

ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS
zum Einzelhandel (Aldi)
Bebauungsplan Nr. 53, 3. Änderung und Ergänzung
der Gemeinde Scharbeutz



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

1.	Vorbemerkungen	3
2.	Merkmale des Vorhabens	4
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	4
2.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen	5
2.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen	5
2.7	Risiken für die menschliche Gesundheit.....	5
3.	Standort des Vorhabens	5
3.1	Nutzungskriterien	5
3.2	Qualitätskriterien.....	6
3.3	Schutzkriterien	6
4.	Merkmale der möglichen Auswirkungen	7
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	8
4.7	Verminderung der Auswirkungen.....	8
5.	Zusammenfassung	8

1. Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan dient der Erweiterung der Verkaufsfläche eines bestehenden Aldi-Marktes (Verkaufsfläche von 793 m²). Dafür wird eine Gebäudeerweiterung erforderlich. Zur Umsetzung des Planvorhabens ist eine Bauleitplanung erforderlich. Ziel ist die Erweiterung der Verkaufsfläche des Einzelhandels in der Gemeinde Scharbeutz.

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 ist 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 1.200m² bis weniger als 5.000m²) durchzuführen.

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 7.630 m². Bisher war das Plangebiet als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung eines Sondergebietes wird erforderlich, da durch die geplante Modernisierungsmaßnahme bzw. Gebäudeerweiterungen des Einzelhandelsbetriebes, eine Erweiterung der Verkaufsfläche nötig wird. Die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 53 setzt somit ein Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel – fest, dass der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes dient, der mit den Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit und Körperpflege handelt. Das entspricht dem derzeitigen gehandelten Sortiment innerhalb des Plangebietes.

2.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten

Da bereits vorher ein Einzelhandelsbetrieb an diesem Standort vorhanden war und die Planung diesen durch Neubau erweitern 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 Mischgebietes. Die Fläche wurde bereits vorher durch einen Einzelhandel 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 Trinkwasserschutzzonen. Der Schutz des Grundwassers ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sicherzustellen. Es ist weiterhin mit einem für einen Einzelhandel 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 Einzelhandels 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 Einzelhandel ansässig war, wird nicht von einer erheblichen Zunahme der Lärm- und Abgasbelastungen ausgegangen. Um die Auswirkungen bewerten zu können, wurde ein Lärmgutachten erarbeitet. Es werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die im Bebauungsplanentwurf festgesetzt werden (Lärmschutzwand etc.) bzw. vertraglich abgesichert werden (Anlieferungszeit etc.).

2.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen

Es wird ein Einzelhandel 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 Einzelhandels nicht zu erwarten.

3. Standort des Vorhabens

3.1 Nutzungskriterien

Das Plangebiet wird über die Straße „Seestraße“ erschlossen. In direkte Umgebung befinden sich die Ostsee Grundschule und ein Blockheizkraftwerk.

Das Plangebiet besitzt eine eingeschränkte Bedeutung für eine Erholungsnutzung. Das Plangebiet befindet sich in räumlicher Nähe zu der Ostseeküste, nimmt jedoch die Funktion eines Versorgungsbereiches ein. Die Qualitätsverbesserung, welche durch die Vergrößerung und den Umbau erreicht wird, entspricht dem Ziel der Struktur- und Qualitätsverbesserung des Landesentwicklungsplanes für die Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung.

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 Mischgebietes. 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 Mischgebietes 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 Mischgebietes 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 Niederschlagswasser 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. Die Straße wird von einzelnen Gehölzen begleitet. Aufgrund der Lage in einem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet und, der geringen Flächenausdehnung sowie stetiger anthropogener Einwirkungen und der allseitig umgebenden Gebäude ist davon auszugehen, dass es sich bereits heute um einen artenarmen, erheblich beeinträchtigten Lebensraum von geringer Bedeutung für Flora und Fauna handelt. 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, Biotope und Denkmäler sind durch die Planung nicht betroffen.

4. Merkmale der möglichen Auswirkungen

4.1 Ausmaß der Auswirkungen

Für die Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche/Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter) sind keine erheblichen Auswirkungen erkennbar.

Eine leichte Zunahme des Zu- und Abgangsverkehrs ist zu erwarten. Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrslärm ausgesetzt. Von dem geplanten Verbrauchermarkt gehen Emissionen von Stellplatzanlagen, Anlieferung und Haustechnik aus. Um die Auswirkungen bewerten zu können, wurde ein Lärmgutachten erarbeitet („Schalltechnische Untersuchung zum BV-7101 ALDI-Markt Scharbeutz Seestraße 63 in 23683 Scharbeutz“, Lärmkontor GmbH, Hamburg, Stand: 25.10.2016.) Die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen werden beachtet.

Folgende Maßnahmen werden beachtet:

1. Einhausung der Anlieferungszone
2. Errichtung von Lärmschutzwänden
3. Ausschluss von Nachtanlieferungen
4. Begrenzung der abendlichen Öffnungszeit
5. Begrenzung der zulässigen Emissionen der Haustechnik
6. Schallschutztechnische Vorgaben zu der Einhausung der Einkaufswagen-Sammelbox

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit gewährleistet.

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 und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 53 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.