

Standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 9 abs. 2 Nr. 2 UVPG

Vorhaben: „Gutshof Lancken“ 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13.1

Verfahren: Antrag auf Genehmigung der Änderung des Bebauungsplans ohne Umweltverträglichkeitsprüfung

Antragsteller: Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG
Swienskühlenstraße 6
18147 Rostock

Eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls ist erforderlich, weil die geplante Anlage eine Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000m² umfassen wird und dadurch Nr. 18.6.2 der Anlage 1 [Spalte 2] des UVPG entspricht.

1 Merkmale des Vorhabens

Mit Datum vom 01.12.2020 hat die Stadt Sassnitz das Verfahren zur Auf-stellung der 2. Änderung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 13.1 „Gutshof Lancken“ eingeleitet. Es ist geplant den am Standort befindlichen Lidl-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 750,00 m² auf eine Verkaufsfläche von ca. 1.456 m² zu erweitern. Des Weiteren ist geplant, dass die Neben-anlagen und Stellplätze incl. der Anpflanzungen neu zu gestalten.

Die für die Änderung des Lidl-Marktes Verkaufsflächenzahl lässt sich aus-schließlich über die Festset-zung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO realisieren. Dementsprechend soll auch die Gebietsausweisung mit dieser Zweckbestimmung erfolgen.

Tabelle 1 - Gemäß der Kriterien der Anlage 3 UVPG

Nr.	Merkmale des Vorhabens	Quelle	Betroffenheit	
			ja	nein
1.1	Größe des Vorhabens: In der geplanten und beantragten Änderung des Bebauungsplans soll es ermöglicht werden die Verkaufsfläche von 750 m² auf 1456 m² zu erhöhen. Um dies zu ermöglichen ist eine Vergrößerung der Geschossflächenzahl (GFZ) Plangegenstand. Der bestehende Verbrauchermarkt ist mit einer GFZ von ca. 1800 m² vorgeprägt. Um die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche zu realisieren muss die GFZ auf etwa 2500 m² angeglichen werden. Damit fällt das Bauvorhaben laut Anlage 1 des UVPG in den Bereich der Nummer 18.6.2 und liegt mit etwa 1300 m² über dem mindestwert von 1200 m² und weit unter dem Maximalwert von 5000 m² Des Weiteren ist geplant, dass die Nebenanlagen und Stellplätze incl. der Anpflanzungen neu zu gestalten. Die Erschließung des Standortes wird beibehalten und verändert sich nicht.			x
1.2	Kumulierung mit gleichartigen Vorhaben: Am Vorhabenstandort befinden sich angrenzend zu der geplanten Änderung keine weiteren gleichartigen Vorhaben. Da es sich um eine Änderung eines bereits umgesetzten Vorhabens handelt, wären die Zusammenwirkungen mit anderen bestehenden Vorhaben entsprechend des Istzustands.			x

Nr.	Merkmale des Vorhabens	Quelle	Betroffenheit	
			ja	nein
1.3	Nutzung und Gestaltung der natürlichen Ressourcen			
1.3.1	Wasser: Im Vorhabensraum werden keine Gewässer genutzt oder überplant.			x
1.3.2	Boden: Im Geltungsbereich des Vorhabens werden keine nennenswerten Beeinträchtigungen des Bodens gegeben sein. Da es sich um eine Änderung eines bestehenden Einzelhandelsgebäudes handelt wird kein neuer Boden versiegelt. Auch der Eintrag von Schadstoffen in den Boden ist nicht zu erwarten, da dieser vor Ort bereits versiegelt ist. Auch bei der Neugestaltung der Pflanzanlagen sollten keine maßgeblichen Eingriffe in den Boden stattfinden, die hiervon betroffene Fläche belaufen sich auf ca. 10% der Fläche und die Eingriffe sollten sich nur auf Bepflanzungsebene beschränken.	1		x
1.3.3	Tiere, Pflanzen, Natur und Landschaft: Die bereits bebaute Fläche lässt Beeinflussungen von Tieren und Pflanzen ausschließen. Die hier nun stattfindenden Veränderung der Gebäudestrukturen ändern diesen Umstand nicht. Auch das Landschaftsbild/Ortsbild ändert sich nicht weiter, da das Gebäude sich bereits in einem Abschnitt mit ähnlichen (sogar größeren) Gebäudestrukturen befindet und selbst nach der Angleichung der Höhe, sich das Abbild der Umgebung nicht verändern wird.	1		x
1.4	Abfallerzeugung: Wie bereits bei der Vornutzung der Fall war, entstehen bei dem Betrieb eines Verbrauchermarktgebäudes verschiedene Abfälle. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden durch die Änderung der bestehenden Gebäudestrukturen beeinflusst, schließlich vergrößert sich die Verkaufsfläche. Somit ist eine entsprechende Steigerung des Verpackungsabfalls unvermeidbar. Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche ist jedoch nicht zwingend gleichbedeutend mit einer entsprechenden Steigerung des Warenverkaufes, da die größere Verkaufsfläche oftmals, zunächst eine Effizientere Aufstellung des Einzelhandelsstandortes bedeutet. Die anderen Abfall- und Abwasserbereiche bei der Unterhaltung des Gebäudes werden allerdings nicht gleichermaßen gesteigert, da der Grundbedarf in diesen Bereichen bereits geklärt war. So werden beispielsweise Abwässer, Sondermüll und Elektroschrott nicht im gleichen Maß steigen. Dadurch und durch die Tatsache, dass die Vorprägung bereits auf ein Verbrauchermarktgerechtes Abfallaufkommen ausgelegt ist, ist im Zuge der geplanten Änderung nur mit einem geringerem Abfallaufkommen zu rechnen. Die Infrastruktur zur Abfallentsorgung ist aus vorheriger Nutzung bereits gegeben. Das Müllaufkommen des Vorhabens ist also als unbeträchtlich einzuschätzen, angesichts der Tatsache, dass die vorherige Nutzung bereits ein Aufkommen an Abfällen hatte, sich diese nicht linear mit der zusätzlichen Verkaufsfläche steigern und bereits Infrastruktur zur Entsorgung etabliert ist.	1		x
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen: Emissionen, Umweltverschmutzung und Belästigungen sind bei der bisherigen Nutzung und dem Ausbau eines Lebensmitteleinzelhandelsmarktes der Lidl GmbH nur in wenigen Kategorien überhaupt vorhanden und im Ausmaß dieses Projektes als quantitativ gering einzuschätzen (siehe 1.4 Abfallerzeugung u. 2.1.1 Siedlung).	1		x
1.6	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien Da es sich bei dem Vorhaben um die Umstrukturierung eines Lebensmittelein-	1		x

Nr.	Merkmale des Vorhabens	Quelle	Betroffenheit	
			ja	nein
	zelthandelsvertriebs handelt kann sicher ausgeschlossen werden, dass keine Nutzung, Produktion oder Freisetzung von gefährlichen Stoffen im Sinne des ChemG oder des GefStoffV vorhanden ist. Ausgeschlossen werden können Unfälle aufgrund von gefährdenden Stoffen wie zum Beispiel Explosiven, Giftigen oder Radioaktiven Stoffen gänzlich			

(Betroffenheit unter Punkt 1.2 = ja, nur wenn nicht vermeidbar/kompensierbar im Sinne der Eingriffsregelung)

2 Standort des Vorhabens

2.1 Bestehende Nutzungen; betroffene Biotoptypen (Nutzungskriterien)

Die ökologische Empfindlichkeit des Gebietes, dass durch das Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich der folgenden Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

Der Standort befindet sich im Innenbereich der Ortslage Sassnitz und betrifft das Gelände des bereits vorhandenen Einzelhandelsverkaufsgeschäftes der Lidl Vertrieb-GmbH & Co. KG. Die bereits vorhandenen Zweckbauten und das bestehende Marktgebäude sowie die befestigten Verkehrswege und Parkplätze prägen den Standort maßgebend. Das Betriebsgelände weist eine hohe Bebauungsdichte auf und ist fast ausschließlich versiegelt.

Die unversiegelten Flächen im Nahbereich liegen zum Großteil Brach, mit einzelnen Wohnbebauungen in der Nähe und älteren Lagerhallen in unmittelbarer Nähe. Im Süden des Geländes verläuft die Bundesstraße 96, mit weiterer Gewerbestandorten gegenüberliegend und einer Fläche die intensiv als Grünland genutzt wird.

Der Planungsraum liegt durchschnittlich auf einer Höhe von 70m ü DHHN 2016 und ist nahezu eben.

Wertbiotope und gesetzlich geschützte Biotope sind im Planungsraum des in Rede stehenden Einzelhandelsmarktes nicht vorhanden.

Schutzgebiete nach den Maßgaben der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) und der Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) liegen außerhalb des Baubereiches und nicht in dessen Einflussbereich.

Tabelle 2

Nr.	Nutzung des Gebietes	Quelle	Betroffenheit	
			ja	nein
2.1.1	Siedlung Der Standort des Lidl's, dessen Neustrukturierung zu prüfen ist, befindet sich in der Randalage des Innenbereiches nordwestlich der Ortschaft Sassnitz Entsprechend angrenzend befindet sich der Vorhabensort an dem nächsten Siedlungsbereichen der Stadt Sassnitz. Die Randalage der Siedlung ist bereits laut 9. Flächennutzungsplanänderung unmittelbar an Gewerbliche Bauflächen laut § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO gelegen. Dadurch sind diese Siedlungsbereiche im Vorhinein unterliegenden potenziellen Immissionen von gewerblichen Flächen ausgesetzt. Durch die verstreute Verteilung der Gewerbebetriebe kann eine kumulative Wir-	1		x

	kung ausgeschlossen werden. Ein Lebensmitteleinzelhandel hat keine nennenswerten Immissionen in Bereichen wie Beispielsweise Lärm, Stickstoffeinträge, Geruch oder ähnliches für die Umgebung und nähere Siedlungsbereiche. Einzig ein Verkehrsaufkommen auf dem Parkplatz stellt ein Lärmfaktor da, dieser ist aufgrund der geringen Geschwindigkeit, welche auf Parkplätzen angebracht ist, jedoch stark reduziert. Da es sich lediglich um eine Änderung der Gebäudestruktur des Lidl handelt bleibt das Verkehrsaufkommen überwiegend unbeeinflusst. Die Verkehrsinfrastruktur mit den Parkplätzen bleibt im Wesentlichen unverändert und kein Größeres Verkehrsaufkommen ist zu erwarten, bzw. räumlich möglich. Andere Immissionen sind von dem Lebensmitteleinzelhandelsstandort nicht zu erwarten. Die Umstrukturierung erfolgt auf dem Betriebsgelände des vorhandenen Lebensmitteleinzelhandelsgeschäftes Lidl. Durch die geplante Änderung werden keine Siedlungsflächen entzogen oder beeinträchtigt.			
2.1.2	Erholung Der Vorhabenstandort unterliegt in seiner Vielfalt, Eigenart, Erholungsfunktion und Naturnähe keiner hervorzuhebenden Bedeutung. Sonderfunktionen des Landschaftsbildes sind nicht betroffen. Das Vorhaben ist dem bestehenden Vertriebsgelände des Lidl Marktes zugeordnet, so dass eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes über das bestehende Maß hinaus kaum wahrnehmbar wäre, weil bestehende und geplante bauliche Anlagen mit wachsendem Abstand zu einer Einheit verschmelzen.			x
2.1.3	Land-/Forst-/ Fischwirtschaft Gemäß der Karte im M1 : 100 000 des Regionalen Raumentwicklungsprogramm VORPOMMERN (RREP VP), befindet sich der Vorhabensstandort im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Tatsächlich findet hier jedoch keinerlei landwirtschaftliche Nutzung statt. Der Planungsraum ist Teil des bestehenden Vertriebsgeländes des Lebensmitteleinzelhandels Lidl und liegt laut 9. Flächennutzungsplanänderung unmittelbar in Gewerbliche Bauflächen laut § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO Da sowohl oberirdische Wasserflächen, Landwirtschaftsflächen als auch Wald im Sinne des Waldgesetzes am Vorhabenstandort nicht vorhanden sind, werden die Belange der Land-/ Forst- und Fischwirtschaft nicht berührt.			x

(Betroffenheit = ja, wenn besondere Ausprägung des Schutzgutes oder Schutzstatus im, bzw. in Teilen des Planungsraumes gegeben sind)

2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)

Tabelle 3

Nr.	Schutzgüter	Quelle	Betroffenheit	
			ja	nein
2.2.1	Wasser Auszuschließen ist die Beeinflussung oder Beeinträchtigung ○ sensibler Fließgewässer ○ naturnaher Fließgewässer (einschließlich Quellbereiche) ○ Niederungs- und sonstiger Retentionsbereiche ○ gesetzlicher Überschwemmungsgebiete ○ Wasserschutzgebiete, Einzugsgebiete von Wasserwerken ○ vorgeschlagener Vorranggebiete für Trinkwassergewinnung ○ Von Bereichen mit hohem Grundwassergefährdungspotenzial			x
2.2.2	Boden Auszuschließen ist die Beeinflussung oder Beeinträchtigung von ○ für den Naturschutz besonders bedeutsamen und gefährdeten Böden ○ Vorrang- und Vorsorgegebiete für die Rohstoffgewinnung			x
2.2.3	Klima/Luft Auszuschließen ist die Beeinflussung oder Beeinträchtigung von wichtigen Bereichen für die Luftqualität und Klimagunst			x
2.2.4	Flora und Fauna Auszuschließen ist die Beeinflussung oder Beeinträchtigung von ○ Bereichen mit hoher und /oder sehr hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ○ wertvollen und besonders wertvollen Lebensräumen			x
2.2.5	Landschaft(-sbild) Auszuschließen ist die Beeinflussung oder Beeinträchtigung von ○ Bereichen hoher oder/und sehr hoher Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit Der Standort ist bereits gewerblich vorgeprägt und verändert sein Erscheinungsbild in der Ortschaft und Landschaft nur minimal.			x

(Betroffenheit = ja, wenn besondere Ausprägung des Schutzgutes oder Schutzstatus im, bzw. in Teilen des Planungsraumes gegeben sind)

2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter (Schutzkriterien)

Unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes

Tabelle 4

Nr.	Schutzgüter	Quelle	Betroffenheit	
			ja	nein
2.3.1	Gebietskulisse NATURA 2000 - FFH-Gebiet „Jasmund“ DE 1447302 - Entfernung ca. 1400 m	Kartendienst/ Schutzgebiete im Geoportal MV - Darstellung auf der Grundlage von Daten des LUNG MV		x
2.3.2	Naturschutzgebiete - Naturschutzgebiet Wostewitzer Teiche NSG_285 - Entfernung ca. 3600 m	Kartendienst/ Schutzgebiete im Geoportal MV - Darstellung auf der Grundlage von Daten des LUNG MV		x
2.3.3	Nationalpark - Nationalpark Jasmund NLP 01 - Entfernung ca. 1400 m	Kartendienst/ Schutzgebiete im Geoportal MV - Darstellung auf der Grundlage von Daten des LUNG MV		x
2.3.4	Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete - Der Vorhabensstandort befindet sich nicht innerhalb oder in der Nähe eines Biosphärenreservates - Landschaftsschutzgebietes Ostrügen LSG 081 - Entfernung ca. 400 m	Kartendienst/ Schutzgebiete im Geoportal MV - Darstellung auf der Grundlage von Daten des LUNG MV		x
2.3.5	Flächennaturdenkmäler - Flächennaturdenkmal Trespen- Kalktrockrasen bei Dargast -fnd rueg 4- - Entfernung ca. 1900 m	Kartendienst/ Schutzgebiete im Geoportal MV - Darstellung auf der Grundlage von Daten des LUNG MV		x
2.3.6	Gesetzlich geschützte Biotope - Naturnahe Feldhecke (RUE 05451) - Entfernung ca. 200 m - Permanentes Kleingewässer; undiff. Röhricht - Entfernung >100 m	Kartendienst/ Schutzgebiete im Geoportal MV - Darstellung auf der Grundlage von Daten des LUNG MV		x
2.3.7	Wasserschutzgebiete Heilquellschutzgebiete gesetzliche Überschwemmungsgebiete (ÜSG) (siehe auch zu 2.2.1 „Wasser“)	Kartendienst/ Schutzgebiete im Geoportal MV - Darstellung auf der Grundlage von Daten des LUNG MV		x
2.3.8	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften (z.B. EU-Wasserrichtlinie, o. EU-Vogelschutzgebiete VSG) festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Kartendienst/Themenauswahl im Kartenportal Umwelt Mecklenburg – Vorpommern LUNG. EU Commesion Inspire Geoportal/ Data Themes.		x
2.3.9	Gebiete mit hoher Siedlungsdichte Laut Karte des REEP VP handelt es sich bei dem Vorhabensgebiet nicht um ein Gebiet mit hoher Siedlungsdichte, sondern nur um ein Grundzentrum. Gemäß §2 Abs. 2 Nr.2 ROG sind ist dafür zu sorgen, dass Städte und ländliche Räume auch künftig ihre vielfältigen Aufgaben für die Gesellschaft erfüllen können. Weiter sollen Siedlungsräume tendenziell konzentriert werden und eine Zerschneidung der Landschaft ist zu vermeiden. Das geplante Vorhaben deckt sich mit diesen Planungsvorgaben.	Kartendarstellung REEP VP § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG		x
2.3.10	Denkmale, Bodendenkmale, archäologisch bedeutsame Landschaften oder Landschaftsteile (Siehe auch hierzu Nr. 1.1.2 Boden)	Kartendienst/ Schutzgebiete im Geoportal MV - Darstellung auf der Grundlage von Daten des LUNG MV		x

(Betroffenheit = ja, wenn besondere Ausprägung des Schutzgutes oder Schutzstatus im, bzw. in Teilen des Plangebietes gegeben sind)

3 Beurteilung der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter Nr. 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:

Tabelle 5

Nr.	Merkmale des Vorhabens	Auswirkungen nach Ausmaß, grenzüberschreitendem Charakter, Schwere, Komplexität, Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Reversibilität		
		keine	gering	erheblich
1.1	Flächengröße (insgesamt): ca. 1 ha	x		
1.2	Kumulierung mit gleichartigen Vorhaben	x		
1.3	Nutzung und Gestaltung der natürlichen Ressourcen			
1.3.1	Wasser	x		
1.3.2	Boden	x		
1.3.3	Natur und Landschaft	x		
1.4	Abfallerzeugung		x	
1.5.	Umweltverschmutzung und Belästigungen	x		
1.6	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	x		
2.1	Nutzung des Gebietes	x		
2.1.1	Siedlung		x	
2.1.2	Erholung	x		
2.1.3	Land-/Forst-/ Fischwirtschaft	x		
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der Güter	x		
2.2.1	Wasser	x		
2.2.2	Boden	x		
2.2.3	Klima/Luft	x		
2.2.4	Flora und Fauna	x		
2.2.5	Landschaft(-sbild)	x		
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung von Schutzgebieten (Summationsbewertung zu Tabelle 4)	x		
2.3.1	Gebietskulisse NATURA 2000 FFH-Gebiete	x		
2.3.2	Naturschutzgebiete	x		

Nr.	Merkmale des Vorhabens	Auswirkungen nach Ausmaß, grenzüberschreitendem Charakter, Schwere, Komplexität, Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Reversibilität		
		keine	gering	erheblich
2.3.3	Nationalpark	x		
2.3.4	Biosphärenreservate Landschaftsschutzgebiete	x		
2.3.5	Flächennaturdenkmäler	x		
2.3.6	besonders geschützte Biotope	x		
2.3.7	Wasserschutzgebiete Heilquellschutzgebiete gesetzliche Überschwemmungsgebiete (ÜSG)	x		
2.3.8	Gebiete, in denen die in den Gemein- schaftsvorschriften (z.B. EU- Wasserrichtlinie) festgelegten Umweltquali- tätsnormen bereits überschritten sind	x		
2.3.9	Gebiete mit hoher Siedlungsdichte	x		
2.3.10	Denkmale, Bodendenkmale, archäologisch bedeutsame Landschaften oder Land- schaftsteile	x		

4 GESAMTERGEBNIS DER VORPRÜFUNG

UVP-Erfordernis

☒ nein☐ ja**Begründung:**

Naturnahe Lebensräume und geschützte Bestandteile in Natur und Landschaft sind durch die geplante Baumaßnahme nicht betroffen.

Die überschlägige Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens auf die zusammengefassten Schutzgüter ergab, dass mögliche Beeinträchtigungen nicht die Erheblichkeitskennwerte überschreiten.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach der Prüfung als nicht erheblich zu bewerten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter kann unter Berücksichtigung der erforderlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht festgestellt werden.

Aus den in der Vorprüfung ermittelten Fakten und den hier aufgeführten Argumenten heraus wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung für nicht notwendig gehalten.

Quellen:

1* =Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels