



Stadt Finsterwalde

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG

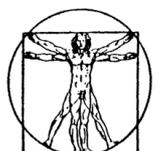
zum Bebauungsplan „Erweiterung Lidl-Markt“

Anlage zur Begründung

März 2014

dr. braun & barth freie architekten dresden

Bürogemeinschaft für Architektur Städtebau Dorfplanung, Tharandter Straße 39, 01159 Dresden



Planungshoheit: Stadt Finsterwalde
Schloßstraße 7/8
03238 Finsterwalde

Auftraggeber: Lidl Dienstleistung GmbH Co. KG
Am Mart 9
01561 Lampertswalde

Auftragnehmer: Architektengemeinschaft Dr. Braun & Barth
Tharandter Straße 39
01159 Dresden

Dr. Barbara Braun, Architektin
Andrea Meiburg, Dipl.-Ing.
Annett Klotzsch, technische Mitarbeiterin

1	Veranlassung	4
2	Merkmale des Vorhabens	5
2.1	Größe des Vorhabens	5
2.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft.....	5
2.3	Abfallerzeugung	5
2.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen.....	5
2.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien.....	6
3	Standort des Vorhabens	7
3.1	Bestehende Nutzung des Gebietes	7
3.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes	7
3.3	Belastbarkeit der Schutzgüter	7
4	Merkmale der möglichen Auswirkungen	9
4.1	Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)	9
4.2	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	9
4.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen	9
4.4	Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen	10
4.5	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	10
4.6	Zusammenfassung	10
5	Gesamteinschätzung der Umweltwirkungen des Vorhabens	10

1 Veranlassung

Der Bebauungsplan „Erweiterung Lidl-Markt“ umfasst die Flurstücke 146, 226, 227, 239, 240, 241 der Flur 13 der Gemarkung Finsterwalde sowie Teile des Flurstückes 655 der Flur 16 der Gemarkung Finsterwalde.

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 7100 m².

Für das Plangebiet gilt bereits ein rechtswirksamer Bebauungsplan aus dem Jahr 2001, der als Art der Nutzung Sondergebiet Handel festsetzt und auf dessen Grundlage der vorhandene Markt errichtet wurde.

Ziel des neuen Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für die geplante Erweiterung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes, welcher der Versorgung des umgebenden Gebietes dient. Zurzeit besteht am Standort ein Lidl-Markt mit einer Verkaufsfläche von 800 m². Dieser Markt soll durch Anbauten und innere Umorganisation so erweitert werden, dass eine Verkaufsfläche von 1.100 m² entsteht.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde hat am 26. Februar 2014 die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes beschlossen.

Das Gebiet wird (wie bisher) als Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung für großflächigen Einzelhandel mit einer Grundflächenzahl von 0,86 festgesetzt, es dürfen bis 86 % mit Gebäuden, Zufahrten und Stellflächen überbaut werden. 14 % der Fläche dürfen nicht überbaut werden, davon sind 11 % bereits durch Maßnahmenflächen gesichert. Der Markt selbst wird ca. 30 % (2170 m² liegen innerhalb der Baugrenzen) der Fläche einnehmen.

Die Flächenbilanz lautet wie folgt:

Sondergebiet Handel	ca. 7.100 m ²
<u>(davon durch Maßnahmenfläche zu begrünende Fläche</u>	<u>ca. 765 m²)</u>
Gesamtfläche	ca. 7.100 m ²

Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nach § 3b UVPG (Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung) für ein in Anlage 1 des Gesetzes aufgeführtes Vorhaben, wenn die zur Bestimmung seiner Art genannten Merkmale vorliegen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist durchzuführen, wenn die angegebenen Größen- oder Leistungswerte erreicht oder überschritten werden. Wenn der maßgebende Größen- oder Leistungswert durch die Änderung oder Erweiterung eines bestehenden bisher nicht UVP-pflichtigen Vorhabens erreicht oder überschritten werden, ist für die Änderung oder Erweiterung eine Umweltverträglichkeitsprüfung unter Berücksichtigung der Umweltauswirkungen des bestehenden Vorhabens durchzuführen.

Gemäß Anlage 1 Punkt 18.6 des UVPG ist beim Bau eines Einkaufszentrums mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 1.200 m² und weniger als 5.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen. Aus diesem Grund wird im Fall des Vorhabens „Erweiterung Lidl-Markt“ in Finsterwalde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG durchgeführt. Dabei erfolgt eine überschlägige Prüfung nach den in der Anlage 2 zum UVPG genannten Prüfkriterien. Anhand dieser Kriterien wird geprüft, ob durch das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltwirkungen entstehen können. Sofern dies verneint werden kann, ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

2 Merkmale des Vorhabens

Gemäß Punkt 1 der Anlage 2 zum UVPG werden die Merkmale des Vorhabens hinsichtlich folgender Kriterien beurteilt:

2.1 Größe des Vorhabens

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 7.138 m². Diese werden als Sondergebietsfläche festgesetzt, wobei innerhalb der Sondergebietsflächen mindestens 764 m² dauerhaft zu begrünen sind (bzw. die vorhandenen Grünflächen dauerhaft zu erhalten sind). Innerhalb des Sondergebietes befinden sich weiterhin ein Baufenster und Anlagen für den ruhenden Verkehr. Das Sondergebiet darf maximal zu 86 % überbaut werden. Die Baufläche (Baufenster, begrenzt durch eine Baugrenze) hat eine Größe von ca. 2.170 m². Zu den überbauten Flächen gehören auch Teile der Flächen für den ruhenden Verkehr. Die Geschossfläche beträgt ca. 1.700 m². Die geplante Verkaufsfläche hat eine Größe von 1.100 m².

2.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Für das Vorhaben werden Flächen in Anspruch genommen, die bereits als Einzelhandelsflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr genutzt werden. Der bestehende rechtswirksame Bebauungsplan aus dem Jahr 2001 stellt die Grundlage für die vorhandene Bebauung dar. Es handelt sich somit um vorbelastete, nahezu vollständig versiegelte Flächen im innerstädtischen Bereich, deren Nutzung nicht wesentlich verändert wird.

Durch die Erweiterung des Marktes werden einige Flächen zusätzlich überbaut und versiegelt, welche bisher als Flächen für den ruhenden Verkehr genutzt wurden. Der Grad der Versiegelung wird dadurch geringfügig erhöht. Die Neuversiegelung bewirkt eine Beeinträchtigung des Bodens und des Wasserhaushaltes. Diese Beeinträchtigung ist aber nur geringfügig, da die neuversiegelten Flächen sehr klein sind und bisher zumindest teilbefestigt waren.

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern findet nicht statt. Im Gebiet sind keine artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen zu erwarten, Bäume oder andere Gehölzstrukturen werden nicht gefällt, die bestehenden kleinen Grünflächen bleiben erhalten. Zerschneidungswirkungen, die sich negativ auf vorhandene Biotope auswirken, sind ebenfalls nicht zu erwarten. Das Ortsbild wird durch die geplante Vergrößerung des Baukörpers nur sehr geringfügig visuell verändert, da die Erweiterung im Inneren des Grundstückes geschieht.

2.3 Abfallerzeugung

Es ist keine Abfallerzeugung über das bisher vorhandene Maß hinaus zu erwarten.

2.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Eine zusätzliche Umweltverschmutzung, welche aus dem geplanten Vorhaben resultiert, ist nur während der Bauzeit zu erwarten. Während der Bauzeit ist mit erhöhten Lärm- und Schadstoffimmissionen vor allem durch Baustellenverkehr zu rechnen. Nach Fertigstellung des geplanten Vorhabens wird es zu keiner signifikanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens kommen. Erhöhte Umweltverschmutzungen und Belästigungen sind nicht zu erwarten.

Im Zuge der Erstellung der Schallimmissionsprognose wurde festgestellt, dass die bereits vorhandenen Stellplätze im Bereich der Grundstücksgrenze zum Grundstück 149 in Bezug auf die im Gebäude vorhandene Wohnnutzung die zulässigen Immissionswerte um möglicherweise bis zu 3 dB überschreiten können (bei den der Berechnung zugrunde gelegten angenommenen Anzahl

von Fahrbewegungen). Aus diesem Grund wird festgesetzt, diese Stellplätze zur Verringerung der Belegungsfrequenz nur als Mitarbeiterstellplätze freizugeben.

Durch die Erweiterung des vorhandenen Gebäudes wird die Anlieferungszone um ca. 10 m in Richtung Südwesten verlagert. Der Abstand zu dem (ebenfalls auf dem Flurstück 655 befindlichen) südwestlich gelegenen Wohn- und Geschäftshaus verringert sich dadurch auf ca. 15 m. Im Ergebnis der Schallimmissionsprognose wird festgestellt, dass die zulässigen Grenzwerte während der Nachtzeit um 17 dB überschritten werden könnten, wenn während dieses Zeitraumes angeliefert wird.

Für eine möglicherweise beabsichtigte Anlieferung während der Nachtzeit ist aus diesem Grund eine Einhausung der Anlieferzone erforderlich. Diese Einhausung senkt die entstehenden Immissionswerte um 20 dB. Solange keine Nachtanlieferung geplant ist, ist diese Einhausung nicht notwendig.

2.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Es bestehen keine im Vergleich zum vorhandenen Zustand erhöhten Unfallrisiken. Umweltgefährdende Stoffe und Technologien werden nicht eingesetzt.

3 Standort des Vorhabens

Die ökologische Empfindlichkeit des Gebietes, welches durch das Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, wurde hinsichtlich der in Punkt 2 Anlage 2 zum UVPG genannten Kriterien wie folgt beurteilt:

3.1 Bestehende Nutzung des Gebietes

Das Gebiet liegt im Bereich des Stadtzentrums und des Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Finsterwalde. Das Plangebiet wird bereits als Einzelhandelsstandort genutzt. An der bestehenden Nutzung wird mit der Durchführung des Bebauungsplanes nichts geändert.

Besonders empfindliche Nutzungen sind im Plangebiet oder unmittelbar daran angrenzend nicht vorhanden. Es sind keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Erholungsnutzung betroffen. Flächen für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Die bestehenden Verkehrsbeziehungen und Ver- und Entsorgungsanlagen werden vom Vorhaben nicht berührt.

Die im geltenden Bebauungsplan eingetragenen Nutzungsrechte (öffentliche Gehrechte) bleiben bestehen und werden in den neuen Bebauungsplan aufgenommen.

3.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes

Der Boden und der Wasserhaushalt des Gebietes sind bereits durch die bestehenden Nutzungen stark vorbelastet (Flächenversiegelung durch Einzelhandel und Parkplätze). Oberflächengewässer, bedeutsame Grundwasservorkommen und natürliche Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Im Gebiet existiert ein Baumbestand, der mit einem Alter von 10-15 Jahren ein relativ junger Bestand ist. Der Baumbestand soll erhalten und ergänzt werden. Einige, durch die bisherige Nutzung geschädigte Bäume sollen ersetzt werden.

In den Randbereichen des Gebietes haben sich zum Teil dichte Heckenstrukturen entwickelt, welche ebenfalls erhalten bleiben sollen.

Durch die Innenstadtnähe und die relativ dichte Bebauung in der Umgebung des Standortes (nördlich, westlich und östlich des Standortes) sind keine Lebensräume mit besonderer Bedeutung für Tiere und Pflanzen vorhanden. Das südlich angrenzende parkähnlich gestaltete, leicht verwilderte Grundstück wird von dem Vorhaben nicht berührt und nicht beeinträchtigt, da sich die Erweiterungsbauten in westlicher und nördlicher Richtung des vorhandenen Gebäudes befinden. Mit Ausnahme einzelner siedlungstypischer Vogelarten kommen im Plangebiet keine geschützten Tierarten vor.

Für Klima und Landschaftsbild besonders bedeutsame Flächen sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Es handelt sich bei dem Standort um ein innerstädtisch geprägtes Ortsbild mit einem hohen Anteil von überbauten Flächen. Einzelne vorhandene Gehölzstrukturen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Es sind keine Elemente von besonderer Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild vorhanden.

3.3 Belastbarkeit der Schutzgüter

Im Gebiet und in einer durch das Vorhaben möglicherweise beeinflussten Umgebung des Gebietes befinden sich keine:

- Natura 2000 Gebiete nach § 7 Abs. (1) Nr. 8 BNatSchG
- Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG
- Nationalparks und Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG

- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 26 und 26 BNatSchG
- Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG
- geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen nach § 29 BNatSchG
- gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG
- Wasserschutzgebiete nach § 51 WHG
- Heilquellengebiete nach § 53 Abs. (4) WHG
- Risikogebiete nach § 73 Abs. (1) WHG
- Überschwemmungsgebiete nach § 76 Abs. (4) WHG
- Gebiete, in denen die Vorschriften der von der EU festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.

Südlich des Gebietes im angrenzenden Park befinden sich vier, im Bereich des südlich gelegenen Kinderheimes sowie weiter südlich im Bereich des Feuerwehrmuseums weitere vier Naturdenkmäler, die jedoch nicht durch die geplante geringfügige Erweiterung des Marktes beeinflusst oder betroffen werden.

Das Vorhaben befindet sich in einem zentralen Ort im Sinne des Raumordnungsgesetzes. Die Funktion des zentralen Ortes wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, sondern gestärkt. Festlegungen des Landesentwicklungsplanes, des Regionalplanes und des Flächennutzungsplanes stehen dem Vorhaben nicht entgegen, das Vorhaben entspricht dem Einzelhandelskonzept der Stadt Finsterwalde.

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet mit archäologischen Kulturdenkmälern im Umfeld. Relevante Bodenfunde sind nicht auszuschließen und müssen gemeldet werden.

Das Plangebiet befindet sich weiterhin innerhalb des Geltungsbereiches einer Erhaltungssatzung nach BauGB, innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes und innerhalb der Gestaltungssatzung nach BO.

Im südwestlichen Bereich grenzt das Plangebiet an ein Denkmal (Haupthaus Schloßstraße 6b) und an einen Denkmalbereich, in etwas größerem Abstand befinden sich weitere Denkmale.

4 Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens wurde nach folgenden Kriterien gemäß Punkt 3 der Anlage 2 zum UVPG beurteilt:

4.1 Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)

Das Vorhaben hat auf das geographische Gebiet nur unerhebliche Auswirkungen, da es sich um die Erweiterung eines vorhandenen Standortes im Innenstadtbereich handelt.

Auswirkungen auf die betroffene Bevölkerung bestehen zum einen in einer erhöhten Verkehrsbelastung während der Bauphase und einer eventuell erhöhten Lärmbelastung durch die mögliche höhere Frequentierung. Die Anlieferungszeiten sollen sich zum derzeitigen Zustand nicht ändern, die Anlieferungsrampe rückt etwas weiter von der Straße in den rückwärtigen Grundstücksteil. Positiv auf die Bevölkerung wirkt sich die nach Durchführung des Vorhabens vorhandene höhere Einkaufsqualität aus.

Auf die im Gebiet vorhandene Flora und Fauna hat das Vorhaben nur während der Bauphase geringfügige Auswirkungen. Der Standort ist durch die bisherige Nutzung kein hochwertiges Biotop und kein wertvoller Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Auf die Schutzgüter Boden und Wasser hat das Vorhaben nur geringe Auswirkungen durch die Neuversiegelung von Teil- Flächen, welche zurzeit nur teilversiegelt sind.

Für die Schutzgüter Klima, Luft und Landschaft ist das Vorhaben auf Grund seiner geringen Größe nicht relevant.

Als Auswirkung auf Kultur- und Sachgüter ist insbesondere zu prüfen, ob die ausgewiesenen Schutzbereiche (insbesondere Denkmalschutz) sowie die in der Nähe des Plangebietes befindlichen Einzeldenkmale betroffen sind.

Durch die Erweiterung des vorhandenen Gebäudes wird die Anlieferungszone um ca. 10 m in Richtung Südwesten verlagert. Der Abstand zu dem (ebenfalls auf dem Flurstück 655 befindlichen) südwestlich gelegenen Wohn- und Geschäftshaus (das denkmalgeschützte Gebäude Schloßstraße 6) verringert sich dadurch auf ca. 15 m.

Der derzeit dort befindliche Parkplatz wird dadurch verkleinert, der verbleibende Abstand ist aber mit 15 m noch immer deutlich größer als die durch die Bauordnung nachzuweisenden Abstandsflächen. Innerhalb eines dicht bebauten Innenstadtgebietes sind solche Abstände durchaus angemessen und üblich, eine Beeinträchtigung des Denkmals wird nicht gesehen, durch die festgesetzte Höhenbegrenzung auch in ihrer möglichen Wirkung begrenzt.

Die Wohnfunktionen sind ggf. während der Bauphase betroffen, werden jedoch nur geringfügig berührt.

4.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Das Vorhaben hat keine grenzüberschreitenden Auswirkungen.

4.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Die Auswirkungen des Vorhabens sind auf Grund seiner innerstädtischen Lage und der nur geringfügigen Vergrößerung eines vorhandenen Baukörpers weder besonders schwer noch besonders komplex.

4.4 Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen

Die aufgezeigten geringfügigen Auswirkungen auf Wasser, Boden, Flora, Fauna, Kulturgüter, Sachgüter und Menschen werden sehr wahrscheinlich eintreten. Da die Auswirkungen aber als unerheblich eingeschätzt werden, ist diese Wahrscheinlichkeit ohne erhebliche Bedeutung.

4.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Die Auswirkungen des Vorhabens beschränken sich zum größten Teil auf die Bauphase und werden deshalb nur einmalig sein. Diese Auswirkungen aus der Bauphase sind reversibel. Nach Durchführung des Vorhabens wird sich ein stabiler Zustand einstellen.

4.6 Zusammenfassung

Die möglichen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter nach dem UVPG werden anhand der zuvor gemachten Angaben und gemäß der in Anlage 2 UVPG enthaltenen Prüfkriterien wie folgt beurteilt:

- 0 keine erheblichen Umweltwirkungen zu erwarten / nicht relevant
- e erhebliche Umweltwirkungen zu erwarten
- u unerhebliche Umweltwirkungen zu erwarten

Tabelle 1: Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen

	Ausmaß	Grenzüber-schreitung	Schwere und Komplexität	Wahrschein-lichkeit	Dauer und Häufigkeit	Reversibilität
Menschen	u	0	0	0	u	u
Tiere	u	0	0	u	u	u
Pflanzen	u	0	0	u	u	u
biologische Vielfalt	u	0	0	u	u	u
Boden	u	0	0	u	u	u
Wasser	u	0	0	u	u	u
Luft	0	0	0	0	0	0
Klima	0	0	0	0	0	0
Landschaft	0	0	0	0	0	0
Kulturgüter	u	0	0	u	u	u
Sachgüter	u	0	0	u	u	u
Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	0	0	0	0	0	0

5 Gesamteinschätzung der Umweltwirkungen des Vorhabens

Es ist nicht zu erwarten, dass von dem geplanten Vorhaben (Erweiterung des Lidl-Marktes) erhebliche, nachteilige Umweltwirkungen in Bezug auf die Schutzgüter des UVPG ausgehen.

Aus diesem Grund besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Insgesamt ist die Nutzungserweiterung auf dem vorhandenen innerstädtischen Standort auch aus Sicht der Umweltverträglichkeit wesentlich nachhaltiger und positiver zu beurteilen (kurze Wege, hoher Anteil der Kunden besteht aus Fußgängern und Radfahrern), als die Verlagerung auf einen anderen Standort.