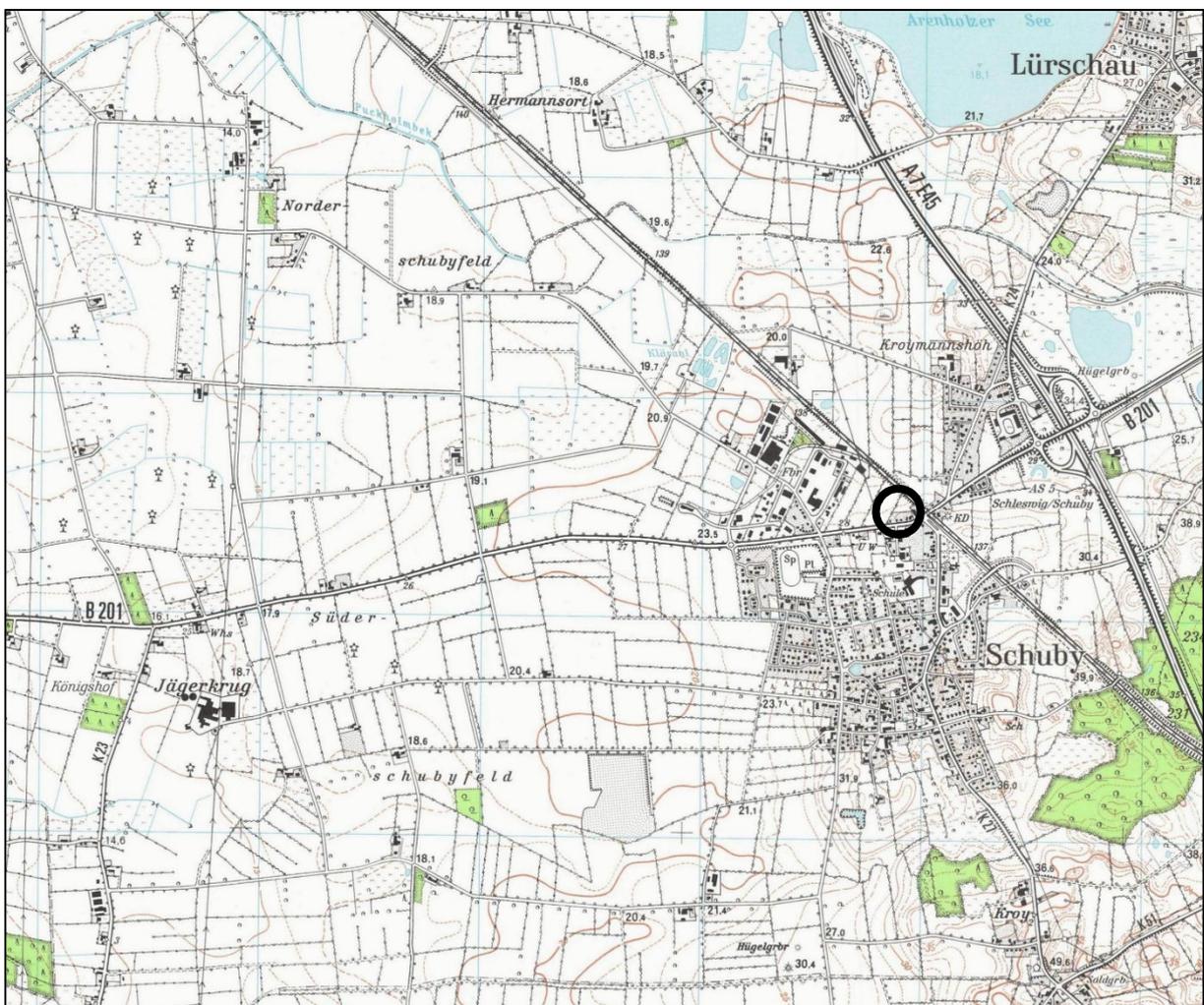


**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 26
DER GEMEINDE SCHUBY
„DISCOUNTER AN DER HUSUMER STRASSE“**

**ALLGEMEINE VORPRÜFUNG
DES EINZELFALLS**

gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 UVPG und Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 des BauGB



INHALTSVERZEICHNIS

1	Ausgangssituation	1
2	Inhalt des Bebauungsplans	1
3	Anforderungen aus dem UVPG	2
4	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	2
5	Zusammenfassung	6

1 AUSGANGSSITUATION

Die Gemeinde Schuby plant mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 die Sicherung der wohnungsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Der im Nordosten der Ortslage seit vielen Jahren vorhandene Netto-Markt ist Bestandteil eines etablierten Nahversorgungsbereiches, der überwiegend die örtliche Versorgung der Bevölkerung der Gemeinde Schuby und angrenzender Gemeinden übernimmt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll nach dem Verfahren für die 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' gemäß § 13a BauGB erfolgen. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' sind:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, insbesondere durch Umnutzung und Verdichtung.
- Die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet liegt unter 20.000 m². Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a (1) Nr. 1 BauGB keine Flächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Die hier erarbeitete Vorprüfung des Einzelfalls dokumentiert, ob mit dieser Bauleitplanung erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sind, die eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich machen.

2 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

Die Gemeinde Schuby möchte mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 den bestehenden Discounter weiter entwickeln und langfristig sichern. Dabei geht es schwerpunktmäßig nicht um eine Ausweitung des Sortimentes sondern um eine zeitgemäße Präsentation des bestehenden Warensortimentes und eine zukunftsfähige Aufteilung des Marktes. Durch einen geplanten Anbau soll die Verkaufsfläche von bisher ca. 800 m² um ca. 220 m² auf zukünftig ca. 1.020 m² erhöht werden. Die Grundfläche des Gebäudes steigt von ca. 1.200 m² auf ca. 1.450 m².

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet durch die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Um die zukünftig zulässige Verkaufsfläche des vorhandenen Discounters von 1.050 m² realisieren zu können, muss die zulässige Geschossflächenzahl auf 1.500 m² angehoben werden. Dies stellt einen mit sonstigen Versorgungsgebieten der Umlandgemeinden vergleichbaren Wert dar. Zudem wird hiermit dem Planungsziel der Nachverdichtung und der optimalen Ausnutzung des Standortes nachgekommen.

Um § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zu genügen, wird zukünftig auch die zulässige Größe der Grundfläche bestimmt. Diese orientiert sich an den geplanten baulichen Anlagen und beträgt max. 1.500 m². In diesem Zusammenhang wird aufgrund der beengten Platzverhältnisse im Innenbereich auch eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für die Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 3.900 m² festgesetzt. Dies entspricht ca. 71 % der Grundstücksflächen.

3 ANFORDERUNGEN AUS DEM UVPG

UVPG § 9 „UVP-Pflicht bei Änderungsvorhaben“, Absatz 2 Nr. 2:

(2) Wird ein Vorhaben geändert, für das keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden ist, so besteht für das Änderungsvorhaben die UVP-Pflicht, wenn das geänderte Vorhaben	
1.	den Größen- oder Leistungswert für die unbedingte UVP-Pflicht gemäß § 6 erstmals erreicht oder überschreitet oder
2.	einen in Anlage 1 angegebenen Prüfwert für die Vorprüfung erstmals oder erneut erreicht oder überschreitet und eine Vorprüfung ergibt, dass die Änderung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hervorrufen kann.
Wird ein Städtebauprojekt oder eine Industriezone nach Anlage 1 Nummer 18.5, 18.7 und 18.8 geändert, gilt Satz 1 mit der Maßgabe, dass allein durch die Änderung der Größen- oder Leistungswert nach Satz 1 Nummer 1 oder der Prüfwert nach Satz 1 Nummer 2 erreicht oder überschritten wird.	

Die Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ stellt dar:

18.6	Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von		
18.6.1	5 000 m ² oder mehr,	X	
18.6.2	1 200 m ² bis weniger als 5 000 m ² ;		A

Für das Vorhaben wird aufgrund der vorgesehenen Geschossfläche von max. 1.500 m² eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (A) durchgeführt.

4 ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

Die Anlage 2 des Baugesetzbuchs stellt Kriterien zusammen, nach denen die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls als eine Voraussetzung für die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens nach § 13 a BauGB anzulegen ist. Diese Kriterien werden in der nachfolgenden Tabelle entsprechend der Anlage 2 BauGB genannt, beschrieben und in der betreffenden Erheblichkeit bewertet.

Nr. aus Anlage 2	Kriterien	Beschreibung	Erheblichkeit
1	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf		
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	Der Bebauungsplan Nr. 26 wird erarbeitet, um den bereits vorhandenen Discounter an seinem Standort zu sichern und zu entwickeln. Der Planbereich hat eine Größe von 0,55 ha und liegt im Nordosten der Gemeinde Schuby. Die Planbereichsfläche wird bereits durch den Discounter, die Flächen für Stellplätze und Zufahrten genutzt. Die derzeitige Verkaufsfläche beträgt ca. 800 m ² und soll auf max. 1.020 m ² erweitert werden. Für Stellplätze und Zufahrten wird die Grundfläche auf max. 3.900 m ² begrenzt.	nein
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	<p><u>Landesentwicklungsplan</u>: Einstufung als ländlicher Raum, Lage innerhalb der Gemeinde Schuby, Lage im 10 km Umkreis um das Mittelzentrum Schleswig</p> <p><u>Regionalplan</u>: Lage in der Gemeinde Schuby und innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung</p> <p><u>Flächennutzungsplan</u>: Reines Wohngebiet, Anpassung an die Planungsziele dieses Bebauungsplanes im Wege einer Berichtigung.</p>	nein
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Die Planung hat für die Einbeziehung umweltbezogener, gesundheitsbezogener Erwägungen keine besondere Bedeutung. Durch die Vornutzung und die Stärkung des Innenbereichs wird die nachhaltige innerörtliche Entwicklung gewährleistet. Der Planbereich ist bereits erschlossen und in Nutzung.	nein
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	<p><u>Schutzgut Mensch</u>: Der Planbereich ist bereits weitgehend durch den Discounter, durch Zufahrten und Stellplätze in Nutzung. Immissionen bezüglich angrenzender bewohnter Gebäude sind nicht zu erwarten.</p> <p><u>Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</u>: Die vorhandenen Gebäude sind als Teil Lebensräume von Fledermäusen und heimischen Brutvögeln nicht vollständig auszuschließen. Es sind keine wesentlichen Eingriffe in Gebäude oder größere Gehölzbestände vorgesehen. Durch die vorhandene Nutzung ist von einer geringen biologischen Vielfalt auszugehen.</p> <p><u>Boden</u>: Der Planbereich ist im Innenbereich großflächig versiegelt und überbaut. Schützenswerte Böden oder Altlasten sind nicht bekannt.</p> <p><u>Wasser</u>: Der Planbereich weist keine Oberflächengewässer auf. Östlich des vorhandenen Gebäudes ist ein Regensickerbecken</p>	nein

Nr. aus Anlage 2	Kriterien	Beschreibung	Erheblichkeit
		<p>vorhanden, dass im Zuge des geplanten Anbaus beseitigt wird. Die Grundwasserneubildung ist aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung stark eingeschränkt. Anfallendes Niederschlagswasser wird weiterhin vollständig im Plangebiet versickert.</p> <p><u>Klima/Luft:</u> Der Planbereich liegt im Inneren gewerblich genutzter Flächen und ist durch die vorhandene Bebauung geprägt. Aufgrund der Lage zwischen den Meeren und der häufig auftretenden Winde sind Auswirkungen auf das Klima und die Luftqualität nicht zu erwarten.</p> <p><u>Landschaftsbild:</u> Der Planbereich liegt im Inneren der Ortslage und ist durch Gebäude und Stellplätze geprägt. Einzelbäume sind auf den angrenzenden Grünflächen als Auflockerung vorhanden und sollen erhalten bleiben.</p> <p><u>Kultur- und Sachgüter:</u> Im Plangebiet oder im näheren Umfeld befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler und keine bekannten archäologischen Fundstellen. Sachgüter an der Planung Unbeteiligter sind nicht betroffen.</p>	
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Der Bebauungsplan und der Planbereich haben keine Bedeutung für die Durchführung nationaler oder europäischer Umweltvorschriften, da bereits eine Bebauung vorhanden ist und der Planbereich innerhalb der Gemeinde Schuby liegt.	nein
2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf...		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Der Bebauungsplan schafft für bereits bebaute und damit weitreichend versiegelte Flächen innerhalb Schubys zeitlich unbefristet die Planungssicherheit für die Erhaltung und Entwicklung der Nahversorgung	nein
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Der Bebauungsplan beschäftigt sich mit einer Bestandsänderung im Rahmen des Discounters. Es sind keine relevanten Auswirkungen kumulativer und grenzüberschreitender Auswirkungen zu erwarten.	nein
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z. B. bei Unfällen)	Risiken für die Umwelt und erhebliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind nicht erkennbar.	nein
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Der Planbereich ist bereits versiegelt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden im Innenbereich weitere Versiegelungen in geringem Umfang ermöglicht.	nein

Nr. aus Anlage 2	Kriterien	Beschreibung	Erheblichkeit
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Gegenüber dem Bestand wird eine geringe zusätzliche Versiegelung im Innenbereich ermöglicht. Hierdurch sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft oder auf kulturelles Erbe zu erwarten. Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten ist nicht zu erwarten.	nein
2.6	folgende Gebiete		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nr. 8 BNatSchG	nächstgelegenes Natura 2000 Gebiet (Tiergarten) aufgrund des Abstandes von ca. 2,6 km keine Beeinträchtigung. Andere Gebiete liegen weiter entfernt.	nein
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	nächstgelegenes NSG Haithabu/Danewerk im Süden (ca. 3,7 km)	nein
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	keine Nationalparks im Nahbereich	nein
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG	kein Biosphärenreservat im Nahbereich; außerhalb Schubys liegen die LSG „Naherholungsgebiet Idstedt-Gehege“ im Nordosten und „Haithabu-Danewerk“ im Südosten.	nein
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG	keine geschützten Biotop im Planbereich betroffen	nein
2.6.6	Wasserschutzgebiete gem. § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 WHG sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 76 WHG	kein Wasserschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet vorhanden	nein
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	nicht betroffen	nein
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 ROG	nicht betroffen	nein
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	im Planbereich und auf angrenzenden Flächen nicht vorhanden	nein

5 ZUSAMMENFASSUNG

Aufgrund der bisherigen und zukünftig geplanten Nutzung der Flächen für die Nahversorgung innerhalb von Schuby sowie aufgrund der Vorhabens- und Standortmerkmale sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen und Auswirkungen im Sinne des UVPG zu erwarten.

Schutzgebiete sind nicht betroffen. Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen gem. § 13a BauGB nicht.

Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 26 der Gemeinde Schuby nachzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB ist nicht erforderlich.

Verfasser: Planungsbüro Springer
Alte Landstraße 7
24866 Busdorf
Tel. 04621-9396-0
Mail: info@la-springer.de