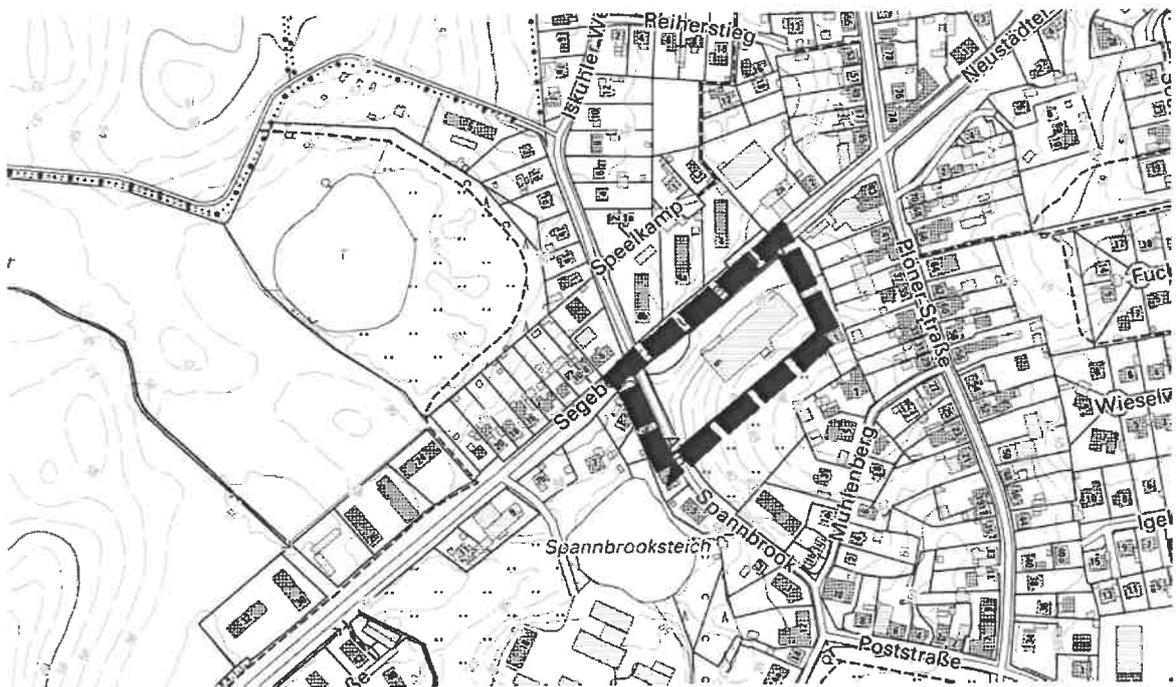


**ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS**  
zum Einzelhandel  
Bebauungsplan Nr. 46, 2. Änderung  
der Gemeinde Ahrensböök



AUSGEARBEITET:

**PLANUNGSBÜRO**  
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,  
INFO@PLOH.DE

**OSTHOLSTEIN**  
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>3</b>
2.1	Größe des Vorhabens.....	3
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.....	4
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 .....	5
3.3	Schutzkriterien .....	6
<b>4.</b>	<b>Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen.....</b>	<b>6</b>
4.1	Art und Ausmaß der Auswirkungen.....	6
4.2	Etwaiger grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen.....	6
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.....	7
<b>5.</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>7</b>

## 1. Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan dient dem Abriss eines bestehenden Lebensmitteldiscounters und eines Fachmarktes für Bekleidung sowie der Neuerrichtung eines modernen Lebensmitteldiscounters. Dafür wird neben der Verringerung der bisherigen Verkaufsfläche (von 1.300 m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup>) auch die Anpassung der Bebauungsmöglichkeiten durch Ausweisung eines kleineren Baufensters erforderlich. Zur Umsetzung des Planvorhabens ist eine Bauleitplanung erforderlich. Ziel ist die Neuerrichtung des Einzelhandelsbetriebes am bestehenden Standort.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 dient einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung 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 18.8 bzw. 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>) 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. Art und 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 0,8 ha. Das Plangebiet ist bereits im Rahmen des Ursprungsplanes als Sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandelsbetrieb und sonstiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Zudem wurde eine GRZ von 0,3 und eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup> festgesetzt. In der Summe soll die Größe des Sonstigen Sondergebietes, wie auch die Verkaufsfläche und die überbaubare Fläche zukünftig verringert werden, da die der Fachmarkt für Bekleidung an diesem Standort nicht wiedereröffnet wird.

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

Da bereits vorher ein Einzelhandelsbetrieb an diesem Standort vorhanden war und die Planung lediglich einen Neubau an dieser Stelle vorsieht, 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 gewerblich genutzten Gebietes. Die Fläche wurde bereits vorher durch einen Einzelhandel geprägt. Daher wird keine Neuversiegelung des Bodens erwartet. Damit wird für das Schutzgut Boden keine erheblichen Auswirkungen festgestellt.

Wasser: Oberflächengewässer sind im Plangebiet in Form eines offenen Grabens 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. Im Rahmen einer

Schalltechnischen Untersuchung wurde der Nachweis erbracht, dass die geplanten Nutzungen mit den umliegenden schützenswerten Nutzungen verträglich sind. Darin wurden die Immissionen aus Verkehrs- und Gewerbelärm untersucht.

## 2.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen

Es wird ein Einzelhandel errichtet, in dem 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 stellt einen bestehenden Gewerbestandort südlich der Bundesstraße 432 dar und wird über die Straße Am Spannbrook erschlossen. In direkter Umgebung befinden sich hauptsächlich Wohngebäude und eine Tankstelle. 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. Am nördlichen Plangebietsrand besteht ein Regenrückhaltebecken mit zulaufendem offenem Entwässerungsgraben. Diese Nutzungen sollen in der derzeitigen Form erhalten bleiben. Es werden keine Betroffenheiten festgestellt.

### 3.2 Qualitätskriterien

Fläche: Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines gewerblich genutzten Gebietes. 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 sich durch die Planung verringern. Es ist von keiner Erheblichkeit auszugehen.

Boden: Aufgrund der Lage und der vorangegangenen Nutzung ist der Boden bereits durch anthropogene Beeinträchtigungen geprägt. Es kommt zu keinen zusätzlichen Bodenversiegelungen. 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 Gewerbebauten geprägt. Die geplante Nutzung entspricht der vorherigen Nutzungen und gliedert sich in das vorhandene städtebauliche und landschaftliche Bild ein.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 findet zudem nun eine Staffe-  
lung und somit Verringerung der zulässigen Gebäudehöhen statt. Es ist von keiner  
Erheblichkeit auszugehen.

Wasser: Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein offener Entwässerungsgra-  
ben. 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 ge-  
werblich genutzten Gebietes und wurde bereits durch die Altbebauung geprägt  
und ist daher anthropogen überprägt. Aufgrund der Lage in einem baulich zusam-  
menhängenden Siedlungsgebiet und der geringen Flächenausdehnung sowie ste-  
tiger anthropogener Einwirkungen und der allseitig umgebenden Gebäude ist da-  
von auszugehen, dass es sich bereits heute um einen artenarmen, erheblich beein-  
trächtigten 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, Be-  
reiche, Biotop und Denkmäler sind durch die Planung nicht betroffen.

## 4. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen

### 4.1 Art und Ausmaß der Auswirkungen

Eine Zunahme des Zu- und Abgangverkehrs ist nicht zu erwarten. Eine relevante  
Erhöhung der Verkehrslärmzunahme im Umfeld des geplanten Einzelhandels ist  
nicht zu erwarten. Es ist auch nicht mit einer planbedingten Verkehrszunahme auf  
den öffentlichen Straßen zu rechnen. Die Auswirkungen werden als nicht erheb-  
lich beurteilt. Für die Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche/Bod-  
den, 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 keinem erhöhten Verkehrsaufkommen. 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 Verminderung notwendig.

### **5. Zusammenfassung**

Die überschlägige Prüfung der voraussichtlichen Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 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.