

**ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS**  
zum Grenzhandel im Bebauungsplan Nr. 60, 3. Änderung der  
Stadt Fehmarn



AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**  
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,  
INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**  
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11  
WWW.PLOH.DE

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Merkmale des Vorhabens</b> .....	<b>4</b>
2.1	Größe des Vorhabens .....	4
2.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten .....	4
2.3	Nutzung natürlicher Ressourcen .....	4
2.4	Erzeugung von Abfällen .....	5
2.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen .....	5
2.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen .....	5
2.7	Risiken für die menschliche Gesundheit .....	5
<b>3.</b>	<b>Standort des Vorhabens</b> .....	<b>5</b>
3.1	Nutzungskriterien .....	5
3.2	Qualitätskriterien .....	6
3.3	Schutzkriterien .....	6
<b>4.</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen</b> .....	<b>7</b>
4.1	Ausmaß der Auswirkungen .....	7
4.2	Etwaiger grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen .....	7
4.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen .....	7
4.4	Wahrscheinlichkeit der Auswirkung .....	7
4.5	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen .....	7
4.6	Zusammenwirken der Auswirkungen .....	7
4.7	Verminderung der Auswirkungen .....	8
<b>5.</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>8</b>

## 1. Vorbemerkungen

Der Vorhabenträger plant den abgebrannten Grenzhandelbetrieb im Plangebiet qualitativ wiederaufzubauen und gleichzeitig zu erweitern (Verkaufsfläche von 1.800m<sup>2</sup>). Dafür wird neben der Errichtung eines Neubaus auch die Verkaufsfläche – ohne Sortimentserweiterung – erforderlich. Um den vorhandenen Grenzhandelsstandort auf Fehmarn zu stärken, bedarf es einer Bebauungsplanänderung. Zur Umsetzung des Planvorhabens ist eine Bauleitplanung erforderlich. Ziel ist die Sicherstellung und Erweiterung des Grenzhandels auf der Insel Fehmarn.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 BauGB werden eingehalten.

Mit Inkrafttreten des Änderungsgesetzes zum BauGB und zum UVPG wird nach 18.6.2 der Anlage 1 zum § 7 des UVP-Gesetzes eine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ für ein Städtebauprojekt (Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000m<sup>2</sup>).

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist nach § 7 UVPG eine überschlägige Prüfung nach den in Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien durchzuführen:

1. Merkmale des Vorhabens
2. Standort des Vorhabens (Bestandsbeschreibung und Bewertung)
3. Merkmale der möglichen Auswirkung

Falls das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörden aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 3 aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hat, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Die nachfolgenden Betrachtungen beschränken sich nur auf die Auswirkungen, die über die bereits heute schon zulässigen Nutzungen hinausgehen.

## 2. Merkmale des Vorhabens

### 2.1 Größe des Vorhabens

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 0,5 ha. Bisher war das Plangebiet als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig war bisher ein Einzelhandelsbetrieb, der mit Waren und Gütern des Grenzhandels handelt. Die Verkaufsfläche war auf maximal 800m<sup>2</sup> begrenzt, diese wird auf eine Verkaufsfläche von 1.800m<sup>2</sup> angehoben. Die Festsetzung als Sondergebiet wird erforderlich, da durch die geplante Modernisierungsmaßnahme bzw. Neubau des Einzelhandelsbetriebes, eine Erweiterung der Verkaufsfläche nötig wird. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 setzt somit ein Sonstiges Sondergebiet – Grenzhandel – fest, dass der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes dient, der mit Waren und Gütern des Grenzhandels handelt. Das entspricht dem derzeitigen gehandelten Sortiment innerhalb des Plangebietes. Der zulässige Versiegelungsgrad wird der Realität angepasst und gemäß § 19 (4) BauNVO auf 90% begrenzt. Dieser Versiegelungsgrad ist erforderlich, um ausreichend Stellplätze zu erhalten.

### 2.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten

Da bereits vorher ein Grenzhandel an diesem Standort vorhanden war und die Planung diesen nur nach Zerstörung durch Brand absichern und ergänzen möchte, wird nicht von einer erheblichen Auswirkung auf die Umwelt ausgegangen.

### 2.3 Nutzung natürlicher Ressourcen

Fläche: Das Vorhaben nimmt bereits anthropogen vorgeprägte Flächen in Anspruch. Daher ist von nicht erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Boden: Das Vorhaben befindet sich auf anthropogen vorgeprägten Flächen innerhalb eines Gewerbegebietes. Die Fläche wurde bereits vorher durch einen Grenzhandel geprägt. Daher wird keine erhebliche Neuversiegelung des Bodens erwartet. Damit wird für das Schutzgut Boden keine erheblichen Auswirkungen festgestellt.

Wasser: Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzonen. Der Schutz des Grundwassers ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sicherzustellen. Es ist weiterhin mit einem für einen Grenzhandel branchenüblichen Wasserverbrauch zu rechnen. Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen.

Tiere und Pflanzen: Das Plangebiet ist bereits durch überbaute und versiegelte Flächen geprägt. Es werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

Biologische Vielfalt: Hinsichtlich der vorhandenen Nutzung innerhalb des Plangebietes ist eine Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt nicht zu rechnen, daher wird von keiner Erheblichkeit ausgegangen.

## **2.4 Erzeugung von Abfällen**

Es ist mit branchenüblichen Abfällen aus dem Betrieb eines Grenzhandels zu rechnen. Die Abfälle werden über die zuständigen Entsorgungsunternehmen abgefahren und entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften fachgerecht entsorgt oder wiederverwertet. Daher werden hier keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt angenommen.

## **2.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen**

Aufgrund der Baumaßnahme und der zukünftigen Nutzung des Standortes ist nicht mit erheblichen Umweltverschmutzungen zu rechnen. Mögliche Belästigungen sind in der Bauphase durch Baulärm und Staubemissionen zu erwarten. Diese Belästigungen sind zeitlich und räumlich begrenzt und nicht dauerhaft und somit nicht als erheblich einzustufen.

Da bereits zuvor ein Grenzhandel ansässig war, wird nicht von einer erheblichen Zunahme der Lärm- und Abgasbelastungen ausgegangen. Da die Planung innerhalb eines Gewerbegebietes vorgenommen wird und die Nutzung bereits vorherrschte ist von keiner erheblichen Verkehrszunahme auf den öffentlichen Straßen auszugehen, die im Umfeld des Plangebietes Lärmimmissionskonflikte auslöst.

## **2.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen**

Es wird ein Grenzhandel errichtet in denen nicht mit gefährlichen Stoffen oder Technologien hantiert wird, daher ist von keiner Erheblichkeit für die Umwelt auszugehen. Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um einen Störfallbetrieb. Das Plangebiet befindet sich zudem nicht innerhalb eines Achtungsabstandes von Störfallbetrieben.

## **2.7 Risiken für die menschliche Gesundheit**

Ein Risiko für die menschliche Gesundheit ist durch die Neuerrichtung des Grenzhandels nicht zu erwarten.

# **3. Standort des Vorhabens**

## **3.1 Nutzungskriterien**

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortseingang von Burg auf Fehmarn und wird über den Landkirchener Weg, welcher selbst von der E47/B207 abgeht, erschlossen. Das Plangebiet gehört zu dem Gewerbegebiet zwischen Industriestraße, Meereszentrum und Ehlers Kamp. Hier hat sich in den letzten Jahren eine Mischung zwischen großflächigen Einzelhandel, Gewerbe- und Handwerksbetrieben sowie Mischnutzung (Wohnen und Gewerbe) angesiedelt. Das Plangebiet wird östlich durch die Zufahrt von der Industriestraße aus erschlossen. Der Grenzhandelmarkt im Plangebiet ist vor kurzer Zeit abgebrannt. Nördlich an den Betrieb grenzt der

Calle Grenzhandel „Click & Collect“ an. Südlich grenzt das Plangebiet an einen Einzelhandelsbetrieb. Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für eine Erholungsnutzung. Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen. Wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen bestehen für das Plangebiet nicht. Es werden keine Betroffenheiten festgestellt.

### 3.2 Qualitätskriterien

Fläche: Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Gewerbegebietes. Auf der Fläche sind bereits Versiegelungen vorhanden. Grundsätzlich wird durch die Inanspruchnahme bereits genutzter und versiegelter Bereiche eine Neuinanspruchnahme von Flächen vermieden. Der zulässige Versiegelungsgrad wird der Realität angepasst. Es ist von keiner Erheblichkeit auszugehen.

Boden: Aufgrund der Lage im Gewerbegebiet und der vorangegangenen Nutzung ist der Boden bereits durch anthropogene Beeinträchtigungen geprägt. Es kommt nur noch zu geringfügiger zusätzlicher Bodenversiegelung. Insgesamt handelt es sich um ausschließlich vorbelastete Böden. Wertvolle oder seltene Böden sind nicht vorhanden. Es ist von keiner Erheblichkeit auszugehen.

Landschaft: Das Landschaftsbild des Bereiches wird durch die vorhandenen baulichen Anlagen des Gewerbegebietes (nördlich Click&Collect, südlich Einzelhandel) geprägt. Die geplante Nutzung entspricht der vorherigen Nutzungen und gliedert sich in das vorhandene städtebauliche und landschaftliche Bild ein. Es ist von keiner Erheblichkeit auszugehen.

Wasser: Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das zu planende Gebäude befindet sich in einem vollerschlossenen Gebiet, die notwendigen Ableitungsmöglichkeiten für Schmutz- und Niederschlagwasser sind bereits, durch die Altbebauung auf dem Grundstück, vorhanden. Auf diese ist wieder anzuschließen.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Das Plangebiet liegt innerhalb eines Gewerbegebietes und wurde bereits durch die Altbebauung geprägt und ist daher anthropogen überprägt. Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Das Plangebiet ist daher eher als arten- und individuenarmes Lebensraum zu bewerten. Entsprechend der geringen floristischen Bedeutung ergibt sich eine ebenfalls faunistische Bedeutung der Fläche. Die wenigen bestehenden Freiräume bieten kaum Möglichkeiten als Lebensraum, Nahrungs- oder Bruthabitat. Es ist daher von keiner Erheblichkeit auszugehen.

Ein besonderer Reichtum für Natur und Landschaft ist insgesamt nicht gegeben.

### 3.3 Schutzkriterien

Die in den Ziffern 2.3.1 bis 2.3.11 der Anlage 3 des UVPG aufgeführten Gebiete, Bereiche, Biotop und Denkmäler sind durch die Planung nicht betroffen.

## **4. Merkmale der möglichen Auswirkungen**

### **4.1 Ausmaß der Auswirkungen**

Eine leichte Zunahme des Zu- und Abgangsverkehrs ist zu erwarten. Eine relevante Erhöhung der Verkehrslärmzunahme im Umfeld des geplanten Grenzhandels ist nicht zu erwarten. Durch die planbedingten Verkehrszunahmen auf den öffentlichen Straßen ist keine erhebliche Lärmimmissionskonflikte zu erwarten. Die Auswirkungen werden als nicht erheblich beurteilt. Für die Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche/Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter) sind keine erheblichen Auswirkungen erkennbar.

### **4.2 Etwaiger grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen**

Mögliche Auswirkungen des Vorhabens sind lokal auf das Plangebiet begrenzt. Es ist somit nicht mit grenzüberschreitenden Auswirkungen zu rechnen.

### **4.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen**

Das Vorhaben hat voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Somit werden schwere und komplexe Auswirkungen nicht erwartet.

### **4.4 Wahrscheinlichkeit der Auswirkung**

Das Vorhaben hat voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Daher besteht keine hohe Wahrscheinlichkeit von erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

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

Während der Baumaßnahmen ist mit erhöhter Lärm- und Staubbelastung zu rechnen. Die Auswirkungen sind zeitlich und räumlich begrenzt. Die betriebsbedingten Anliefer- und Kundenverkehre führen zu einem leicht erhöhten Verkehrsaufkommen und sind wegen der Zielverkehre als dauerhaft anzunehmen. Das Vorhaben besteht auf Dauer. Mögliche dauerhafte und nicht reversible negative Auswirkungen sind aufgrund der bestehenden anthropogenen Vorbelastung eher unwahrscheinlich. Rückbaumöglichkeiten sind prinzipiell gegeben. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das geschaffene Baurecht bis zur Aufhebung oder Änderung des Bebauungsplanes besteht.

### **4.6 Zusammenwirken der Auswirkungen**

Das Vorhaben selbst hat voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt und es bestehen hinsichtlich des Zusammenwirkens mit den Auswirkungen anderer bestehender Vorhaben keine Bedenken.

#### **4.7 Verminderung der Auswirkungen**

Das Vorhaben hat keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen. Damit sind keine Maßnahmen zur Verhinderung notwendig.

#### **5. Zusammenfassung**

Die überschlägige Prüfung der voraussichtlichen Auswirkungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 hat gezeigt, dass mit der Realisierung der Planung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Daher ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt.