</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen</b>	
	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.

		<p>Die wichtigste Auswirkung wird durch die Verkehrsbelastung auf der Berliner Straße auf die Wohn- und Büronutzung im Plangebiet ausgeübt. Die Beeinträchtigungen machen Maßnahmen erforderlich, die in Festsetzung 1.4 Rechtsverbindlichkeit erlangen. Es werden Lärmpegelbereiche mit den dafür notwendigen 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. 13.500m<sup>2</sup> Einzelhandels-Geschossfläche in einer Größenordnung, bei der im Außenbereich nach UVP-Gesetz eine UVP vorgeschrieben wäre (&gt; 5.000 m<sup>2</sup>). In Gebieten mit Bebauungsplänen, wie vorliegend, gibt es keine Obergrenze, ab der eine UVP vorgeschrieben ist. Nach Landesrecht gelten 5.000 m<sup>2</sup> 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>Die Wahrscheinlichkeit einer Beseitigung von Bäumen und Gebäuden in denen sich (potenzielle) Fledermausquartiere und Brutplätze von europäischen Vogelarten befinden ist als hoch einzuschätzen. Im Vorfeld der notwendig werden den Abriss- und Fällmaßnahmen ist ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG daher durch Bauzeitenregelungen und vorgezogen Ausgleichsmaßnahmen zu vermeiden (Näheres s. Kapitel 8 der Begründung). Es bestehen aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten keine Hinweise auf weitere geschützte Arten. Biotope mit besonderer Bedeutung sind nicht vorhanden. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ist die Wahrscheinlichkeit sonstiger erheblicher Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sehr gering.</p>
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 vereinzelt im Plangebiet vorhandene ältere Baumbestand (ca. 3 Bäume mit Stammdurchmessern bis zu 40 cm) besitzt eine nur geringe Reversibilität, da die Wiederherstellung ihrer ökologischen Funktionen durch Ersatzpflanzungen bis zu 80 Jahre beanspruchen kann. Eine Entnahme von Bäumen ist jedoch voraussichtlich durch die geplanten und möglichen Bauvorhaben nur in 1-2 Fällen notwendig.</p>
<p><b>Schlussfolgerungen</b></p> <p>Die Auswirkungen auf den Menschen bzw. die menschliche Gesundheit (Wohnnutzung im Plangebiet) können durch die Festsetzung verschiedener Maßnahmen, insbesondere durch Lärmschutzmaßnahmen (Festsetzung 1.7) vermieden werden.</p>		

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 Fledermäuse und Vögel durch Abriss- und Fällmaßnahmen lassen sich durch Bauzeitenregelungen und vorgezogen Ausgleichsmaßnahmen vermeiden (Näheres s. Kapitel 8 der Begründung).

Sonstige 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. Hieraus ergeben sich keine Anhaltspunkte 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.