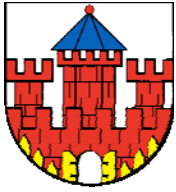


STADT RATZEBURG



Bebauungsplan Nr. 9 – 1. Änderung „Lidl Markt – südlich Bahnhofsallee, östlich Bahnhof, westlich Matthias-Claudius-Straße“

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

Stand: 27.08.2014

Vorbemerkungen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Lidl Markt - südlich Bahnhofsallee, östlich Bahnhof, westlich Matthias-Claudius-Straße“ der Stadt Ratzeburg wird die Erweiterung des bestehenden Lebensmittel - Einzelhandelsbetriebes mit einer Geschossfläche von über 1.200 m² vorbereitet.

Nach § 3 Abs. 1 des Landesgesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) ist für den genannten großflächigen Einzelhandelsbetrieb eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen (Anlage 1 Ziffer 10.2 LUVPG). Mit der Vorprüfung wird ermittelt, ob das ermöglichte Vorhaben (Flächenerweiterung des Lebensmittelmarktes) gemäß Ziffer 10 des Anhangs Nr. 1 zum LUVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfungs-Pflicht unterliegt. Bei der allgemeinen Vorprüfung sind die Kriterien nach Anlage 2 zum LUVPG zu erfüllen.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht entsprechend Anlage 1 Ziffer 18.6.2 zum UVPG durchzuführen, da sich das Vorhaben im Innenbereich, bzw. innerhalb eines Bebauungsplans gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) befindet. Nach LUVPG ist jedoch eine Vorprüfung durchzuführen, unabhängig davon, ob sich das Vorhaben im Innenbereich oder Außenbereich befindet.

Sofern die Vorprüfung ergibt, dass die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegen, ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 2 BauGB im weiteren Verfahren zum Bebauungsplan nicht möglich.

Die grundsätzlichen Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind gegeben, weil der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt und diese Grundfläche eine geringere Fläche als 20.000 m² aufweist. Beeinträchtigungen der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des Baugesetzbuchs (BauGB) bestehen nicht.

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

1. Merkmale des Vorhabens		
1.1	Größe des Vorhabens	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 0,662 ha. Als Nutzung wird ein Sondergebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Das entspricht einer Fläche von ca. 2.648 m². Eine Versiegelung für Gebäude und Stellplätze mit Zufahrten ist bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.</p> <p>Das Vorhaben wird gemäß Anlage 2 zum LUVPG einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unterzogen.</p> <p>Es handelt sich um einen Nahversorgungsmarkt mit einer Verkaufsfläche von derzeit ca. 1.057 m², dessen Verkaufsfläche auf 1.420 m² vergrößert werden soll.</p>
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bebauungsplans gemäß § 30 BauBG.</p> <p>Im SO-Gebiet dürfen durch die Planung 80% der Flächen durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten und sonstige Verkehrsflächen versiegelt werden. Ein großer Teil der SO-Flächen ist bereits durch Gebäude, Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen.</p> <p>Auf drei Gebäudeseiten ist ein 2 m breiter Gehölzstreifen angelegt.</p>
1.3	Abfall- und Abwassererzeugung	<p>Eine erhöhte Abfallerzeugung ist nicht zu erwarten. Die Abfallentsorgung ist gesetzlich geregelt. Abwasser wird durch die vorhandenen Leitungen entsorgt. Regenwasser wird, sofern technisch möglich, versickert oder zurückgehalten und ausreichend gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet.</p>
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	<p>Besondere Umweltverschmutzungen, die auf die Naturhaushaltsfaktoren negativ wirken, sind nicht zu erwarten.</p> <p>In Verbindung mit dem erhöhten Kundenverkehr und der zusätzlichen Anlieferung der Einzelhandelsbetriebe entsteht zusätzlicher Verkehr und Betriebslärm.</p> <p>Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55/40 dB(A) tags / nachts, bzw. Mischgebiete von 60/45 dB(A) tags / nachts müssen an allen Immissionsorten in der Umgebung des SO-Gebietes eingehalten werden. Derzeit wirkt die Gebäudestellung als Lärmschutzmaßnahme gegen Immissionen vom Parkplatz und aus der Anlieferung gegenüber den östlichen Nachbargrundstücken. Weitergehende Festsetzungen zum Schallschutz müssen im Änderungsbereich des Bebauungsplans nicht getroffen werden.</p>
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	<p>Ein erhöhtes Unfallrisiko ist nicht zu erwarten.</p>

2. Standort des Vorhabens		
2.1	Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst-, und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	Der bestehende Nahversorgungsmarkt mit einer derzeitigen Verkaufsfläche (VKF) von ca. 1.057 m ² soll auf eine Verkaufsfläche (VKF) von maximal 1.420 m ² erweitert werden. Der Lebensmittelmarkt wird in westlicher Richtung erweitert. Die Erweiterungsfläche wird derzeit als versiegelte Rampenfläche und Grünfläche genutzt.
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	<p>Boden</p> <p>Der Bestand des Bodens wird durch die Weichsel Eiszeit bestimmt.</p> <p>Angesichts der gegenwärtigen Nutzung und Versiegelung ist von einer vorhandenen Beeinträchtigung des Bodenlebens und des Grundwassers auszugehen. Konkrete Altablagerungen sind auf der Eingriffsfläche nicht bekannt.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen Nutzung und Versiegelung ist der Standort hinsichtlich des Funktionselementes Boden von geringer Bedeutung.</p> <p>Wasser</p> <p>Es sind weder Oberflächengewässer noch ein Wasserschutzgebiet betroffen.</p> <p>In den intensiv genutzten Bereichen ist wegen der teilweise vorhandenen Versiegelung (Stellplätze, Bebauung) nur zum Teil eine erhebliche Beeinträchtigung des oberflächennahen Grundwassers durch Schadstoffeintrag anzunehmen. Das Grundwasser wird also insgesamt als wenig beeinträchtigt eingeschätzt.</p> <p>Der Standort hat für den Funktionsbereich Wasser nur eine geringe Bedeutung.</p> <p>Luft und Klima</p> <p>Der Klimabezirk des Plangebietes ist der Übergangsbereich zwischen Meeres- und Festlandklima, kennzeichnend für verhältnismäßig kühlere Sommer und die etwas kälteren Winter.</p> <p>Die jährliche Niederschlagsmenge schwankt zwischen 650 bis 660 mm pro Jahr. Die häufigste Wetterlage im Laufe des Jahres ist die Westwetterlage. Sie bringt die größten Windgeschwindigkeiten und die stärksten Niederschläge.</p> <p>Auf dem Standort besteht durch die vorhandenen Nutzungen auch in der Nachbarschaft sowie durch die Verkehrsbelastung auf den Straßen und Stellplatzanlagen eine mäßige Vorbelastung der Luft mit Schadstoffimmissionen. Der Bewuchs am Standort trägt geringfügig zur Frischluftentstehung bei.</p> <p>Für die Luft und das Klima hat das Gebiet nur eine geringe Bedeutung.</p>

		<p>Orts- und Landschaftsbild</p> <p>Da der Planbereich innerörtlich liegt, hat er keine Bedeutung für das Landschaftsbild.</p> <p>Das Ortsbild ist im Geltungsbereich durch den Baukörper mit der Einzelhandelsnutzung und den befestigten Stellplatzflächen geprägt. Die Bebauung im Nahbereich ist durchweg jüngerer Datums. Eine Ausnahme bildet hier das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude. Das Ortsbild wird durch die geplante Flächenerweiterung nur geringfügig beeinflusst.</p> <p>Arten und Lebensgemeinschaften / Vegetation</p> <p>Am Standort sind keine besonders schützenswerten Strukturen betroffen. Es befinden sich keine Naturdenkmäler auf den Flächen, auch sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Es besteht aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung sowie der Lage im Ortsgefüge kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten.</p> <p>Der Biotopbestand im Bebauungsplangebiet ist als 01 (Innenstadtgebiet) zu bezeichnen.</p> <p>Östlich, südlich und westlich des SO-Gebietes befinden sich Wohnhäuser mit Hausgärten, sowie der Bahnhofsvorplatz. Die Bepflanzung setzt sich aus den typischen Arten eines Ziergartens zusammen. Gleiches gilt auch für die übrigen gärtnerisch gestalteten Flächen im Plangebiet. Vereinzelt stehen auf den Grundstücksflächen Laubbäume.</p> <p>Wegen der Ausprägung und dem überwiegend geringen Alter der Vegetation sowie der anthropogenen Einflüsse wird der unversiegelte Bestand als Biotop von allgemeiner Bedeutung mit - aufgrund der geringen Größe und der Lage im Siedlungsgefüge - geringem Entwicklungspotenzial angesehen.</p>
--	--	--

2.3 Schutzkriterien		
2.3.1	Bekannt gemachte FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete gem. §10 Abs. 6 Nr1. BNatSchG bzw. Vorschlaggebiete	Nicht betroffen
2.3.2	Naturschutzgebiete gemäß § 24 NNatG	Nicht betroffen
2.3.3	Nationalparke gemäß § 13 BNatSchG	Nicht betroffen
2.3.4	Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG sowie Landschaftsschutzgebiete gemäß §26 NNatG	Nicht betroffen

2.3.5	Besonders geschützte Biotop gemäß § 28 a und b NNatG	Nicht betroffen
2.3.5 a	Wallhecken gemäß § 33 NNatG	Nicht betroffen
2.3.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 48 NWG sowie Überschwemmungsgebiete gemäß §92NWG	Nicht betroffen
2.3.6 a	Heilquellenschutzgebiete	Nicht betroffen
2.3.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitäts- normen bereits überschritten sind: Rahmenrichtlinie Luft (96/92 EG), Wasserrahmenrichtlinie (2000/60/EG)	Nicht betroffen
2.3.8	Gebiete mit hoher Bevölke- rungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	Die Stadt Ratzeburg ist gemäß Landesentwicklungsplan (LEP) als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums festgelegt worden.
	Werden eventuell Entwicklungsmöglichkeiten von Siedlungen eingeschränkt?	Nein
2.3.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denk- malensembles, Bodendenkmale	Bahnhofsgebäude als Denkmal in der Nähe

3. Merkmale der möglichen Auswirkungen

3.1	Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)	Die Bodenversiegelung betrifft den Standort des Einzelhandels-Vorhabens im SO-Gebiet; Beeinträchtigungen sind durch Kunden- und Lieferverkehr und den damit verbundenen Lärm in der Bahnhofstraße, sowie auf den benachbarten Grundstücksflächen zu erwarten.
3.2	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Nein
3.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen	Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Einzelhandels-Vorhabens sowie der vorhandenen Vorbelastung (bestehende Bebauung und Versiegelung, geringe Naturnähe der Biotop) kommt es nicht zu Auswirkungen mit besonderer Schwere. Eine besondere Komplexität der Auswirkungen, z. B. durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, ist nicht zu erkennen.

3.4	Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen	<p>Eine höhere Versiegelung wird mit hoher Sicherheit eintreten, sodass auch von Auswirkungen auf eine verminderte Grundwasserneubildung und einer Einschränkung der Bodenfunktionen ausgegangen werden kann.</p> <p>Es bestehen keine Hinweise auf gefährdete Arten. Da keine Biotope mit besonderer Bedeutung vorhanden sind, ist auch nur von einer geringen Wahrscheinlichkeit des Vorkommens gefährdeter Arten auszugehen.</p>
3.5	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	<p>Da die Versiegelung dauerhaft ist, werden auch die verminderte Grundwasserneubildung sowie die Einschränkung der Bodenfunktionen dauerhaft als Auswirkungen der Planung bestehen bleiben.</p>

Fazit und Ergebnis der UVP-Vorprüfung

Die Erweiterung zum großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sondergebiet des Bebauungsplans Nr. 9 „Lidl Markt - südlich Bahnhofsallee, östlich Bahnhof, westlich Matthias-Claudius-Straße“ der Stadt Ratzeburg ist mit Umweltauswirkungen auf den Menschen, den Boden und das Grundwasser verbunden.

Das Schutzgut **Mensch** ist in erster Linie durch Lärm betroffen, der in Verbindung mit dem Kunden- und Anlieferverkehr entsteht. Eine Vorbelastung ist bereits durch die bestehenden Parkplätze und Anlieferungen vorhanden. Hier ist davon auszugehen, dass die Schutzansprüche der angrenzenden Wohn –und Mischgebietsnutzungen durch die geplanten Abschirmungsmaßnahmen eingehalten werden können.

Die Schutzgüter **Boden und Grundwasser** sind durch die zusätzlich ermöglichte Versiegelung betroffen. Die Grundwasserneubildung wird gesenkt, die Bodenfunktionen gestört. Für das Sondergebiet kann auf der Grundlage des Bebauungsplans eine Versiegelung durch das Gebäude und durch die Verkehrsflächen von 80% angesetzt werden. Heute beträgt der Versiegelungsgrad durch das bestehende Gebäude und den vorhandenen Parkplatz rund 73 %. Mit der zusätzlich ermöglichten Versiegelung von ca. 7 % im Sondergebiet ist der Umfang dieser Beeinträchtigungen relativ geringfügig. Es ist nicht von einer besonderen Schwere auszugehen.

Erhebliche Auswirkungen auf **Tiere und Pflanzen** sind nur mit sehr geringer Wahrscheinlichkeit anzunehmen. Denn Biotoptypen mit besonderer Bedeutung sind nicht vorhanden, auch besteht kein Verdacht auf das Vorkommen geschützter Arten. Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Das **Ortsbild** ist nicht unmittelbar betroffen. Der denkmalpflegerische Interessenbereich wird berücksichtigt. Durch die Erweiterung kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild oder auf Kulturgüter.

Insgesamt ist das Risiko für die Betroffenheit der Umweltbelange als vergleichsweise gering einzuschätzen. Daher ist eine UVP-Pflicht für das Einzelhandelsvorhaben im Ergebnis dieser Vorprüfung nicht festzustellen. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht, da keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bestehen.

Das beschleunigte Verfahren entsprechend § 13a BauGB kann durchgeführt werden.