

	am	TOP
<b>Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung</b>		
<b>des Stadtentwicklungsausschusses</b>		
<b>des Haupt- und Finanzausschusses</b>		
<b>der Stadtvertretung</b>	27.09.18	22

- Personalrat: nein
- Schwerbehindertenbeauftragte/r: nein
- Kinder- und Jugendbeirat: nein
- Gleichstellungsbeauftragte: nein
- Seniorenbeirat: nein

## 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 (Sundweg 101-113)

### A) SACHVERHALT

In ihrer Sitzung am 22.03.2018 beschloss die Stadtvertretung, für den geänderten Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 (Grundstücke Sundweg 101 bis 113) mit Begründung eine eingeschränkte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen, wobei eine Stellungnahme nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden konnte.

### B) STELLUNGNAHME

Die in diesem Verfahrensschritt eingegangenen Anregungen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen dieser Vorlage zur Kenntnisnahme beigefügt.

Die Planzeichnung sowie die Begründung dazu sind dieser Vorlage ebenfalls zur Kenntnis beigefügt.

### C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Keine. Mit dem Vorhabenträger ist eine Vereinbarung geschlossen worden, die die Stadt kostenfrei hält.

### D) BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Die während der eingeschränkten Beteiligung der Entwürfe der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 (Grundstücke Sundweg 101 bis 113) und der Begründung

vorgebrachten Anregungen hat die Stadtvertretung geprüft und nach eingehender Abwägung die vorgelegte Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Aufgrund des § 10 BauGB beschließt die Stadtvertretung die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 (Grundstücke Sundweg 101 bis 113), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.
5. Der Beschluss der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 (Grundstücke Sundweg 101 bis 113) durch die Stadtvertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan ins Internet unter der Adresse [www.heiligenhafen.de](http://www.heiligenhafen.de) eingestellt ist und über den digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich ist.

#### Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen:

Anwesend:


Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmhaltung:

#### Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.



Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	05.06.18
Amtsleiterin / Amtsleiter	06.06.18
Büroleitender Beamter	06.06.18

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplan Nr. 47, 9. Änderung und Erweiterung für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“ |  
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur erneuten Offenlage  
 30.05.2018

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
1	<b>Kreis Ostholstein; Stellungnahme vom 22.05.2018</b> Zu der Planung wurden nachstehende Fachbehörden des Kreises beteiligt: - Bauleitplanung - Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutz - Naturschutz - Bauordnung einschließlich Brandschutz	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Nachfolgend aufgeführte Fachdienste bitten um Berücksichtigung ihrer Belange:	Wird zur Kenntnis genommen.			X
<b>1-1</b>	<b>Bauleitplanung</b> Aus ortsplannerischer und planungsrechtlicher Sicht wird wie folgt Stellung genommen: In der Präambel wird auf eine veraltete Fassung des BauGB verwiesen, dies ist zu korrigieren.	Der Stellungnahme wird gefolgt.	X		
<b>1-2</b>	<b>Bodenschutz</b> Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Ich bitte um die Aufnahme des folgenden Hinweises: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Hinweis wird auf der Planzeichnung ergänzt.	X		

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplan Nr. 47, 9. Änderung und Erweiterung für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“ |  
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur erneuten Offenlage  
 30.05.2018

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser		Wird gefolgt		Zur Kenntnis
		Ja	Nein	Ja	Nein	
	<p><u>Abfall</u>                      Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken, wenn folgende Auflagen aufgenommen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az. V 505-5803.51-09 vom 14.10.2003) in Verbindung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln –“ (Stand 2003).</li> <li>- Sofern für die Baustraßen und -wege Recycling-Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, dass der Einbauklasse Z1.1 (LAGA M20) entspricht. Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden.</li> <li>- Alle beim Abbruch anfallenden Abfälle sind vorrangig zu verwerten. (§7 Abs. 2 KrWG)</li> <li>- Abfälle zur Beseitigung wie z.B. asbesthaltige Baustoffe, teerölbehandelte Hölzer oder rußbehaftete Schornsteinbestandteile sind, soweit nicht von der Annahme ausgeschlossen, dem Zweckverband Ostholstein als öffentlich rechtlichem Abfallentsorgungsträger zu überlassen. (§17 KrWG)</li> <li>- Für asbesthaltige und teeröhlhaltige Abfälle besteht ein (Weiter-) Verwendungsverbot, sie dürfen auch nicht zur Weiterverwendung abgegeben werden.</li> <li>- Die Entsorgung der gefährlichen Abfälle ist nachzuweisen.</li> </ul>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.                      Ist nicht bebauungsplanrelevant. Die Auflagen sind in der Genehmigungsplanung und Baudurchführung zu beachten.</p>			X	

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplan Nr. 47, 9. Änderung und Erweiterung für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“ |  
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur erneuten Offenlage  
 30.05.2018

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>(§50 KrWG)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Für die Entsorgung der gefährlichen Abfälle ist eine Abfallerzeugernummer des Kreises Ostholstein erforderlich. Diese Nummer wird auf formlosen Antrag von der Abfallbehörde Ostholstein vergeben. (§28 NachwV)</li> <li>- Vor der Entsorgung der gefährlichen Abfälle ist ein Entsorgungsnachweis zu erstellen und bei der GOES (Gesellschaft für die Organisation der Entsorgung von Sonderabfällen mbH Neumünster) einzureichen und bestätigen zu lassen. (§3 NachwV)</li> <li>- Vor dem Beginn von Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten oder Bauarbeiten muss der Arbeitgeber für die Gefährdungsbeurteilung Informationen, insbesondere vom Auftraggeber oder Bauherrn, darüber einholen, ob entsprechend der Nutzungs- oder Baugeschichte des Objekts Gefahrstoffe, insbesondere Asbest, vorhanden oder zu erwarten sind. Die Erstellung eines Schadstoffkatasters ist zu überprüfen.</li> </ul> <p>Weiter reichende Informations-, Schutz- und Überwachungs-pflichten, die sich für den Auftraggeber oder Bauherrn nach anderen Rechtsvorschriften ergeben, bleiben unberührt.</p> <p>(§ 15 Abs. 5 Gefahrstoffverordnung)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten ist die untere Abfallbe-hörde Ostholstein zu informieren.</li> </ul> <p>Ich bitte folgenden Hinweis zu beachten:            Bei den Arbeiten mit asbesthaltigen Baustoffen sind die Vor-schriften des Chemikalienrechtes und der Gefahrstoffverordnung insbesondere der TRGS 519 (technische Regeln für Gefahrstoffe)</p>				

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplan Nr. 47, 9. Änderung und Erweiterung für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“ |  
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur erneuten Offenlage  
 30.05.2018

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
1-3	<p>zu beachten.</p> <p><b>Naturschutz</b>            a) Eingriffsregelung            Artenschutz            Für den Verlust vorhandener Gehölzflächen wurde ein Ausgleichsbedarf von 935 m<sup>2</sup> ermittelt, der über den Erwerb von 1.169 Ökopunkten erbracht werden soll. (vgl. S. 43 u. 44 der Begründung)</p> <p>Der Gestattungsvertrag über den Erwerb der 1.169 Ökopunkte ist der unteren Naturschutzbehörde vor Rechtskraft des B-Planes vorzulegen.</p>	Der Stellungnahme wird gefolgt.	X		
1-4	<p><b>Bauordnung - Brandschutz</b>            Gegen die lt. Abwägung v.19.02.2018 vorgesehene Maßnahmen bestehen keine Bedenken.</p> <p>Die weitgehend unabhängigen Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück werden im Genehmigungsverfahren geklärt, ein erstes Abstimmungsgespräch hat am 02.05.2018 stattgefunden.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.			X
1-5	<p><b>Allgemeines</b>            1. Es wird darauf hingewiesen, dass je eine Durchschrift dieses Schreibens an das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration, Abteilung Landesplanung sowie an das Referat Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht gelangt.</p> <p>2. Ich bitte um die Übersendung des Abwägungsergebnisses,</p>	Wird zur Kenntnis genommen.			X
		Wird gefolgt.	X		

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplan Nr. 47, 9. Änderung und Erweiterung für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“ |  
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur erneuten Offenlage  
 30.05.2018

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	wenn möglich per E-Mail an <a href="mailto:bauleitplanung@kreis-oh.de">bauleitplanung@kreis-oh.de</a>				
2	<b>Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck; Stellungnahme vom 07.05.2018</b> Gegen den Bebauungsplan Nr. 47 (9. Änderung) der Stadt Heiligenhafen bestehen in straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken, wenn meine Stellungnahme vom 01.11.2017 Az.: 212-555.811-55-021 weiterhin berücksichtigt wird.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme vom 01.11.2017 wurde gefolgt bzw. diese zur Kenntnis genommen. Eine andersartige Berücksichtigung ergibt sich nicht.			X
	<u>Stellungnahme vom 01.11.2017</u> 1. Die in dem beigefügten Bebauungsplanentwurf in rot nachgetragene Kilometerangabe zur Ortsdurchfahrtsgrenze ist in den Bebauungsplan zu übernehmen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Kilometerangabe zur Ortsdurchfahrtsgrenze wird ergänzt. Es handelt sich um eine sonstige Darstellung.	X		
	2. Gemäß § 29 (2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.07.1962 (GVOBl. Seite 237) in der Fassung vom 25.11.2003 (GVOBl. Seite 631) stehen Anlagen der Außenwerbung (u.a. Werbepylone) außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt den Hochbauten des § 29 (1) StrWG gleich und bedürfen einer gesonderten Genehmigung durch die Straßenbauverwaltung.	Wird zur Kenntnis genommen. Ist in der Genehmigungsplanung zu beachten.			X
	3. Die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Anbauverbotsbestimmungen des Straßen- und Wegegesetzes (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein ist unter Berücksichtigung der Belange der Kreisstraße 42 möglich. Hierzu sind dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH),	Wird zur Kenntnis genommen. Die Vorschrift, dass der Abstand des Werbepylons vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße 42 mindestens der Pylonhöhe entsprechen muss ist in den getroffenen Festsetzungen (Baugrenze, zulässige Pylonhöhe) berücksichtigt. Im Übrigen			X

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplan Nr. 47, 9. Änderung und Erweiterung für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“ |  
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur erneuten Offenlage  
 30.05.2018

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	Niederlassung Lübeck im Einzelfall die entsprechenden Planunterlagen für die vorgesehenen Werbeanlagen zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass der Abstand des Werbepylons vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße 42 mindestens der Pylonhöhe zu entsprechen hat.	gen ist die Vorschrift in der Genehmigungsplanung zu beachten.			
	4. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecken der Kreisstraße 42 nicht angelegt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	5. Für die Änderung der bestehenden Zufahrt von dem Grundstück/Plangebiet zu der Kreisstraße 42 sind dem LBV-SH, Niederlassung Lübeck entsprechende prüffähige Planunterlagen zur Abstimmung vorzulegen.	Wird zur Kenntnis genommen. Ist in der Genehmigungsplanung zu beachten.			X
	6. Von einer bindenden Festsetzung der im Bebauungsplanentwurf auf dem Straßengebiet der Kreisstraße 42 ausgewiesenen Baumpflanzungen ist abzusehen. Die Durchführung von Baumpflanzungen ist außerhalb der Bebauungsplanfestsetzungen als Straßengestaltungsmaßnahme mit dem LBV-SH, Niederlassung Lübeck abzustimmen, da im jeweiligen Einzelfall, insbesondere auch die Erfordernisse der Verkehrssicherheit, der Verkehrsrichtlinien (Verkehrsbeschilderung, Lichtsignalanlagen etc.) und die Belange der öffentlichen Versorgungsträger (Versorgungsleitungen) zu berücksichtigen sind.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Im Bereich der bisher festgesetzten Straßenbaumanpflanzungen wurden im fortschreitenden Planungsprozess Konflikte zu Lei- tungslagen festgestellt. Die bisherigen Standorte werden daher aufgegeben. Die Straßenbaumanpflanzungen werden dafür in die private Grünfläche verschoben und sind im Zuge des Vorhabens zur Neugestaltung des Ortsbildes herzustellen.	X		
	7. Ich gehe davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartenden Verkehrsmengen auf den Straßen des überörtlichen Ver-	Der Stellungnahme wird bereits gefolgt. Beide Sonstige Sondergebietsflächen SO 1 und SO 2 beschränken die zulässige Art der baulichen Nutzung auf Einzelhandels-	X		



Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplan Nr. 47, 9. Änderung und Erweiterung für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“ |  
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur erneuten Offenlage  
 30.05.2018

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	kehrs berücksichtigt werden und das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immissionen geschützt ist.	betriebe. Diesen wird aufgrund der gewerblichen Nutzungsart der Schutzzweck entsprechend der Schutzkategorie 4 der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zugeordnet. Schlafräume werden nicht vorgesehen. Die Nutzungskonzeption des im SO 1 geplanten Lebensmitteldiscountmarktes sieht keine Räume vor, die mehr als nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Vorübergehend schutzbedürftige Nutzungen finden allenfalls innerhalb des Personalraumes sowie des Besprechungsraumes statt, welche von der Kreisstraße K 42 abgewandt etwa in der Mitte des Baufeldes SO 1 zum Parkplatzhin angeordnet werden.  Ein Bedarf an Schallschutzmaßnahmen besteht nicht, weil keine schutzbedürftigen Nutzungen geplant sind.  Die Begründung wird um diese Aussagen ergänzt.			
	Diese Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
3	ZVO Zweckverband Ostholstein; Stellungnahme vom 16.05.2018				
	Wir haben Ihr geplantes Vorhaben geprüft und bitten Sie folgende Hinweise zu beachten:	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Gasversorgung Eine Versorgung mit Erdgas ist möglichen.	Wird zur Kenntnis genommen.			X

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplan Nr. 47, 9. Änderung und Erweiterung für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“ |  
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur erneuten Offenlage  
 30.05.2018

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>Wasserversorgung                      Die ZVO Gruppe ist ausschließlich für die Trinkwasserversorgung zuständig und kann für das geplante Vorhaben eine Versorgung ermöglichen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X
	<p>Löschwasser wird nur gemäß der DVGW Richtlinie W 405, Stand Februar 2008 zur Verfügung gestellt. Die Löschwasserversorgung für den Objektschutz ist gemäß der vorgenannten Richtlinie, zwischen den zuständigen Behörden, dem Objekteigentümer und uns zu vereinbaren.</p> <p>Die mögliche Kapazität der Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz von 48/96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden, muss durch einen Hydrantentest vor Ort geprüft werden. Dieser Test wird kostenpflichtig von uns vorgenommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.                      Nach gesonderter Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein (ZVO) ist eine Löschwasserversorgung mit 96 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden aus dem öffentlichen Trinkwassernetz möglich.                      Eine ausreichende Anzahl von Hydranten ist im Umkreis von 300 m vorhanden. Die Angaben sind in der Begründung enthalten.</p>			X
	<p>Schmutzwasserentsorgung                      Der vorhandene Schmutzwasserkanal soll zum Baubeginn aufgegeben werden und an der Grundstücksgrenze als Hausanschluss zur Verfügung stehen. Mit dem ZVO sind die Details zu besprechen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.                      Ist in der Genehmigungsplanung zu beachten.</p>			X
	<p>Weitere Hinweise                      In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten mit unseren Anlagen kommen.                      Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bereich vorgesehen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.                      Ist in der Genehmigungsplanung zu beachten.</p>			X

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplan Nr. 47, 9. Änderung und Erweiterung für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“ |  
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB zur erneuten Offenlage  
 30.05.2018

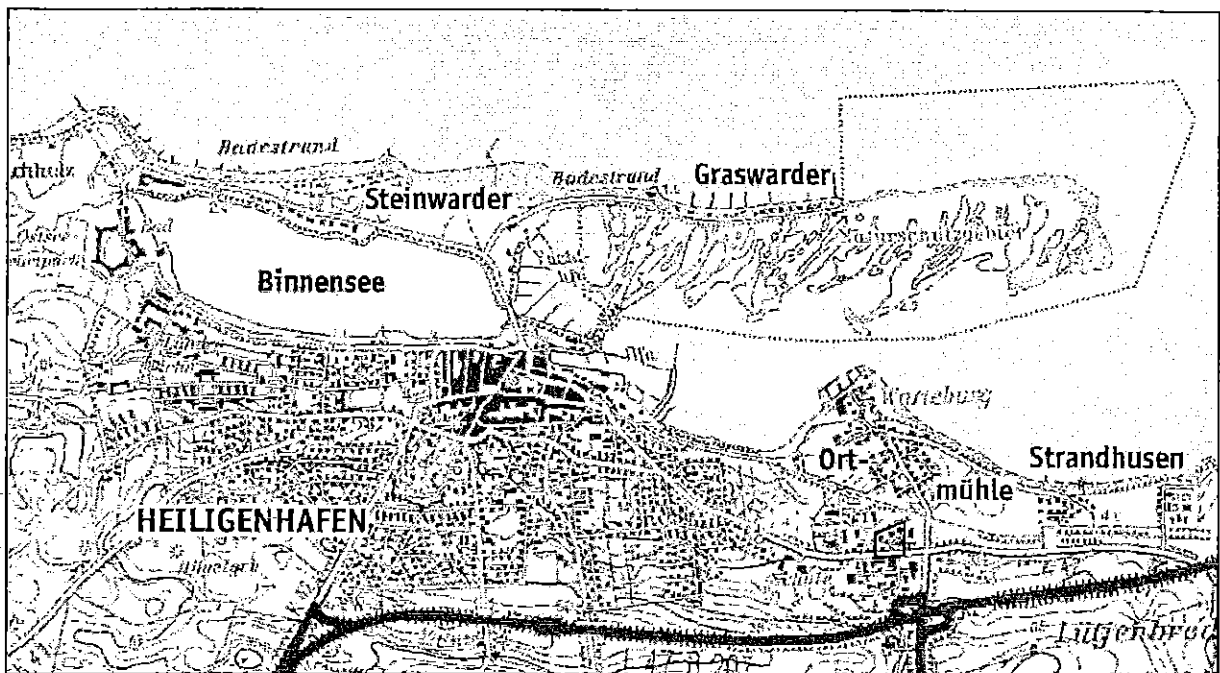
Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>Unsere Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, Fundamente, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte, sind mit uns vor der Bauausführung abzustimmen.</p> <p>Durch Ihr Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird von uns vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z.B. bei Baumstandorten sind mit uns abzustimmen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers ausgeführt.</p> <p>Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Peters, Telefon 04561 / 399 491 zur Verfügung.</p> <p>Dieses Schreiben ergeht auch in Vertretung der ZVO Entsorgung GmbH und der ZVO Energie GmbH.</p>				





05.07.2018

# Stadt Heiligenhafen Bebauungsplan Nr. 47, 9. Änderung u. Erweiterung für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“ Begründung



Verfahrensstand

■	Aufstellungsbeschluss (§ 2(1) BauGB)
■	Öffentliche Auslegung (§ 3(2) BauGB)
■	Beteiligung der Behörden und der TÖB (§ 4(2) BauGB)
■	Erneute Öffentliche Auslegung (§ 3(2) BauGB)
■	Erneute Beteiligung der Behörden und der TÖB (§ 4(2) BauGB)
■	Satzungsbeschluss (§ 10(1) BauGB)
□	Bekanntmachung (§ 10(3) BauGB)



Stadt Heiligenhafen  
Bebauungsplan Nr. 47, 9. Änderung und Erweiterung  
für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“  
Begründung

Auftraggeber  
Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG  
Industriestraße 5  
24647 Wasbek

05.07.2018  
Fassung zum Satzungsbeschluss

Planverfasser  
SWUP GmbH  
Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation  
Harksheider Weg 115 C  
25451 Quickborn

Telefon-04106 | 766 88 80  
Telefax 04106 | 766 88 81  
swup.sh@swup.de  
www.swup.de

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Kart Wefers  
Dipl.-Ing. Petra Schimansky



## Inhaltsverzeichnis

<b>0.</b>	<b>Präambel - Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>1</b>
<b>1.</b>	<b>Planungsgegenstand</b> .....	<b>2</b>
1.1	Planungsanlass und Planungserfordernis .....	2
1.2	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich .....	2
1.3	Ausgangssituation .....	3
1.4	Eigentumsverhältnisse.....	4
1.5	Bestehendes Planungsrecht.....	4
1.6	Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB .....	4
1.7	Übergeordnete Planungen .....	6
1.7.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) .....	6
1.7.2	Regionalplan 2004 für den Planungsraum II .....	6
1.7.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	6
1.7.4	Landesplanerische Stellungnahme.....	7
1.8	Fachliche Vorgaben .....	9
1.8.1	Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen .....	9
<b>2.</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>10</b>
2.1	Planungsziele .....	10
2.2	Städtebauliches Konzept.....	10
2.3	Planinhalt und Festsetzungen .....	15
2.3.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
2.3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	24
2.3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	24
2.3.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	25
2.3.5	Gestaltung.....	26
2.3.6	Verkehr .....	26
2.3.7	Ver- und Entsorgung .....	29
2.3.8	Grünflächen .....	32
2.3.9	Artenschutzrechtliche Belange .....	33
2.3.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	34

2.3.11	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen .....	44
2.3.12	Lärm .....	46
2.4	Nachrichtliche Übernahmen .....	47
2.5	Hinweise .....	47
<b>3.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>51</b>
3.1	Förmliches Verfahren .....	51
3.2	Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung .....	52
3.3	Änderungen und Anpassungen zum erneuten Entwurf .....	52
3.4	Eingeschränkte erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	53
3.5	Fassung zum Satzungsbeschluss .....	53
<b>4.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>54</b>
<b>5.</b>	<b>Durchführung des Bebauungsplanes .....</b>	<b>54</b>
<b>6.</b>	<b>Beschluss über die Begründung .....</b>	<b>54</b>
<b>7.</b>	<b>Literatur- und Quellenverzeichnis .....</b>	<b>55</b>
<b>8.</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>57</b>
8.1	Berichtigung des FNP	
8.2	Löschwassernachweis	
8.3	UVP-Vorprüfung (SWUP GMBH, 2018)	
8.4	Einzelhandelsverträglichkeitsanalyse (DR. LADEMANN & PARTNER, 2015)	
8.5	Verkehrsgutachten (WASSER- UND VERKEHRS-KONTOR, 2017)	
8.6	Entwässerungskonzept (WASSER- UND VERKEHRS-KONTOR, 2017)	
8.7	Faunistische-Potenzialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung (BBS BÜR GREUNER-PÖNICKE, 2018)	
8.8	Gestattungsvertrag Ökopunkte	





### Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Geltungsbereich der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 .....	3
Abb. 2: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans .....	7
Abb. 3: Lageplan und Ansichten des Vorhabens .....	12
Abb. 4: Geländeschnitte des Vorhabens zum Graben (Jordan) .....	14
Abb. 5: Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten („Heiligenhafener Liste“) .....	16
Abb. 6: Prinzipdarstellung überbaute Pflanzgrube gem. FLL .....	48

### Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für Brutvögel der Gehölze .....	43
---	----



## **Begründung**

### **zur 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“**

#### **0. Präambel - Rechtsgrundlagen**

Die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“ wird auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen erstellt:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634).

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786).

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

**Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)** vom 22. Januar 2009 (GVObL. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVObL. Schl.-H. S. 369).

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

**Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)** vom 24. Februar 2010 (GVObL. Schl.-H. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVObL. Schl.-H. S. 162).

**Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO)** in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVObL. Schl.-H. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.03.2017 (GVObL. Schl.-H. S. 140).

## **1. Planungsgegenstand**

### **1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis**

Die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG ist Eigentümerin des Grundstücks Sundweg Nr. 113 in Heiligenhafen und betreibt dort bereits einen Lebensmitteldiscountmarkt. Der Betreiber möchte seinen Auftritt in Heiligenhafen verbessern und das Nahversorgungsangebot zeitgemäß und damit kundenfreundlicher gestalten. Durch Zukauf der westlich benachbarten Einfamilienhaus-Grundstücke ist beabsichtigt das Grundstück so zu vergrößern, dass auf dem westlichen Grundstücksteil ein größerer Neubau für einen Lidl-Markt entstehen kann. Die bestehende Immobilie soll verkleinert und anderweitig vermietet werden.

Für die Realisierung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ erforderlich. Die genannten Grundstücke sind im wirksamen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan muss entsprechend angepasst werden.

Die Stadt Heiligenhafen hat in der Stadtvertretung am 23.06.2016 die Aufstellung der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 (Grundstücke Sundweg 101-113) mit folgenden Planungszielen beschlossen:

- Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“,
- Begrenzung der Verkaufsfläche für den bestehenden Baukörper auf maximal 700 m<sup>2</sup>,
- Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente sowie von Drogerie, Parfümerie und Kosmetikartikeln für den bestehenden Baukörper und
- Durchführung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

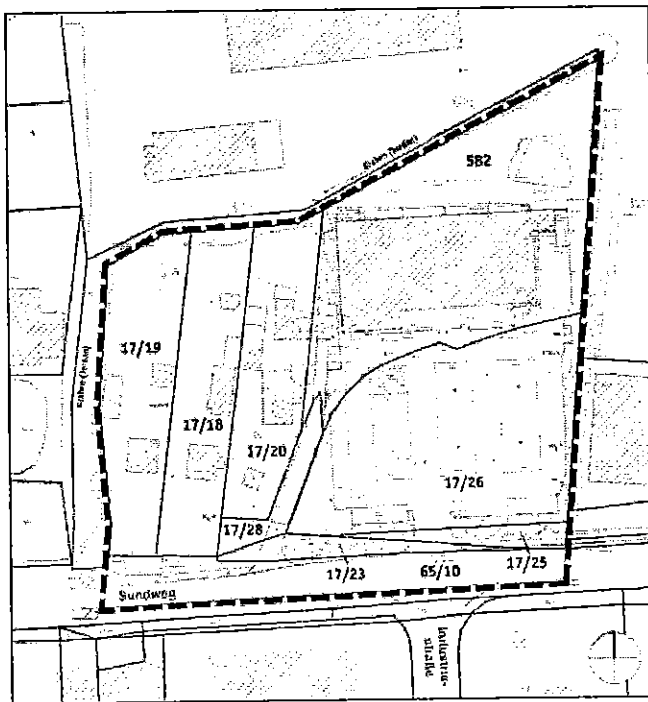
Mit der Ausarbeitung der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 47 und der Begründung ist die SWUP GmbH, Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation in Quickborn beauftragt.

### **1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Teil der Stadt Heiligenhafen innerhalb der Ortslage. Die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“ wird für die nachfolgend abgebildete Fläche aufgestellt.



**Abbildung 1: Geltungsbereich der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47**



Das Plangebiet umfasst das derzeitige Betriebsgrundstück des Lidl-Discountmarktes am Sundweg 113 sowie westlich davon drei weitere Grundstücke, die derzeit noch mit Einfamilienhäusern bebaut sind. Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- den Graben „Jordan“ im Westen und im Norden,
- durch das Grundstück des Holz- und Baustoffhandels Richter im Osten und
- durch den Sundweg im Süden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,42 ha.

Es handelt sich um die Gemarkung Heiligenhafen, Flur-16, Flurstücke 17/18, 17/19, 17/20, 17/23, 17/25, 17/26 und 17/28 und 582 vollständig sowie 65/10 teilweise.

### 1.3 Ausgangssituation

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich Einfamilienhausbebauung mit Nebengebäuden und Gartenflächen, welche für die künftige Planung abgerissen werden soll.

Im östlichen Bereich befindet sich das derzeitige Betriebsgrundstück des Lidl-Discountmarktes mit den zugeordneten Stellplätzen. Das Bestandsgebäude hat eine Grundfläche von ca. 1.650 m<sup>2</sup>, davon werden ca. 1.000 m<sup>2</sup> als Verkaufsfläche (VK) genutzt. Das Gebäude soll in Teilen erhalten werden und für eine anderweitige Ein-

zelhandelsnutzung zur Verfügung stehen. Das Grundstück ist über eine Zufahrt an den Sundweg angebunden.

Nördlich des derzeitigen Lidl-Discountmarktgebäudes befindet sich eine Grundstücksfreifläche mit Baumanpflanzungen und einem Regenwasserversickerungsbecken.

Im Westen und Norden verläuft tieferliegend außerhalb des Plangebietes der Graben „Jordan“.

Im Süden des Plangebietes sind die Verkehrsflächen des Sundweges bis zur südlichen Fahrbahnkante mit in den Geltungsbereich einbezogen. Auf der Nordseite des Sundweges verläuft abgesetzt von der Straße ein Fußweg mit einem begleitenden Grünstreifen mit einigen Straßenbäumen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines zusammenhängenden Gewerbe- bzw. Einzelhandelsgebietes, welches durch großflächige Baukubaturen gekennzeichnet ist.

Die Topografie des Geltungsbereiches steigt vom tiefer liegenden Sundweg im Süden (ca. 6,80 m üNN) Richtung Norden zum Stellplatzbereich und zu den Einfamilienhäusern auf ca. 8,20 m bis 8,65 m üNN an und fällt im weiteren Verlauf nach Norden zum Graben „Jordan“ auf ca. 3,80 m üNN ab. Am Baukörper des Lidl-Marktes wird der Geländesprung von der Parkplatzebene (ca. 8,30 m üNN) zur Grundstücksfreifläche nördlich des Marktes (ca. 7,20 m bis 5,20 m üNN) durch ein Kellergeschoss abgefangen.

#### **1.4 Eigentumsverhältnisse**

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG.

#### **1.5 Bestehendes Planungsrecht**

Für das Plangebiet ist bislang kein Bebauungsplan aufgestellt worden. Es ist demnach dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

#### **1.6 Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Hierfür wurde zunächst geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen:

- Die Planung stellt eine Erweiterung/ Umstrukturierung einer bestehenden, genehmigten Einzelhandelsnutzung dar, die auf bereits bebauten und erschlossenen Flächen im Innenbereich vorgesehen ist. Damit handelt es sich um eine



Maßnahme der Innenentwicklung.

- Weiterhin erfüllt der Bebauungsplan die Maßgabe des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, weil in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.
- Gegen die Kumulierungsregelung des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB wird nicht verstoßen. Mit dieser Regelung soll verhindert werden, dass ein Plangebiet in mehrere Einzelgebiete aufgeteilt wird, bis zu denen das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann, um damit ein „Normalverfahren“ zu umgehen.
- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (hier: Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten) vorliegen. Dieses kann im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden. Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung bzw. Sensibilität hinsichtlich von Natura 2000-Gebieten.
- Da es sich bei der Planung um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben handelt, ist gem. Nr. 10.2 der Anlage 1 zum Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Aufgrund der Vorprägung des Plangebietes durch einen vorhandenen Einzelhandelsbetrieb, der hier einen vergrößerten Ersatzneubau erhalten soll, und nach UVPG-Vorprüfung zur beabsichtigten Planung ist festzustellen, dass durch das Vorhaben keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und von daher für das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (vgl. Anlage UVPG-Vorprüfung).

Im Ergebnis erfüllt der vorliegende Bebauungsplan die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, d.h.

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden und
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Bei der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Weiterhin gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (festgesetzte zulässige Grundfläche insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## **1.7 Übergeordnete Planungen**

### **1.7.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)**

Die Stadt Heiligenhafen ist im Landesentwicklungsplan 2010 als Unterzentrum ausgewiesen. Sie liegt an einer festgelegten Landesentwicklungsachse. Diese Entwicklungsachse führt von Hamburg entlang der A1 über Lübeck bis nach Heiligenhafen. Ab Heiligenhafen läuft diese Entwicklungsachse weiter entlang der B 207 bis zum Süden der dänischen Insel Lolland.

Außerdem liegt die Stadt Heiligenhafen im Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung.

### **1.7.2 Regionalplan 2004 für den Planungsraum II**

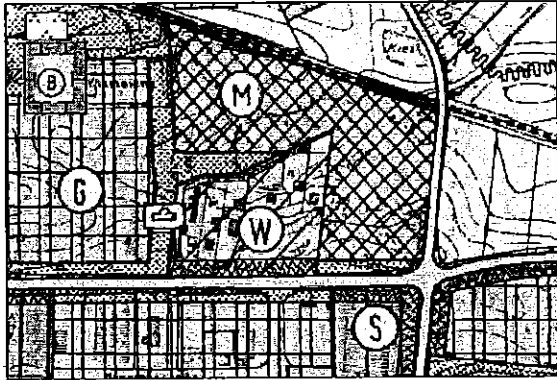
Im Regionalplan für den Planungsraum II (2004) ist Heiligenhafen ebenfalls als Unterzentrum ausgewiesen. Hierbei ist auf die Weiterentwicklung des zentralen Stadtkerns Heiligenhafens zu einem attraktiven Dienstleistungs- und Versorgungszentrum hinzuwirken, um die zentralörtliche Funktion zu erfüllen. Die vorhandenen Einzelhandelsbereiche in der Altstadt und am östlichen Ortseingang sollen erhalten werden.

### **1.7.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dar (vgl. nachfolgende Abbildung).



Abbildung 2: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans



Da die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 nach § 13a BauGB aufgestellt wird, erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung. Die Wohnbaufläche wird künftig als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

#### 1.7.4 Landesplanerische Stellungnahme

Die Landesplanung hat mit Schreiben vom 04.12.2017 folgende landesplanerische Stellungnahme abgegeben, die hier wiedergegeben wird:

*„Die Stadt Heiligenhafen plant im Rahmen der 9. Änderung des B-Plans Nr. 47 den bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt Lidl im Zuge eines Neubaus auf dem Grundstück von derzeit rd. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf bis zu 1.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu erweitern. Der Altbau des Lidl-Marktes soll teilweise zurückgebaut und mit einer Verkaufsfläche von bis zu 700 m<sup>2</sup> durch Grenzhandel oder nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel nachgenutzt werden. ...*

*Der Planbereich liegt in einem durch Gewerbe und verschiedene großflächige Einzelhandelsunternehmen geprägten Gebiet ohne direkte Anbindung an die Wohngebiete der Stadt Heiligenhafen nahe der BAB1-Anschlussstelle Heiligenhafen-Ost und ist ca. 2 km vom Stadtzentrum (Altstadt) entfernt.*

*Das von der Stadtvertretung beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Heiligenhafen aus dem Jahre 2016 ordnet den Geltungsbereich der 9. Änderung des B-Plans Nr. 47 im Gewerbegebiet einem Sonderstandort des großflächigen Einzelhandels (kein Zentraler Versorgungsbereich i.S. des § 34 BauGB) zu. Für die Weiterentwicklung des Einzelhandels wird ein Netto-Expansionsrahmen von bis zu 3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (bis zu 500 m<sup>2</sup> VK nahversorgungsrelevant, bis zu 1.600 m<sup>2</sup> VK zentrenrelevant und bis zu 1.400 m<sup>2</sup> VK nicht-zentrenrelevant) ermittelt. Empfohlen wird eine räumlich-funktionale Arbeitsteilung und eine weitere Konzentration des zentrenrelevanten Angebots in der Innenstadt und der nahversorgungsrelevanten Warensortimente am definierten Nahversorgungsstandort*



*„Höhenweg“ (Standort ohne zentrale Versorgungsfunktion) und am Sonderstandort im Gewerbegebiet. Der nicht-zentrenrelevante Einzelhandel soll zudem ebenfalls am Sonderstandort im Gewerbegebiet konzentriert werden.*

*Eine Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen der Erweiterung des Lidl-Marktes (seinerzeit noch in Kombination mit der Errichtung eines Drogeriemarktes) der DR. LADEMANN & PARTNER GMBH vom Oktober 2015 kommt zu dem Ergebnis, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie des zentralen Versorgungsbereiches ausgeschlossen werden kann.*

*Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum (alt) II (Reg.-Plan II).*

*Das Unterzentrum Heiligenhafen ist gemäß Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP 2010 grundsätzlich für Einzelhandelseinrichtungen in der geplanten Größenordnung geeignet.*

*Der Geltungsbereich im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Stadt Heiligenhafen entspricht dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot gemäß Ziffer 2.8 Abs. 6 LEP 2010.*

*Ziele der Raumordnung stehen der geplanten Aufstellung der 9. Änderung des B-Plans Nr. 47 der Stadt Heiligenhafen und den damit verfolgten Planungsabsichten auf der Basis der Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Heiligenhafen und des Tenors der Verträglichkeitsanalyse der Dr. Lademann & Partner GmbH vom Oktober 2015, der zur Kenntnis genommen wird, nicht entgegen.*

Zudem wird in der Stellungnahme der Landesplanung auf folgenden Aspekt gesondert hingewiesen:

- „- Die mögliche Nachfolgenutzung des Altstandortes Lidl durch Grenzhandel wird nicht unkritisch gesehen. Nach hiesiger Auffassung sollte eine mögliche Weiterentwicklung des Grenzhandels in Heiligenhafen eher im Rahmen der Bestandspflege der bestehenden Märkte und nicht durch die Ansiedlung neuer Märkte erfolgen. Die entsprechenden Bedenken bezüglich der Planinhalte bzw. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung den Grenzhandel betreffend werden insoweit nur deshalb zurückgestellt, als dass die geplante zulässige Verkaufsfläche nicht im großflächigen Bereich liegen soll.“*



## **1.8 Fachliche Vorgaben**

### **1.8.1 Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen**

Die Stadt Heiligenhafen besitzt eine städtische Baumschutzsatzung (Satzung vom 06. August 1992, zuletzt geändert am 11. Juni 2011). Danach sind alle Bäume innerhalb des in der Satzung definierten Geltungsbereiches mit einem Stammumfang von 65 cm und mehr in 1 m Höhe geschützt. Nicht unter diese Satzung fallen Obstbäume, mit Ausnahme von Schalenobstbäumen wie Eßkastanie und Walnuß, sowie Pappeln, Weiden und Nadelgehölze.

Für das Beseitigen geschützter Bäume ist im Bauantragsverfahren ein Ausgleich durch Ersatzbaumpflanzungen der Mindestpflanzqualität 20 cm Stammumfang in 1 m Höhe zu berücksichtigen. Die Anzahl ist abhängig vom Stammumfang des zu entfernenden Baumes. Dieser Ausgleich ist im Rahmen des Baumfällantrages zu ermitteln.

Baumanpflanzungen, die gemäß der planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzunehmen sind, können auf diesen Ausgleichsbedarf nach Baumschutzsatzung angerechnet werden.

## **2. Planinhalt und Abwägung**

### **2.1 Planungsziele**

Als Planungsziele werden verfolgt:

- Sicherung und Verbesserung des bestehenden Nahversorgungsangebotes des Discountmarktes durch eine zeitgemäße Neugestaltung und Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“.
- Lösung des städtebaulichen Missstandes der Wohnbebauung innerhalb des Gewerbe- und Einzelhandelsgebietes durch Aufgabe dieser Nutzung zugunsten einer Erweiterung des Einzelhandels nach Westen.
- Regulierung der überbaubaren Grundfläche und der zulässigen Verkaufsfläche für das Nahversorgungsangebot eines Lebensmitteldiscountmarktes.
- Für den bestehenden Baukörper: Reduzierung der überbaubaren Grundfläche, Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche auf maximal 700 m<sup>2</sup> und Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente und Dienstleistungen sowie von Drogerie-, Parfümerie- und Kosmetikartikeln.
- Sicherung einer Begrünung der gemeinsamen Stellplatzanlage der Einzelhandelsbetriebe mit Bäumen.
- Sicherung einer straßenbegleitenden Grünfläche nördlich parallel zum Sundweg entsprechend des westlich und östlich bauleitplanerisch verankerten Grünstreifens.

### **2.2 Städtebauliches Konzept**

Am Standort Sundweg 113 betreibt Lidl derzeit einen Lebensmitteldiscountmarkt mit ca. 1.650 m<sup>2</sup> Grundfläche und davon ca. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK). Lidl plant den etablierten Standort durch eine Erweiterung des Betriebsgrundstückes um die westlich gelegenen Einfamilienhausgrundstücke auf eine Grundstücksfläche von ca. 12.380 m<sup>2</sup> zu vergrößern und für eine zukunftsorientierte und kundenfreundlichere Aufstellung den Markt in einem größeren Ersatzneubau im westlichen Teil des Plangebietes unterzubringen. Für die vorhandene Einfamilienhausbebauung ist dazu der Abriss vorgesehen. Dadurch kann ein städtebaulicher Missstand gelöst werden, der sich durch das über die Zeit um diese Wohnbebauung gewachsene Gewerbe- und Einzelhandelsgebiet entwickelt hat.

Der Neubau des Lidl-Marktes soll eine Grundfläche von ca. 2.100 m<sup>2</sup> haben. Der Baukörper erhält eine Länge von ca. 71 m und eine Breite von ca. 34 m. Nach Süden zum Sundweg wird eine Glasfassade die Hauptansicht prägen. Nach Osten zur Gemeinschaftsstellplatzanlage erhält der Baukörper eine Höhe von ca. 7,60 m. Mittels eines Pultdaches verringert sich die Höhe des Baukörpers nach Westen auf ca. 5,30 m. Das



05.07.2018

Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 47, 9. Änderung und Erweiterung  
für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“ | Begründung

Gebäude ist insgesamt eingeschossig geplant. Die Anlieferung ist auf der Nordseite des Baukörpers angeordnet und beinhaltet eine abfallende Rampe zur ebenengleichen Andienung. Der Eingang für Besucher ist an der südöstlichen Ecke des Gebäudes vorgesehen.

Für den Neubau des Lidl-Marktes ist eine Verkaufsfläche von ca. 1.350 m<sup>2</sup> geplant. Damit vergrößert sich die Verkaufsfläche von genehmigten rd. 800 m<sup>2</sup>, derzeit jedoch faktisch bereits betriebenen ca. 1.000 m<sup>2</sup> um 350 m<sup>2</sup>. Der Sortimentsschwerpunkt des vergrößerten Lidl-Lebensmitteldiscounters liegt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/ Wasch-/ Putz-/ Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen typischen Nahversorgungsanbieter dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer – v.a. zentrenrelevanter – Randsortimente liegt bei ca. 10 % (rd. 135 m<sup>2</sup>). Im Zuge der Erweiterung durch Abriss und Neubau werden die Regalhöhen und Gangbreiten zur Verbesserung der Kundenfreundlichkeit und Bequemlichkeit angepasst, wodurch das Verhältnis von Verkehrsflächen zu Lasten der Regal-/ Aufstellflächen deutlich zunehmen wird. Die Erweiterung soll darüber hinaus dazu beitragen, neben den o.g. Aspekten zur Generationenfreundlichkeit, die logistischen Prozesse (Palettenware etc.) zu optimieren.

Die Alt-Immobilie soll auf eine Grundfläche von ca. 1.050 m<sup>2</sup> verkleinert werden. Hierfür ist ein Teiltrückbau des bestehenden Gebäudes erforderlich. Das Gebäude bleibt wie im Bestand eingeschossig mit Satteldach, die Firsthöhe beträgt ca. 8,85 m. Die Anlieferung verbleibt an der östlichen Gebäudeseite. Als Verkaufsfläche sind für die Alt-Immobilie ca. 650 m<sup>2</sup> geplant. Als Nutzungsart ist „Grenzhandel“ oder ein „Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment“ vorgesehen.

Die äußere Erschließung der zukünftigen zwei Einzelhandelsbetriebe auf dem Grundstück erfolgt über den Sundweg. Die vorhandene Zufahrt gegenüber der Industriestraße wird hierfür beibehalten, jedoch verbreitert und mit größeren Einbiegeradien ausgestattet. Nachdem die Industriestraße gegenüber mit einer zusätzlichen Rechtsabbiegespur ausgestattet wurde, wird es bei der Zufahrtlösung bleiben. Eine Lichtsignalanlage ist nicht erforderlich.

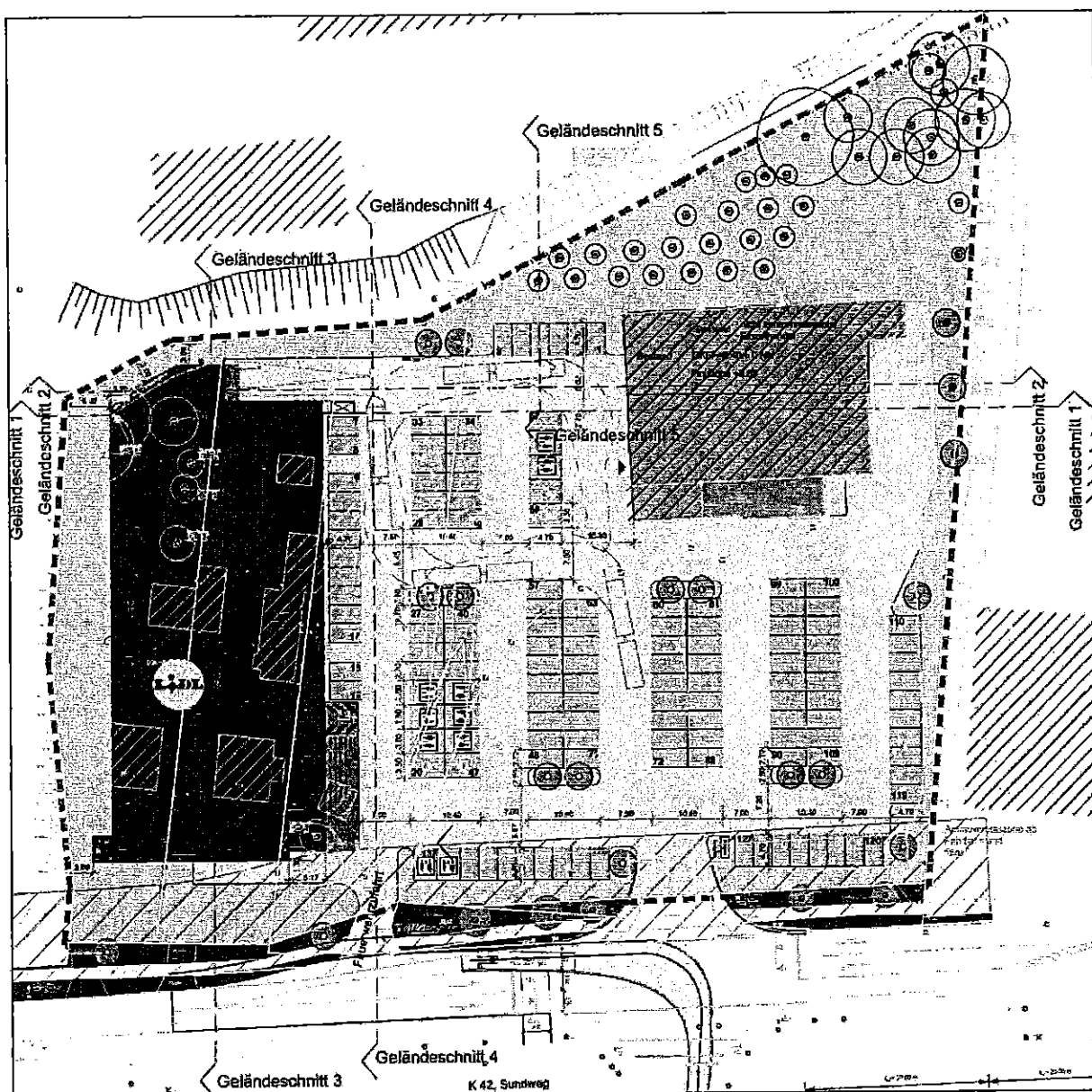
Die innere Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Gemeinschaftsstellplatzanlage zwischen den beiden Baukörpern, welche vergrößert und neu geordnet wird. Sie erhält ca. 2,70 m breite und 5,20 m lange Stellplätze, mehrere behindertengerechte Stellplätze mit 3,50 m Breite und 7,00 m bis 8,00 m-breite Fahrgassen. Sie wird damit ebenfalls auf mehr Kundenbequemlichkeit orientiert. Insgesamt werden ca. 136 Stellplätze angeordnet.

Zur Begrünung des Baugebietes und insbesondere der Gemeinschaftsstellplatzanlage ist die Anpflanzung von Bäumen in einem großzügigen die Anlage gliedernden Konzept vorgesehen.

Parallel zum Sundweg wird ein Grünstreifen mit 5 m Breite nördlich des straßenbegleitenden Fußweges vorgesehen, womit das benachbart vorhandene Grünflächenkonzept westlich und östlich des Plangebietes fortgesetzt wird. Dieser Grünstreifen

soll Straßenbaumanpflanzungen aufnehmen und damit zur Begrünung des Straßenraumes beitragen.

**Abbildung 3: Lageplan und Ansichten des Vorhabens (ARCHITEKT THORSTEN JANN, STAND 01/2018)**





Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 47, 9. Änderung und Erweiterung  
für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“ | Begründung

05.07.2018

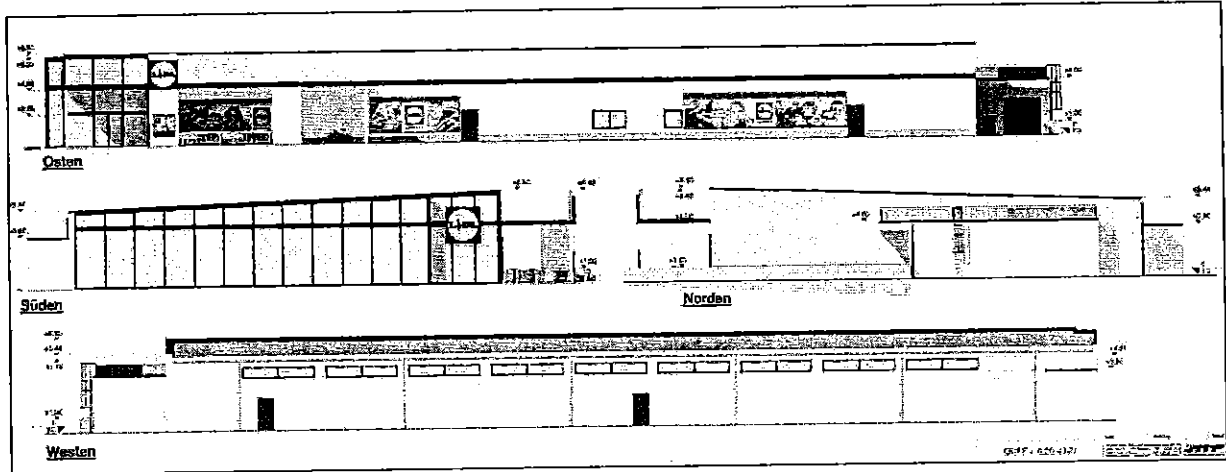
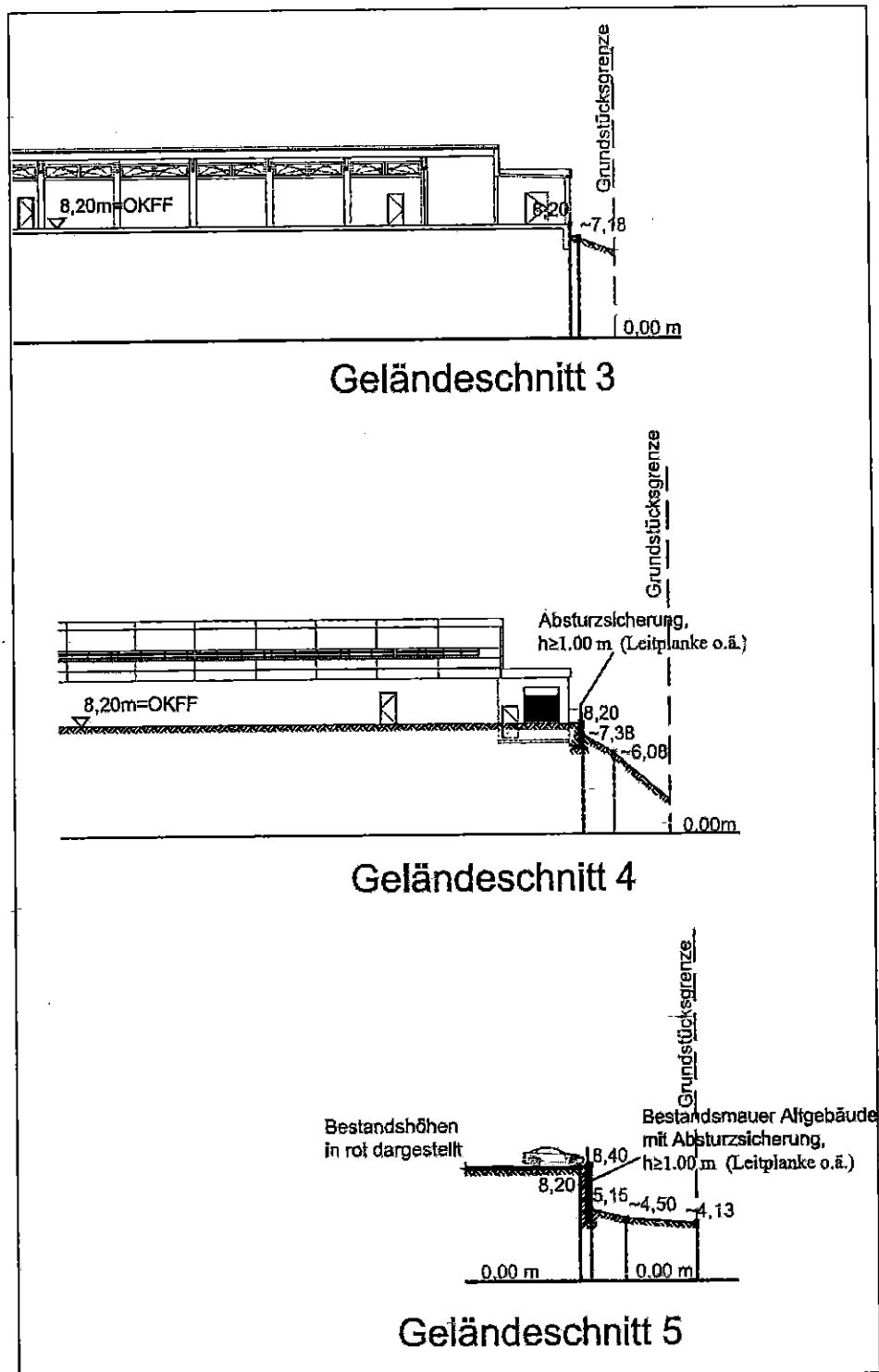


Abbildung 4: Geländeschnitte des Vorhabens zum Graben (Jordan)  
 (ARCHITEKT THORSTEN JANNIS)





## **2.3 Planinhalt und Festsetzungen**

### **2.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Der neue Standort des Lebensmitteldiscountmarktes wird gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet S01 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteldiscountmärkte“ festgesetzt.

Die Fläche der Alt-Immobilie wird gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet S02 mit der Zweckbestimmung „Nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe und Grenzhandelsmärkte“ festgesetzt.

Die jeweils zulässigen Nutzungen sind einschließlich der maximal zulässigen Verkaufsflächen sowie der zulässigen Sortimente durch textliche Festsetzung geregelt.

#### **Sonstiges Sondergebiet S01**

Im Sonstigen Sondergebiet S01 sind zulässig:

- Lebensmitteldiscountmärkte mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.350 m<sup>2</sup>.
- Als zulässiges Kernsortiment der Lebensmitteldiscountmärkte gelten folgende Güter des täglichen Bedarfs:
  - Lebensmittel
  - Getränke
  - Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel
  - Zeitungen, Zeitschriften
  - pharmazeutischer Bedarf
  - Schnittblumen.
- Zentrenrelevante Begleit- und Randsortimente sind als Aktionsware auf maximal 10 % der Verkaufsfläche, d.h. 135 m<sup>2</sup>, zulässig.

Der Anteil ergänzender Sortimentsangebote am Standort im Gewerbegebiet wird damit im Verhältnis zur Innenstadt auf ein vertretbares Maß begrenzt, zumal derartige Begleit-/ Randsortimente i.d.R. als Aktionsware nur zeitlich begrenzt angeboten werden.

- Ausnahmsweise ist die temporäre Aufstellung mobiler Verkaufsstände bis zu 40 m<sup>2</sup> Grundfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im Bereich der Gemeinschaftsstellplatzanlage zulässig.

Damit sind ortsveränderliche Verkaufsstände für Lebensmittel (z.B. Grillhähnchen, Erdbeeren, Spargel, etc.), die das Angebot an Lebensmitteln, mitunter auch nur saisonal, ergänzen, oder auch Imbisswagen zulässig. Es handelt sich hierbei um Anlagen, die räumlich-funktional der Hauptnutzung und dem Nutzungszweck des Baugebietes zugeordnet, diesem großemäßig aber stark untergeordnet sind.

- Zulässig ist weiterhin die Aufstellung von Werbepylonen an dem dafür ausgewiesenen Standort im Bereich der Grundstückszufahrt.



Hiermit wird die Aufstellung einer solitären Werbeanlage im Bereich der Zufahrt zu den Einzelhandelsbetrieben ermöglicht, aber auch die Aufstellung derartiger Anlagen aus Ortsbildgründen begrenzt.

### Sonstiges Sondergebiet S02

Im Sonstigen Sondergebiet S02 sind zulässig:

- nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 m<sup>2</sup>,
- Grenzhandelsmärkte mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 m<sup>2</sup>.

Durch die Aufführung der zulässigen Sortimente für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel und für Grenzhandelsmärkte in der textlichen Festsetzung wird das Warenangebot möglicher Betriebe weiter definiert. Hierbei wird auf die sogenannte „Heiligenhafener Liste“ aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Heiligenhafen (DR. LADEMANN & PARTNER, 2016) zurückgegriffen, welche die Sortimente entsprechend ihrer Zentrenrelevanz in „nahversorgungsrelevant“, „zentrenrelevant“ und „nicht-zentrenrelevant“ unterscheidet.

**Abbildung 5: Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten („Heiligenhafener Liste“) (DR. LADEMANN & PARTNER, 2016)**

Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten („Heiligenhafener Liste“)		
nahversorgungsrelevant*	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Lebensmittel	Bekleidung, Wäsche	Möbel, Küchen
Getränke	Lederwaren, Schuhe	Campingartikel und -möbel
Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel	Hausrat/ Haushaltswaren	Antiquitäten/Kunst
Zeitungen, Zeitschriften	Glas, Porzellan, Keramik	Bettwaren, Matratzen
pharmazeutischer Bedarf	Geschenkartikel, Wohnaccessoires	Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
Schnittblumen	Foto, Film, Optik, Akustik	Bodenbeläge, Teppiche
	Uhren, Schmuck, Silberwaren	Kfz-Zubehör
	Sportartikel und -bekleidung	Bau- und Heimwerkerbedarf
	Bücher	Gartenbedarf, Pflanzen
	Papier, Schreibwaren	Tierbedarf
	Unterhaltungselektronik, Computer und Telekommunikation	Lampen/Leuchten/ Sonderelektroartikel
	Spielwaren	Fahrräder und Zubehör
	Baby- und Kinderartikel	
	Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe	
	Musikalien, Musikinstrumente, Tonträger	
	Waffen und Jagdbedarf	
	Sanitätswaren	
	Parfümerie	
	Weiß Ware/Haushaltselektronik	

Quelle: Dr. Lademann & Partner, \* zugleich i.d. R. auch zentrenrelevant.  
Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.

Die zentrenrelevanten Sortimente und auch die nahversorgungsrelevanten Sortimente der oben genannten Liste sind damit im S02 ausgeschlossen. Auch das Anbieten von Dienstleistungen (bspw. Frisör) ist nicht zulässig. Beim Grenzhandel sind Drogerie- und Kosmetikartikel nur als Randsortiment zulässig. Damit können Drogerie- und Kosmetikartikel zwar in einem Grenzhandelsmarkt als Teil des Sortiments angeboten werden, jedoch ist kein Fachmarkt, der auf dieses Sortiment spezialisiert



05.07.2018

Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 47, 9. Änderung und Erweiterung  
für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“ | Begründung

ist, zulässig. Im Übrigen gelten für den Grenzhandel die landesplanerischen Leitlinien zum Grenzhandel vom 28.10.2004, insbesondere folgende Ausführungen:

*„Unter Grenzhandel in Schleswig-Holstein wird regelmäßig der grenznahe, stationäre Einzelhandel mit Waren verstanden, die aufgrund eines signifikanten Preisgefälles zu den benachbarten skandinavischen Ländern für ausländische Kunden besonders attraktiv sind und in entsprechender Intensität in den grenznahen Regionen des Kreises Ostholstein nachgefragt werden. ...*

*Grenzhandelssortimente und Angebote richten sich an den spezifischen Nachfragen der überwiegend skandinavischen (vorwiegend dänischen) Kunden aus. ...*

*Als klassische Grenzhandelssortimente können in erster Linie angesehen werden:*

*Nahrungs- und Genussmittel wie*

- *Zigaretten, Tabak,*
- *Alkoholische Getränke, Spirituosen, Wein und Bier, nichtalkoholische Getränke,*
- *Süßwaren,*

*Hinzu kommen:*

- *Reisebedarf (zum Beispiel Batterien, Filme)*
- *sowie als Randsortiment Drogerie- und Kosmetikartikel.“*

### **Verkaufsfläche**

Bei der Ermittlung der Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z. B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung) (vgl. Entscheidung des BVerwG vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04)). Zur Verkaufsfläche gehören also auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden. Zur Verkaufsfläche sind auch diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt. Auch die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) zählen zur Verkaufsfläche. Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können. Davon zu unterscheiden sind diejenigen Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen (BVerwG, 24.11.2005, 4 C 10.04).

Der Bereich zum Abstellen der Einkaufswagen ist ebenfalls zur Verkaufsfläche zuzurechnen, wenn dieser innerhalb von Gebäudeflächen angeordnet ist. Eine überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes ist laut Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2016 (Az. 4 C 1/16) dagegen nicht Teil der Verkaufsfläche.

### **Verträglichkeitsgutachten**

Die zum Vorhaben erarbeitete „Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Neubau- und Erweiterungsvorhabens“ für einen Lidl-Lebensmitteldiscounter am Sundweg in Heiligenhafen von DR. LADEMANN & PARTNER (2015) bewertet das Vorhaben wie folgt:

*„Das Vorhaben in der Stadt Heiligenhafen mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.000 qm ist Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO, in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 8a und § 1 Abs. 4 BauGB. Außerdem sind die Bestimmungen der Landesplanung Schleswig-Holstein und der Regionalplanung für den Planungsraum II zu berücksichtigen. Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit des geprüften Vorhabens von Bedeutung:*

- *Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentsstrukturen sollen nur in zentralen Orten (Zentralitätsgebiet) angesiedelt werden.*
- *Vorhaben dürfen keine wesentliche Beeinträchtigung bestehender oder geplanter Versorgungszentren in der Standortgemeinde oder benachbarten zentralen Orten (Beeinträchtungsverbot) induzieren.*
- *Art und Umfang eines Vorhabens sollen der zentralörtlichen Bedeutung der Gemeinde entsprechen (Kongruenzgebiet), die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- bzw. Verflechtungsbereich angemessen sein: Dabei sind in Unterzentren mit weniger als 15.000 Einwohnern im Nahbereich Einzelhandelseinrichtungen, Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs mit bis zu 4.000-Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben zulässig.*
- *Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet (siedlungsstrukturelles Integrationsgebiet) zulässig; Vorhaben mit v.a. zentrenrelevanten Sortimenten nur im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde (städtebauliches Integrationsgebiet); ausnahmsweise sind sie auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet zulässig, soweit eine städtebaulich integrierte Lage nachweislich nicht möglich ist und die Ansiedlung zu keiner wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktion der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder benachbarter zentraler Orte führt.*
- *Lebensmitteldiscountmärkte mit mindestens 800 qm VKF, die negative Auswirkungen haben, sind außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten anzusiedeln. Sie sind im Rahmen der Bauleitplanung nur in Anbindung an bestehende oder geplante Nahversorgungszentren in integrierter Lage anzusiedeln.*



- *Vorhandene regionale Versorgungsstrukturen (nicht-integrierter) Einzelhandelsagglomerationen in integrierter Lage sind zu sichern.*
- *Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sollen in örtliche und regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.*

*Im Regionalplan für den Planungsraum II heißt es bezüglich Heiligenhafens:*

*Um die zentralörtliche Funktion zu erfüllen, ist auf die Weiterentwicklung des zentralen Stadtkerns von Heiligenhafen zu einem attraktiven Dienstleistungs- und Versorgungszentrum hinzuwirken. Die vorhandenen Einzelhandelsbereiche in der Altstadt und am östlichen Ortseingang sollen erhalten werden.*

*Nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist neben den bereits angesprochenen Belangen zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung im Raum mehr als unwesentlich beeinträchtigt.“*

#### ***„Zur zentralörtlichen Zuordnung***

*Das Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab.*

*Heiligenhafen ist gemäß dem Regionalplan für den Planungsraum II 2004 als Unterzentrum ausgewiesen. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet. Funktional entspricht das Vorhaben den Versorgungsaufgaben eines Unterzentrums:*

- *(Z) Unterzentren stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.*
- *(G) Ihre Ausstattung soll sich von ländlichen Zentralorten abheben.*

*Der Nahbereich des Unterzentrums Heiligenhafen umfasst die Stadt Heiligenhafen, die amtsfreie Gemeinde Großenbrode sowie vier Gemeindeteile der Gemeinde Gremersdorf und somit den nördlichen Teil der Halbinsel Wagrien. Damit leben im Nahbereich weniger als 15.000 Personen. In Unterzentren mit bis zu 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich sind Einzelhandelseinrichtungen, Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs mit bis zu 4.000 qm Verkaufsfläche je Einzelvorhaben vorgesehen. Auch nach dem erweiterten Neubau wird der Lidl- Markt ... die relevante Verkaufsflächenobergrenze von 4.000 qm bei Weitem nicht überschreiten.*

*Das Vorhaben (800 qm genehmigte VKF, faktisch mit rd. 1.000 qm VKF bereits heute großflächig) ist schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der Grundver-*

sorgung. Die im Zuge des geplanten Neubaus des Lebensmitteldiscounters leergezogene Handelsimmobilie soll ... nachgenutzt werden, ...

Das Einzugsgebiet umfasst neben dem raumordnerisch zugewiesenen Nahbereich auch weitere direkt angrenzende Siedlungsbereiche. Die Nachfrageabschöpfung ist in diesen Bereichen allerdings geringer als in der Zone 1 (Nähe zum Lidl-Markt in Oldenburg und weiteren Einkaufsalternativen). Zugleich übernimmt der Lidl-Markt ... eine wesentliche Versorgungsaufgabe für die Touristen (Umsatzanteil von 10 %). Zwar weist Heiligenhafen eine deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächendichte auf; diese muss allerdings vor dem Hintergrund der hohen Tourismuszahlen relativiert werden und ist vielmehr als angemessen zu beurteilen. Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund, dass die Touristenzahlen in den letzten Jahren stetig zugenommen haben und sich das Nachfragenvolumen entsprechend erhöht hat.

Das Vorhaben wird sowohl dem Kongruenz- als auch dem Konzentrationsgebot gerecht.“

#### **„Zu den Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die Nahversorgung**

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von zentralen Orten setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst flächendeckende Nahversorgung dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).



05.07.2018

Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 47, 9. Änderung und Erweiterung  
für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“ | Begründung

*Das Vorhaben wird prospektive Umsatzumverteilungsquoten zwischen rd. 9,1 % (Zone 1) und rd. 5,4 % (Zone 2) innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und damit den kritischen 10 %-Schwellenwert nicht überschreiten. Tendenziell stärker von dem Vorhaben betroffen sind - vor allem bedingt durch die Nähe und die stärkere Angebotsüberschneidung - die Lebensmitteldiscounter im Gewerbegebiet Heiligenhafen (Zone 1). Unter Berücksichtigung des im Jahr 2016 bereits erweiterten Famila-Markts errechnet sich eine Umsatzumverteilung von rd. 9,6 %.*

*Der Sky-Verbrauchermarkt in der Innenstadt ist zwar etwas in die Jahre gekommen und weist gegenüber den übrigen Lebensmittelanbietern eine eingeschränkte Erreichbarkeit auf, kann aber von den Agglomerations- und Destinationseffekten seiner Innenstadtlage profitieren. Da die Innenstadt in starkem Maße von Touristen frequentiert wird, ergeben sich sowohl für den vollsortimentierten Sky-Markt als auch für den dort befindlichen Rossmann-Drogeriemarkt zudem zusätzliche Umsatzpotenziale. Insbesondere die Nutzer des Jachthafens spielen dabei für den Sky-Markt eine wichtige Rolle. Von einer Gefährdung der für die Innenstadt als Magnetbetriebe fungierenden Anbieter Sky und Rossmann ist bei einem Umsatzrückgang von rd. 8,7 % durch das discountorientierte Erweiterungsvorhaben (durch Neubau) nicht auszugehen.*

*„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung können angesichts der Höhe der Auswirkungen ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden.*

*Dies gilt auch für die Angebote in der Zone 2 (Umland). Die Umsatzrückgänge liegen bei rd. 5,4 %. Hierbei ist auf ein geringes und saisonales Verkaufsflächenangebot hinzuweisen. Dabei ist berücksichtigt, dass ein signifikanter Teil des Vorhabenumsatzes mit Touristen generiert wird.*

*Mit der Realisierung des Vorhabens (erweiterter Neubau für Lidl ...) ist eine qualitative Aufwertung der Nah- bzw. Grundversorgung verbunden, ohne dass mehr als unwesentliche Auswirkungen induziert werden. U.E. wird das Neubau- und Erweiterungsvorhaben in der Lage sein, den bestehenden Nahversorgungsstandort zukunftsfähig abzusichern, da mit der erweiterten Fläche den Ansprüchen der Verbraucher an eine verbesserte Convenience etc. sowie seitens des Handels zu Gunsten großzügigerer Verkehrsflächen entsprochen wird.*

*Im Bereich der ergänzenden aperiodischen Sortimente wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteilszuwächse auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilszuwachses von etwa 1 %-Punkt ausgeschlossen werden.*

*Die Firma Lidl erwägt, am Standort das neuste Marktkonzept von Lidl in Deutschland zu realisieren, das weiter steigende Verkaufsflächen induziert. Hierbei ist zu konstatieren, dass die Verkehrsflächen prozentual stärker steigen als der Anteil an Regal- und Aufstellfläche. Stellt man in die Wirkungsmodellierung lediglich eine Erweiterung des Lidl-Markts auf bis zu 1.500 qm Verkaufsfläche ein (Zusatz-*

verkaufsfläche von rd. 700 qm, ohne Ansiedlung eines Drogeriemarkts), zeigt sich, dass bei einer Umsatzumverteilung in Bezug auf die Innenstadt (rd. 5 %) weder städtebauliche noch raumordnerische Auswirkungen zu erwarten sind. Wettbewerbliche Effekte sind im Wesentlichen für die übrigen Lebensmitteldiscounter im Stadtgebiet spürbar (rd. 7 %). Es ist somit eine hinzutretende nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche von bis zu 630 qm als verträglich zu bewerten.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie des zentralen Versorgungsbereichs kann ausgeschlossen werden.“

#### **„Zur siedlungsstrukturellen Integration des Vorhabenstandorts**

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Schleswig-Holstein sollen Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten grundsätzlich nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot) zulässig sein, Vorhaben mit v.a. zentrenrelevanten Sortimenten nur im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde.

Der Lidl-Markt ist auch künftig als ein Betrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (90 %) einzuordnen. Der Altstandort soll ... nachgenutzt werden.

...

Der Vorhabenstandort ist Teil einer seit vielen Jahren etablierten Einzelhandelsagglomeration, die im Regionalplan als zu erhaltender Einzelhandelsbereich definiert wird. Durch das Vorhaben wird kein neuer Einzelhandelspol geschaffen, sondern lediglich ein bereits faktisch vorhandener Nahversorgungsstandort weiterqualifiziert. Der gesamte Standortbereich übernimmt für Heiligenhafen und sein unmittelbares Umland sowie v.a. für die Touristen eine wesentliche Versorgungsaufgabe.

Zwar befinden sich im direkten Standortumfeld keine signifikanten Wohnnutzungen. Die künftige Siedlungsentwicklung Heiligenhafens wird sich jedoch auf das östliche Stadtgebiet erstrecken und damit näher an den Vorhabenstandort heranrücken. Der Standort liegt aber in jedem Fall im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Stadt Heiligenhafen. Eine Anbindung an den ÖPNV ist ebenfalls gegeben.

Der Vorhabenstandort liegt am Rande des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets. Das Erweiterungsvorhaben entspricht dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot.“

Insgesamt kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:



„Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum sind aufgrund der leicht rückläufigen Einwohnerentwicklung und des unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus als restriktiv zu bewerten. Erhebliche Impulse werden allerdings durch Touristen generiert.

Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 12.400 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 55 Mio. € Umsatz generiert. Die überdurchschnittliche Zentralität und Verkaufsflächenausstattung deuten auf eine hohe (touristisch induzierte) Ausstrahlkraft des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels hin.

Das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2016 beträgt etwa 17.600 Personen. Davon entfallen - in einer vorsichtigen Annahme - rd. 15 % auf eine durch Touristen induzierte Potenzialreserve. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit leicht auf etwa 81 Mio. € sinken.

Nach den Modellrechnungen ergibt sich durch das Vorhaben ein zusätzliches Umsatzpotenzial von rd. 5,0 Mio. €. Davon entfallen rd. 4,5 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich. Das entspricht einem Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet von insgesamt rd. 6 %-Punkten.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Lidl-Discounters in Heiligenhafen erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 9 %. Für die Heiligenhafener Innenstadt liegt die Quote bei knapp 9 %, für das Gewerbegebiet sind Umsatzrückgänge von bis zu rd. 10 % zu erwarten. In die Abwägung ist einzustellen, dass der Lidl-Markt faktisch seine Wirkungen mit einer Verkaufsfläche von 1.000 qm bereits induziert hat und die Wirkungen voraussichtlich geringer ausfallen.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie des zentralen Versorgungsbereichs kann ausgeschlossen werden.

Der Lidl-Markt ist mit seiner, die Innenstadt funktional ergänzenden, Ausrichtung für den Versorgungseinkauf Teil der wichtigsten Einzelhandelslage in Heiligenhafen. Der geplante erweiterte Neubau ... [trägt] zur Verbesserung der verbraucher-nahen Versorgung in Heiligenhafen und dem Nahbereich bei.

Das Vorhaben wird auch den landes- und regionalplanerischen Bestimmungen gerecht und widerspricht weder dem Konzentrations- und Kongruenzgebot noch dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot und dem Beeinträchtigungsverbot.“

Das Gutachten liegt als Anlage „Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Neubau- und Erweiterungsvorhabens“ bei.



### 2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist für die Sonstigen Sondergebiete S01 und S02 durch die maximal zulässige GRZ von 0,3, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (eingeschossig) und die maximal zulässige Firsthöhe von 16,50 m üNN (Meter über Normalhöhennull) im S01 bzw. 17,50 m üNN im S02 bestimmt. Das Maß gilt inklusive aller Dachaufbauten. Als maximal zulässige Oberkante für einen Werbepylon an der Zufahrt im S01 werden 14,50 m üNN festgesetzt. Als maximal zulässige Oberkante für eine Stützwand einschließlich Absturzsicherung entlang der Nordseite der Gemeinschaftsstellplatzanlage werden 9,50 m üNN festgesetzt. Dadurch kann zwischen den beiden Gebäuden der Geländeübergang zum tiefer liegenden Graben „Jordan“ durch eine bauliche Anlage abgefangen werden.

Die festgelegten Höhen bilden die Architekturplanung ab und berücksichtigen dabei eine geplante Erdgeschosslage der Gebäude von 8,20 m üNN bzw. 8,40 m üNN und eine Aufstellgrundhöhe von ca. 8,00 m üNN für den Werbepylon jeweils zuzüglich eines geringen Spielraums.

Für die im Übrigen erforderlichen befestigten Flächen für Zufahrten, Stellplätze, Wege und Nebenanlagen wird durch textliche Festsetzung eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen. Eine Festlegung dieses Wertes ist erforderlich für die Schaffung des erforderlichen Stellplatzangebotes für die planungsrechtlich festgelegte Nutzung, denn die großflächige Gemeinschaftsstellplatzanlage des Einzelhandelsstandortes wird befestigte Flächen verursachen, die über der 50 %-Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO liegen.

Gemäß § 17 BauNVO ist als Obergrenze für Sonstige Sondergebiete eine GRZ von 0,8 zulässig, die hier einschließlich der Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen wie Wege, Stellplätze und ihre Zufahrten eingehalten wird.

### 2.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Durch die planzeichnerisch festgesetzten Baugrenzen werden die durch Gebäudekörper überbaubaren Grundstücksflächen in den Sonstigen Sondergebieten begrenzt. Die für den Neubau im S01 ausgewiesene Baugrenze berücksichtigt dabei die 15 m Anbauverbotszone für Hochbauten zur nördlichen Fahrbahnkante der Kreisstraße K 42 (Sundweg) und ist entsprechend zurückversetzt.

Die Baugrenze für den Werbepylon an der Zufahrt im S01 berücksichtigt eine reduzierte Anbauverbotszone von 10 m zur nördlichen Fahrbahnkante der Kreisstraße K 42. Dies entspricht der Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, dass für derartige Werbeanlagen der Abstand zum Fahrbahnrand mindestens der Höhe der Werbeanlage (laut Planung ca. 6,00 m) entsprechen muss.

Um das Bestandsgebäude im S02 wird eine enge Baugrenze ausgewiesen, die den Teilrückbau berücksichtigt.



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 47, 9. Änderung und Erweiterung  
für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“ | Begründung

Entlang der nördlichen Grenze der Gemeinschaftsstellplatzanlage wird eine Baugrenze für eine Stützwand ausgewiesen, die benötigt wird um den Geländeunterschied von bis zu 2,90 m zwischen dem tiefer liegenden Grabenbereich (5,11 m/ 6,00 m/ 7,11 m/ 7,18 m üNN) und der geplanten Gemeinschaftsstellplatzanlage (ca. 8,00 m üNN) abzufangen.

In den beiden Sondergebieten S01 und S02 wird abweichende Bauweise festgesetzt, bei der Gebäude über 50 m Länge zulässig sind und die Grenzabstände der offenen Bauweise gelten. Im Bereich der Stützwand darf ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden. Im S01 ist dies erforderlich, weil die Gebäudeplanung eine Länge über 70 m vorsieht. Im S02 wird zwar das vorhandene Gebäude, wie durch die Baugrenze vorgegeben, auf unter 50 m Länge zurückgebaut, jedoch entsteht entlang der Nordseite im Zusammenhang mit der anschließenden Stützwand, die zum Abfangen des Geländeunterschiedes zwischen der Gemeinschaftsstellplatzanlage und dem Grabenbereich erforderlich ist, eine deutlich längere Wandfläche, die mit der abweichenden Bauweise zulässig ist und bei Bedarf von der Fläche des S02 auch auf der Fläche des S01 ohne Grenzabstand fortgesetzt werden darf.

Planzeichnerisch wird die Lage der Gemeinschaftsstellplatzanlage durch Abgrenzung einer Fläche für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Zum südlich gelegenen Sundweg wird hinsichtlich der Anbauverbotszone nach Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr ein Abstand entsprechend der Bestandssituation der derzeitigen Stellplatzanlage beibehalten. Die für Baumstandorte vorgesehenen Pflanzflächen sind planzeichnerisch aus der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze ausgenommen. Damit werden die mit dem Vorhabenträger abgestimmten Pflanzinseln zur Begrünung der Gemeinschaftsstellplatzanlage gesichert. Dies wird auch noch einmal mit textlicher Festsetzung unterlegt, wonach Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14-Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze „GSt“ zulässig sind.

#### **2.3.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

In den Sonstigen Sondergebieten S01 und S02 wird die Errichtung von Garagen ausgeschlossen.

Weiterhin wird die Errichtung von Nebenanlagen, die als Werbeanlagen fungieren, begrenzt auf einen Werbepylon im Sonstigen Sondergebiet S01. Dieser freistehenden Werbeanlage ist an der Zufahrt eine überbaubare Fläche mittels Baugrenzen und Nutzungszweckbeschreibung zugewiesen.

Auch die als Nebenanlage einzustufende Stützwand, die voraussichtlich entlang der nördlichen Seite der Gemeinschaftsstellplatzanlage erforderlich wird, wird mit einer überbaubaren Fläche mittels Baugrenze und Nutzungszweckbeschreibung planungsrechtlich abgesichert.

Diese Vorgaben dienen der städtebaulichen Ordnung des Gebietes.

### **2.3.5 Gestaltung**

Bei den Gestaltungsvorschriften handelt es sich um örtliche Bauvorschriften der Gemeinde für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 LBO (Landesbauordnung Schleswig-Holstein).

Für die Gestaltung der baulichen Anlagen werden nur reduziert Vorgaben gemacht. Für Dächer sind glänzende und spiegelnd glasierte Materialien zur Dacheindeckung nicht zulässig. Solaranlagen sind davon ausgenommen und allgemein zulässig.

Weiterhin werden Vorgaben für die Gestaltung von Werbeanlagen festgelegt. In den Sonstigen Sondergebieten S01 und S02 sind Werbeanlagen nur an den Gebäuden als Stätte ihrer Leistung in baulich untergeordneter Größe und Form zulässig. Darüber hinaus ist eine freistehende Werbeanlage im S01 in der planzeichnerisch festgesetzten Fläche für Werbepylone zulässig. Leuchtschilder, Lichtwerbung und beleuchtete Werbeanlagen sind zulässig, außer solche mit blinkendem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht.

Hiermit werden das Ortsbild störende Materialien und benachbarte Nutzungen ggf. belästigende Effekte vermieden.

### **2.3.6 Verkehr**

#### **Äußere Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kreisstraße K 42 Sundweg. Entlang der Kreisstraße besteht eine Anbauverbotszone von 15 m ab Fahrbahnkante, die beachtet wird. Die Ortsdurchfahrtsgrenze liegt auf Höhe der östlichen Fahrbahnkante der Industriestraße. Die Ortsdurchfahrt ist der Teil einer Kreisstraße, der innerhalb der geschlossenen Ortslage liegt und auch der Erschließung der anliegenden Grundstücke oder der mehrfachen Verknüpfung des Ortsstraßennetzes dient. Die vorhandene Zufahrt zum Plangebiet liegt damit innerhalb der Ortsdurchfahrt, so dass die Kreisstraße K 42 auch der Erschließung der anliegenden Grundstücke dient.

Für die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes wurde ein Verkehrsgutachten (WVK WASSER- UND VERKEHRS-KONTOR, 2017) angefertigt, welches klären sollte, ob die Erschließung der zugehörigen Gemeinschaftsstellplatzanlage für den Kunden- und Lieferverkehr weiterhin über die bereits bestehende Grundstückszufahrt zum Sundweg (K 42) erfolgen kann und ob das um den Rechtsabbiestreifen in der gegenüberliegenden Industriestraße ergänzte Straßennetz in der Lage ist, das zukünftige Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Es wurden die Leistungsfähigkeiten der Verkehrsanlagen untersucht und Empfehlungen zur äußeren Erschließung sowie zur Führung der Verkehrsarten gegeben.



05.07.2018

Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 47, 9. Änderung und Erweiterung  
für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“ | Begründung

Das Gutachten zeigt auf, dass der vorfahrtsregelte Knotenpunkt Sundweg (K 42)/ Industriestraße/ Grundstückszufahrt im Prognose-Planfall 2030 bei dem Ausbauzustand des Knotenpunktes des Jahres 2017 mit Rechtsabbiegestreifen in der Industriestraße mit der Qualitätsstufe „D“ noch ausreichend leistungsfähig ist. Es sind vorerst keine weiteren Maßnahmen am Knotenpunkt erforderlich.

Der Radverkehr wird unverändert auf dem benutzungspflichtigen Zweirichtungsradweg auf der Südseite des Sundweges (K 42) geführt. Dem Fußgängerverkehr steht der auf der nördlichen Straßenseite gelegene Gehweg mit direkter westlicher Anbindung vor dem Eingangsbereich des Discountmarktes außerhalb der Parkplatzzufahrt zur Verfügung; hier werden die Verkehrsarten eindeutig getrennt.

Die Leistungsfähigkeit des Knotens Sundweg (K 42)/ Industriestraße/ Grundstückszufahrt bewegt sich aber im Übergangsbereich, so dass bereits mäßige Veränderungen der Verkehrsstärken dazu führen können, dass weitere Maßnahmen notwendig werden. Langfristig könnte die Installation einer Lichtsignalanlage erforderlich werden. Deren Errichtung hätte zur Folge, dass die Fahrbahnränder angepasst werden müssen, um die Befahrbarkeit des Knotenpunktes jeweils bei haltenden Fahrzeugen sicherzustellen und dies würde auch eine Aufweitung des Einmündungstrichters der Parkplatzzufahrt nach sich ziehen.

Der Empfehlung des Gutachtens, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Straßenverkehrsfläche an der nördlichen Straßenseite des Sundweges (K 42) für eine eventuelle Anpassung der Fahrbahnränder vorzuhalten und planerisch zu sichern, wird entsprochen. Die ggf. zukünftig erforderlichen Flächen werden als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen und die Straßenbegrenzungslinie wird entsprechend einer ggf. zukünftig erforderlichen lichtsignalisierten Kontenausbildung planzeichnerisch eingetragen. Die Straßeneinteilung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Der östlichere Knotenpunkt Sundweg (K 42) / Klosterfor Weg (B 501) / Ortmühlenweg besitzt noch weitreichende Reserven und ist auch mit dem zusätzlichen Verkehr des Prognose-Planfalls 2030 mit einer guten Qualitätsstufe „B“ des Verkehrsablaufes langfristig leistungsfähig.

Das Verkehrsgutachten liegt als Anlage bei.

Die Zufahrten vom Sundweg zu den Baugebieten S01 und S02 werden planzeichnerisch festgesetzt. Östlich des Knotens Sundweg (K 42)/ Industriestraße/ Grundstückszufahrt werden keine Ein- und Ausfahrten zugelassen, weil dieser Abschnitt der Kreisstraße 42 zur freien Strecke gehört und hier direkte Zufahrten und Zugänge nicht angelegt werden dürfen.

#### **Innere Erschließung**

Die innere Erschließung des Einzelhandelsstandortes erfolgt über die neu zu ordnende Gemeinschaftsstellplatzanlage zwischen den beiden Baukörpern. Die Breite der Fahrgassen zwischen den Stellplätzen liegt gemäß der Vorhabenplanung zwi-

schen 7,00 m und 8,00 m. Damit werden ein bequemes Ein- und Ausparken für die Besucher ermöglicht und auch die Anforderungen des Lieferverkehrs berücksichtigt. Laut Verkehrsgutachten (WVK WASSER- UND VERKEHRS-KONTOR, 2017) ist es zwingend erforderlich auf dem Grundstück des Lidl-Marktes die erste östliche Fahrgasse des Parkplatzes vorfahrtrechtlich unterzuordnen, um nicht durch eine ansonsten gültige Rechts-vor-Links-Regelung einen Rückstau in den Knotenpunkt zu provozieren.

Die vorhandene Ein- und Ausfahrt zum Sundweg gegenüber der Industriestraße wird beibehalten, jedoch verbreitert, um für die Ausfahrt zukünftig getrennte Fahrstreifen für Rechts- und Linksabbieger anzubieten, und mit größeren Einbiegeradien ausgestattet, um die Abwicklung des Lieferverkehrs auch mit Sattelzügen zu ermöglichen.

Die Einfahrt ist planzeichnerisch festgesetzt. Dies dient der Steuerung der Verkehrsabwicklung, hier insbesondere der Ausbildung einer Kreuzungssituation mit der gegenüberliegenden Industriestraße.

Zur Sicherung einer unabhängigen Feuerwehrezufahrt wird auf der vorhandenen Wohnhaus-Zufahrt (Sundweg 105) ein Fahrrecht für die Feuerwehr festgesetzt. Auch diese Zufahrt wird als Einfahrt festgesetzt.

#### **Anlieferungsverkehr**

Für die Abwicklung des Anlieferungsverkehrs auch mit Sattelzügen sind die laut Vorhabenplanung 7,00 m bis 8,00 m breiten Fahrgassen der Gemeinschaftsstellplatzanlage ausreichend dimensioniert und die erforderlichen Schleppkurven eingehalten.

Im Übrigen bleibt die interne Stellplatzaufteilung dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Die Anlieferungszone des Lebensmitteldiscounters ist an der Nordseite angeordnet. Bei der Alt-Immobilie verbleibt die Anlieferung an der Ostseite.

#### **Ruhender Verkehr**

Laut Vorhabenplanung werden insgesamt ca. 136 Stellplätze angeordnet. Davon sind ca. 122 Stellplätze mit einer kundenfreundlichen Breite von mind. 2,70 m und einer Länge von 4,70 m (zzgl. Überhangstreifen in begrünte Flächen) bzw. 5,20 m geplant. Die Abmessungen sind auf ein bequemes Ein- und Ausparken für die Besucher ausgelegt. Etwa 14 Stellplätze werden barrierefrei mit einer Breite von 3,50 m gestaltet.

Grundsätzlich sind private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in ausreichender Größe und angemessener Anzahl nachzuweisen. Hinsichtlich der vorgesehenen Anzahl orientiert der Vorhabenträger auf ein Verhältnis von 1 Stellplatz je 15 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dies kann für die vorgesehenen z.T. großflächigen Verkaufsstätten als auskömmlich eingestuft werden.



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 47, 9. Änderung und Erweiterung  
für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“ | Begründung

### **ÖPNV-Erschließung**

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über eine unmittelbar am Vorhabenstandort gelegene Bushaltestelle, die von drei Linien bedient wird, die innerhalb Heiligenhafens sowie zwischen Oldenburg i.H. und der Insel Fehmarn verkehren.

### **2.3.7 Ver- und Entsorgung**

#### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über den Zweckverband Ostholstein. Das Plangebiet ist bereits an die Wasserversorgung angeschlossen. Trinkwasserleitungen befinden sich in der Kreisstraße K 42 Sundweg und in dem von der Kreisstraße K 42 abzweigenden Stichweg „Sundweg“ sowie unter dem derzeitigen Lidl-Parkplatz (u.a. Flurstücke 17/28 und 582).

#### **Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt zentral über den Zweckverband Ostholstein. Das Plangebiet ist bereits an das vorhandene Schmutzwasser-Entwässerungsnetz angeschlossen. In dem von der Kreisstraße K 42 abzweigenden Stichweg „Sundweg“ befindet sich ein öffentlicher Schmutzwasserkanal DN 200, an den die umliegenden Grundstücke angeschlossen sind. Der SW-Kanal schließt an den Hauptkanal in der Kreisstraße (K 42) Sundweg. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über die Hauptsammler in die Kläranlage Lütjenbrode.

Laut Entwässerungskonzept (WVK WASSER- UND VERKEHRS-KONTOR, 2017) sollen der Schmutzwasserkanal im Plangebiet und ein Teil der Anschlüsse weiterhin genutzt werden. Es ist zu berücksichtigen, dass das östliche Nachbargrundstück, auf dem sich der Richter Holz- und-Baustoffhandel befindet ebenfalls an diesen Schmutzwasserkanal angeschlossen ist. Die Absicherung kann erforderlichenfalls durch Grunddienstbarkeiten erfolgen.

Der aus dem geplanten Ersatzneubau für den Lebensmitteldiscountmarkt zu erwartende Schmutzwasserabfluss  $Q_{ges}$  beträgt laut Entwässerungskonzept 3,66 l/s. Der Schmutzwasseranfall aus der verkleinerten Alt-Immobilie wird zunächst mit 3,0 l/s abgeschätzt.

Der 90 % Vollfüllungsabfluss  $Q_{voll, 90\%}$  der vorhandenen Anschlussleitung (DN 200, 1,3 %) beträgt 38,0 l/s und ist somit deutlich größer als der zu erwartende Spitzenabfluss  $Q_{ges} = 6,66$  l/s. Das anfallende Schmutzwasser kann somit schadlos über das vorhandene Leitungsnetz abgeleitet werden.

Das Entwässerungskonzept liegt als Anlage bei.

### **Niederschlagswasserentsorgung**

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll schadlos abgeführt werden. Das Entwässerungskonzept (WVK WASSER- UND VERKEHRS-KONTOR, 2017) beschreibt dafür folgendes Vorgehen:

#### Derzeitige Regenwasserableitung

Für das Plangebiet wurde im August 2016 eine Altlasten- und Baugrunderkundung für die drei Grundstücke im Sundweg 101, 103 und 105 durchgeführt. Im Zuge dieser Untersuchung wurde der Untergrund durch jeweils 4 Kleinbohrungen bis in eine Tiefe von 6,00 m unter Geländeoberkante erkundet.

Unterhalb der befestigten Flächen stehen fast ausschließlich Geschiebelehm- und Geschiebemergelschichten mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von  $k_f < 1 \times 10^{-8}$  m/s an. Der Untergrund ist für Versickerungszwecke daher nicht geeignet.

Es wurde Schichtenweiser festgestellt. Eine genaue Angabe zum höchst möglichen Grundwasserstand (HHGW) ist nicht möglich, da keine langjährigen Grundwasserbeobachtungen vorliegen. Der mittlere Grundwasserstand wird auf -1,89 m u. OK (höchster gemessener GW-Stand zzgl. additiver Zuschlag von +1,00 m) abgeschätzt.

Für den Bereich der Alt-Immobilie liegt ein Bodengutachten vom 08.03.2002 vor. Danach steht nördlich des bestehenden LIDL-Marktes versickerungsfähiger Boden an, welcher mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von  $k_f = 8 \times 10^{-5}$  m/s angegeben ist. In diesem Bereich befindet sich eine Versickerungsmulde, in welche die vorhandene Parkplatzfläche entwässert.

Bisher wird das Dachflächenwasser des bestehenden LIDL-Marktes in die im rückwärtigen Teil des Grundstückes gelegene Vorflut (Jordan) über eine befestigte Mulde direkt eingeleitet.

Die Niederschlagswässer der befestigten Verkehrsflächen werden in einem grundstücksinternes Kanalnetz gefasst und über die oben beschriebene im rückwärtigen Teil des Grundstückes gelegene Versickerungsmulde in den Untergrund geleitet. Der Versickerungsmulde ist ein Schacht mit als Tauchrohr ausgeführtem Auslauf vorgeschaltet, damit im Schadensfall kein Öl oder Benzin in die Sickermulde gelangt.

Die Einfamilienhausgrundstücke (Sundweg Nr. 101, 103 und 105) entwässern nach Aussagen der Grundstückseigentümer bisher oberflächlich ohne Rückhaltung direkt in die angrenzende Vorflut (Jordan).

#### Geplante Regenwasserableitung

Gemäß Baugrundgutachten ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers aufgrund der anstehenden Geschiebelehm- und Geschiebemergelschichten im Bereich des geplanten LIDL-Marktes nicht möglich. Es kann lediglich die bestehende Versickerungsmulde hinter der Alt-Immobilie im Nordwesten des Plangebietes genutzt werden.



05.07.2018

Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 47, 9. Änderung und Erweiterung  
für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“ | Begründung

Die Entwässerung der Parkplatz- und Fahrflächen soll daher in der vorhandenen Sickermulde über den gewachsenen Oberboden (A-Horizont) erfolgen. Hierfür sind neue Grundleitungen zu errichten, die an das bestehende RW-Kanalnetz angeschlossen werden. Die vorhandene Sickermulde ist auf eine Sohlfläche von 350 m<sup>2</sup> zu vergrößern und mit einer Tiefe von 0,40 m auszubilden. Die Versickerungsmulde ist mit einer sandigen Oberbodenschicht von 0,20 m herzustellen. Entsprechend der durchgeführten Berechnung beträgt die Entleerungszeit der Mulde 2 h und die Einstauhöhe ca. 0,30 m. Somit entsteht ein Freibord von rd. 0,10 m.

Für den Fall, dass die Versickerungsmulde nicht vergrößert werden soll bzw. kann, muss der Anteil des Oberflächenwassers aus den Fahrbahn- und Stellplatzflächen, den die Mulde nicht aufnehmen kann, gereinigt und gedrosselt in den Jordan eingeleitet werden. Hierfür ist die Anordnung eines Regenklärschachtes sowie die Ausbildung der Kanäle als Stauraumkanäle erforderlich.

Das Oberflächenwasser der Dachfläche des neuen LIDL-Marktes kann nach telefonischer Rücksprache mit der Stadt Heiligenhafen (23.06.2017 mit Herrn Pfündl) in den Jordan eingeleitet werden. Es ist jedoch eine Rückhaltung vorzusehen. Als maximale Einleitmenge ist der Wert anzusetzen, der sich aus der Einleitmenge der vorhandenen Grundstücke Sundweg 103-105 ergibt (ca. 17,7 l/s). Das Entwässerungskonzept von WVK (2017) führt hierzu entsprechende Berechnungen durch. Eine erforderliche Rückhaltung kann danach mittels Stauraumkanälen oder Speicherboxen im Plangebiet bewerkstelligt werden. Die maximale Einleitmenge wird auf 15,0 l/s beschränkt. Damit tritt keine Verschlechterung des Gewässersystems ein.

Das Dachflächenwasser der zu erhaltenden verkleinerten Alt-Immobilie wird weiterhin direkt in den Jordan eingeleitet. Die Dachfläche reduziert sich um ca. 500 m<sup>2</sup>, wodurch sich auch die Einleitmenge reduziert, so dass keine Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung erforderlich sind.

Das Entwässerungskonzept liegt als Anlage bei.

#### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Hanse AG bzw. SH Netz AG. Das Plangebiet ist bereits an die Stromversorgung angeschlossen. Stromleitungen befinden sich in der Kreisstraße K 42 Sundweg und in dem von der Kreisstraße K 42 abzweigenden Stichweg „Sundweg“ sowie unter dem derzeitigen Lidl-Parkplatz.

#### **Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Das Plangebiet ist bereits an die Gasversorgung angeschlossen. Gasleitungen befinden sich in der Kreisstraße K 42 Sundweg und in dem von der Kreisstraße K 42 abzweigenden Stichweg „Sundweg“ sowie unter dem derzeitigen Lidl-Parkplatz.



### **Feuerlöscheinrichtungen**

Gemäß DVWG-Arbeitsblatt W 405 und aufgrund der Nutzung und Ausdehnung der geplanten baulichen Anlagen sowie erfahrungsgemäß vergrößerter Brandabschnitte ist eine Mindestlöschwasserkapazität von  $96 \text{ m}^3/\text{h}$  für zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachzuweisen. Das Löschwasser soll aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen werden. Für die Löschwasserversorgung bestimmte Hydranten befinden sich im Sundweg. Löschwasser wird seitens des Zweckverbandes Ostholstein (ZVO) jedoch nur gemäß der DVGW Richtlinie W 405, Stand Februar 2008, zur Verfügung gestellt. Ggf. bedarf es der Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen. Hierfür können u.a. Zisternen oder Bohrbrunnen dienen. Eine Löschwasserversorgung ist damit gewährleistet.

Nach gesonderter Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein (ZVO) ist eine Löschwasserversorgung mit  $96 \text{ m}^3/\text{h}$  über zwei Stunden aus dem öffentlichen Trinkwassernetz möglich. Eine ausreichende Anzahl von Hydranten ist im Umkreis von 300 m vorhanden (vgl. Anlage Löschwassernachweis).

Die Zufahrten auf den privaten Grundstücken für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5) und der DIN 14090 genügen. Die Einhaltung der entsprechenden Regelwerke ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Aufgrund des im Gefahrenfall entstehenden regen Abgangsverkehrs der Kunden-Pkw sind Feuerwehrezufahrten weitestgehend unabhängig von Stellplatzzufahrten vorzusehen, damit der zügige Feuerwehreinsatz nicht behindert wird. Hierfür wird die vorhandene Wohnhaus-Zufahrt (Sundweg 105) als unabhängige Feuerwehrezufahrt gesichert und ein Fahrrecht für die Feuerwehr festgesetzt.

### **Abfallbeseitigung**

Die Gemeinschaftsstellplatzanlage berücksichtigt die für Müllfahrzeuge bis 26 Tonnen erforderlichen Durchfahrtsbreiten und Kurvenradien bei den Fahrgassen. Ein tragfähiger Ausbau wird im Zuge der Genehmigungsplanung berücksichtigt.

### **2.3.8 Grünflächen**

Der westlich und östlich des Plangebietes bauleitplanerisch abgesicherte Grünstreifen nördlich parallel zum Sundweg wird im Plangebiet fortgesetzt und in einer Breite von 5 m ab der nördlichen Gehweggrenze als „öffentliche“ bzw. „private“ Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünstreifen“ festgesetzt. Dies sichert die vorhandenen Straßenbäume und ermöglicht weitere Maßnahmen zur Straßenraumbegrünung. Der Einzelhandelsstandort wird dadurch von der Verkehrsfläche deutlich getrennt. Für das Ortsbild bleibt dadurch eine Grünkulisse entlang der Straße wirksam und das Gewerbe- und Einzelhandelsgebiet mit seinen üblicherweise großen Baukubaturen und großflächigen Stellplatzanlagen wird von der Ortsdurchgangsstraße abgesetzt.



### 2.3.9 Artenschutzrechtliche Belange

Gemäß § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entstehen. Mit der artenschutzrechtlichen Prüfung durch BBS BÜRO GREUNER-PÖNITKE (2018) werden die artenschutzrechtlich relevanten Tierarten des Plangebietes ermittelt und dargestellt sowie ihre Betroffenheit durch das Vorhaben geprüft.

Zur Ermittlung des potenziellen Bestands wurde eine faunistische Potenzialanalyse vorgenommen. Dies ist ein Verfahren zur Einschätzung der möglichen aktuellen faunistischen Besiedlung von Lebensräumen unter Berücksichtigung der lokalen Besonderheiten, der Umgebung und der vorhandenen Beeinträchtigungen.

Es wurden nicht alle Tiergruppen betrachtet, sondern insbesondere die in diesem Fall artenschutzrechtlich bedeutsamen europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, hier insbesondere Fledermäuse.

Die Grundlage für die Bewertung bildete eine Geländebegehung, wobei besonderes Augenmerk auf abzureißende Gebäude gelegt wurde. Weiterhin wurden die Gehölz- und Gartenbestände bewertet. Die hier potenziell vorkommenden Tierarten wurden aus der Literatur und eigenen Kartierungen der Gutachter in vergleichbaren Lebensräumen abgeleitet. Anhand der Biotopstrukturen, ihrer Vernetzung und des Bewuchses wurden Rückschlüsse auf die potenziell vorkommende Fauna gezogen. Weiterhin wurden WINART-Daten vom LLUR Schleswig-Holstein (Stand: 2018) ausgewertet.

Auf diesen Grundlagen wurden faunistische Potenzialabschätzungen zu möglichen Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG durchgeführt und artenschutzrechtlich geprüft.

Für die artenschutzrechtliche Prüfung ist die gesamte Veränderung des Areals, d.h. der Abriss der leergezogenen Wohngebäude und Schuppen auf den ehemaligen Einfamilienhausgrundstücken, der Teilrückbau des Lidl-Bestandsmarktes und auch die Beseitigung von Gehölz- und Vegetationsbeständen zu berücksichtigen und aus artenschutzrechtlicher Sicht zu bewerten. Dabei wurde insbesondere geprüft,

- a) ob ein signifikant erhöhtes Tötungs- und Verletzungsrisiko für europäisch geschützte Arten möglich ist;
- b) ob erhebliche Störungen der Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und der europäisch geschützten Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten zu erwarten sind. Solche liegen vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert;
- c) ob für die europäisch geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die heimischen Vogelarten die ökologische Funktion betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt bleibt.

Für detaillierte Ausführungen wird auf die Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen (BBS BÜRO GREUNER-PÖNICKE, 2018, vgl. Anlage 3).

Aus Artenschutzgründen werden Vermeidungsmaßnahmen und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse und Brutvögel notwendig und im Bebauungsplan geregelt. Hierzu erfolgen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (vgl. Kap. 2.3.10).

### **2.3.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Gemäß der Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtlichen Prüfung (BBS BÜRO GREUNER-PÖNICKE, 2018) werden die folgenden artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, CEF- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur festgesetzt werden.

#### **Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie**

##### **Fledermäuse**

Im Bereich der Gebäude auf den Einfamilienhausgrundstücken, die zurückgebaut werden sollen, können sowohl Tages- und Balzquartiere als auch Wochenstuben vorkommen. Auch in den zu fällenden älteren Obstbäumen sind stellenweise Höhlungen und Spalten/abgeblätterter Rinde vorhanden. Das Lidl-Bestandsgebäude besitzt keine Eignung als Quartier für Fledermäuse.

Zu den im Geltungsbereich möglichen Vorkommen mit größerer artenschutzrechtlicher Relevanz gehören potenzielle Fortpflanzungsvorkommen (sog. „Wochenstuben“) der Zwergfledermaus (ungefährdet), der Breitflügelfledermaus (RL SH: 3) und des Braunen Langohrs (RL SH: V). Es wird hier angenommen, dass nur die 3 Wohnhäuser potenziell besiedelt sind. Für jedes Haus wird maximal ein Wochenstubenvorkommen angenommen, das sind entsprechend insgesamt 3 Wochenstuben. Im Bereich der Bäume (mit 2 Höhlenbäumen) wird maximal eine Wochenstube angenommen.

Für weitere Arten ist anzunehmen, dass sie hier Tagesverstecke beziehen und/oder im Geltungsbereich nach Nahrung suchen (Großer Abendsegler (RL SH: 3), Fransenfledermaus (RL SH: V), Wasserfledermaus, Mückenfledermaus (RL SH: V), Rauhaufledermaus (RL SH: 3)).

Durch die Planung entstehen keine Verluste von essenziell wichtigen Nahrungshabitaten für Fledermäuse. Winterquartiere können ausgeschlossen werden.

Im Falle eines Abrisses von Gebäuden sind Betroffenheiten von Sommerquartieren (Balzquartier, Tagesquartier, z.T. Wochenstubenquartier) der genannten Fledermausarten (alle Arten streng geschützt nach BNatSchG, Anhang IV FFH RL) nicht auszuschließen. Abrissarbeiten während der Nutzungszeiten der Quartiere können zu Tötungen von Tieren führen.



05.07.2018

Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 47, 9. Änderung und Erweiterung  
für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“ | Begründung

### **Fledermäuse mit potenziellen Quartieren in bzw. an Gebäuden**

Braunes Langohr (RL SH: V), Breitflügelfledermaus (RL SH: 3), Fransenfledermaus (RL SH: V), Mückenfledermaus (RL SH: V), Rauhautfledermaus (RL SH: 3), Zwergfledermaus (ungefährdet)

#### Fang, Verletzung, Tötung (Verstoß gegen § 44 (1) Nr.1 BNatSchG)

Ohne Vorliegen eines aktuellen qualitativen Negativnachweises (kurzfristig erbrachter fachkundiger Nachweis, dass die abzureißenden Gebäude des Sundwegs 101, 103 und 105 nicht als Quartier durch Fledermäuse genutzt werden) kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Quartiernutzung stattfindet. Die Nutzungszeit für die hier anzunehmenden Sommerquartiere reicht von März bis November. Eine Zerstörung von Quartieren in dieser Zeit ist mit einem Tötungsrisiko verbunden und stellt einen Verbotstatbestand dar. Dies kann ausgeschlossen werden, indem der Abriss der Gebäude außerhalb der Nutzungszeit stattfindet.

#### Vermeidungsmaßnahme 1 (Fledermäuse der Gebäude):

Ein Abriss der Gebäude Sundweg 101, 103 und 105 darf nur im Zeitraum vom 01.12. bis 29.02. durchgeführt werden.

Ein Abweichen von den Zeitvorgaben ist nur dann zulässig, wenn ein Nachweis durch einen Fachgutachter erbracht wird, dass keine Quartiernutzung durch Fledermäuse vorliegt. Wenn der Abriss dann nicht sofort erfolgt, sind mögliche Zugänge zu Quartieren direkt nach der Kontrolle zu verschließen, um eine Wiederbesiedlung zu verhindern. Der Nachweis ist der zuständigen UNB vorzulegen.

#### Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

An den Gebäuden des Sundwegs 101, 103 und 105 sind potenzielle Sommerquartiere (Tages- und Balzquartiere sowie Wochenstuben) anzunehmen. Liegt kein fachkundig erhobener Fledermaus-Negativnachweis vor, ist der "worst case" anzunehmen, d.h. der Abriss der Gebäude stellt eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG dar. Es werden Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion erforderlich. Da hier auch gefährdete Arten nicht auszuschließen sind, sind diese vorgezogen herzustellen.

Für 3 potenzielle Wochenstuben ergibt sich nach dem LBV-Papier „Fledermäuse und Straßenbau“ (2011) ein Ausgleichserfordernis von 1:5. Da die Breitflügelfledermaus übliche Fledermauskästen als Wochenstuben selten annimmt, ist für diese Art eine gesonderte Maßnahme erforderlich.

#### CEF-Maßnahme 1 (Fledermäuse der Gebäude):

Als vorgezogener Ausgleich sind folgende Kästen/Verschalungen am verbleibenden Teil des Bestandsgebäudes Sundweg 107 fachgerecht herzustellen:

- 5 Fledermaushöhlenkästen (z.B. Fa. Hasselfeldt, [www.hasselfeldt-naturschutz.de/Typ: Fledermaushöhle mit dreifacher Vorderwand 18mm](http://www.hasselfeldt-naturschutz.de/Typ:Fledermaushöhle%20mit%20dreifacher%20Vorderwand%2018mm) Art-Nr. FLH-DV18 o.v.) und

- 5 selbstreinigende Fledermausspaltenkästen (z.B. Fa. Hasselfeldt, [www.hasselfeldt-naturschutz.de/](http://www.hasselfeldt-naturschutz.de/) Typ: Fledermaus Spaltenkasten FSPK o.v.) oder 10 selbstreinigende Spaltenkästen, die in die Fassade integriert werden (z.B. Fa. Hasselfeldt, [www.hasselfeldt-naturschutz.de/](http://www.hasselfeldt-naturschutz.de/) Typ: Fledermaus Fassaden Ganzjahresquartier 2-teilig FFGJ oder Fa. Hasselfeldt, [www.hasselfeldt-naturschutz.de/](http://www.hasselfeldt-naturschutz.de/) Typ: Fledermaus Ganzjahres Fassadenkasten Unterputz mit Blende FGUP, o.v.).

Die Kästen können in Gruppen aufgehängt werden. Zur Vermeidung von Meisenbesatz in Fledermaushöhlenkästen ist 1 Höhlenkasten für Kleinmeisen pro Kastengruppe im Nahbereich aufzuhängen (z.B. Fa. Hasselfeldt, [www.hasselfeldt-naturschutz.de/](http://www.hasselfeldt-naturschutz.de/) Typ Nistkasten für Kleinmeisen M2-27 o.v.). Die Meisenkästen sind anrechenbar auf die Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 1 (Brutvögel der Gebäude, s.u.).

Nach Fertigstellung des neuen Gebäudes kann ein Teil der künstlichen Quartiere dorthin umgesetzt werden.

#### CEF-Maßnahme 2 (Breitflügel-Fledermaus):

Als vorgezogener Ausgleich ist ein Dachbodenquartier im verbleibenden Teil des Bestandsgebäudes Sundweg 107 fachgerecht herzustellen:

- Einrichtung eines Dachbodenquartiers im Dachinnenraum mit geeigneter Öffnung und 2 Verschalungen von mind. 1x1 m Größe (Spaltenquartier).

#### Störungstatbestände (Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Störungen von Fledermäusen können durch die Nutzung des Gebiets oder Baumaßnahmen in geringem Maß auftreten. Zu den hier möglicherweise vorkommenden lichtempfindlichen Arten zählen Braunes Langohr und Fransenfledermaus. Da die beleuchteten neuen Parkplatz- und Zugangsbereiche jedoch ohnehin keine besondere Wertigkeit als Nahrungshabitate haben werden, sind hier keine erheblichen Störungen zu erwarten. Die wertvollsten Nahrungshabitate befinden sich in dem rückwärtig gelegenen Grünzug am Fließgewässer Jordan. Als Vermeidungsmaßnahme wird formuliert:

#### Vermeidungsmaßnahme 2 (Fledermäuse):

Für die Außenbeleuchtung in den Baugebieten ist nur die Verwendung von insektenfreundlichem Licht zulässig.

#### Vermeidungsmaßnahme 3 (Fledermäuse):

Abstrahlungen in den westlichen und nördlichen Randbereich am Fließgewässer Jordan sind zu vermeiden.

Die Vermeidungsmaßnahmen 2 und 3 werden in einer textlichen Festsetzung gebündelt.

#### **Fledermäuse mit potenziellen Quartieren in bzw. an Gehölzen**

Braunes Langohr (RL SH: V), Fransenfledermaus (RL SH: V), Mückenfledermaus (RL SH: V), Rauhautfledermaus (RL SH: 3), Zwergfledermaus (ungefährdet)



Fang, Verletzung, Tötung (Verstoß gegen § 44 (1) Nr.1 BNatSchG)  
Ohne Vorliegen eines aktuellen qualitativen Negativnachweises (kurzfristig erbrachter fachkundiger Nachweis, dass zu fällende Bäume mit Höhlen und Spalten nicht als Quartier durch Fledermäuse genutzt werden) kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Quartiernutzung stattfindet. Die Nutzungszeit für die hier anzunehmenden Sommerquartiere reicht von März bis November. Eine Zerstörung von Quartieren mit nicht mobilen Tieren (Jungtiere, schlafende Tiere) in dieser Zeit ist mit einem Tötungsrisiko verbunden und stellt einen Verbotstatbestand dar. Daher sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, um das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands zu vermeiden.

Vermeidungsmaßnahme 4 (Fledermäuse der Gehölze):

Die Fällung von Gehölzen darf nur im Zeitraum vom 01.12. bis 29.02. durchgeführt werden.

Ein Abweichen von den Zeitvorgaben ist nur dann zulässig, wenn ein Nachweis durch einen Fachgutachter erbracht wird, dass keine Quartiernutzung durch Fledermäuse vorliegt. Wenn die Fällung dann nicht sofort erfolgt, sind mögliche Zugänge zu Quartieren direkt nach der Kontrolle zu verschließen, um eine Wiederbesiedlung zu verhindern. Der Nachweis ist der zuständigen UNB vorzulegen.

Die Festsetzung wird mit der o.g. Vermeidungsmaßnahme 1 (Fledermäuse der Gebäude) gebündelt.

Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Im Bereich der Bäume der Grundstücke des Sundwegs 101, 103 und 105 sind Sommerquartiere (Tages- und Balzquartiere sowie Wochenstuben) möglich. Besiedlungen der Bäume nördlich des Lidl-Bestandsgebäudes können auf Grund des geringen Alters der Bäume ausgeschlossen werden.

Wird keine weitere konkretere Untersuchung durchgeführt und liegt kein fachkundig erhobener Fledermaus-Negativnachweis vor, ist der "worst-case" anzunehmen, d.h. die Fällung der Bäume stellt eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG dar. Es werden Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion erforderlich. Da hier auch gefährdete Arten nicht auszuschließen sind, sind diese vorgezogen herzustellen. Es ist davon auszugehen, dass maximal ein Wochenstubenquartier vorhanden ist (Ausgleichserfordernis 1:5, s.o.).

CEF-Maßnahme 3 (Fledermäuse der Gehölze):

Als vorgezogener Ausgleich sind folgende Kästen/Verschalungen an geeigneten verbleibenden älteren Bäumen im Geltungsbereich fachgerecht anzubringen:

- 5 selbstreinigende Fledermausspaltenkästen (z.B. Fa. Hasselfeldt, [www.hasselfeldt-naturschutz.de/](http://www.hasselfeldt-naturschutz.de/) Typ: Fledermaus Spaltenkasten FSPK o.v.).

### **Störungstatbestände (Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)**

Störungen von Fledermäusen können durch die Nutzung des Gebiets oder Baumaßnahmen in geringem Maß auftreten. Zu den hier möglicherweise vorkommenden lichtempfindlichen Arten zählen Braunes Langohr und Fransenfledermaus. Da die beleuchteten neuen Parkplatz- und Zugangsbereiche jedoch ohnehin keine besondere Wertigkeit als Nahrungshabitate haben werden, sind hier keine erheblichen Störungen zu erwarten. Die wertvollsten Nahrungshabitate befinden sich in dem rückwärtig gelegenen Grünzug am Fließgewässer Jordan. Als Vermeidungsmaßnahme sind wiederum die o.g. Vermeidungsmaßnahmen 2 und 3 (Fledermäuse) umzusetzen.

### **Hinweise für die CEF-Maßnahmen 1 bis 3 (Fledermäuse)**

Die Standorte für die CEF-Maßnahmen 1 bis 3 sind vor den Eingriffen zu konkretisieren und zu sichern. Die Umsetzung der Maßnahmen ist vor dem Abriss der Gebäude bzw. der Fällung der potenziellen Höhlenbäume im direkten räumlichen Umfeld herzustellen. Nach Herstellung sind die Standorte der zuständigen UNB vorzulegen.

Die Herstellung ist fachgerecht durchzuführen (Beachtung der erforderlichen Höhen, Ausrichtung, Schutz vor Prädatoren, für CEF-Maßnahme 2 geeignete Öffnungen usw.).

Die Fledermauskästen sind zum überwiegenden Teil außerhalb des beleuchteten Raums aufzuhängen.

Es ist sicherzustellen, dass die Kästen einmal im Jahr fachgerecht gewartet werden (Prüfung auf Schadhafte, ggf. Ersatz des Kastens, Reinigung der Höhlenkästen). Die Durchführung der Wartung ist der zuständigen UNB vorzulegen.

Eine Reduzierung der Maßnahmen wäre möglich, wenn durch eine Fledermauskartierung (geeigneter Zeitraum: Juni / Juli) die tatsächliche Nutzung festgestellt wird. Dadurch könnte eine Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte ggf. eingegrenzt, möglicherweise sogar ausgeschlossen werden, so dass sich dadurch eine Reduzierung des erforderlichen Ausgleichs gegenüber der Potenzialanalyse ergeben könnte. Die Fledermauskartierung ist der zuständigen UNB vorzulegen und die Reduzierung der Maßnahmen mit der zuständigen UNB abzustimmen.

### **Weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie**

Weitere Arten, auch Pflanzenarten, des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten.

### **Europäische Vogelarten**

#### Brutvögel

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen Nistmöglichkeiten für Brutvögel der Gehölze. Zu erwartende Arten sind verbreitete Arten wie Ringeltaube, Zaunkönig, He-



05.07.2018

Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 47, 9. Änderung und Erweiterung  
für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“ | Begründung

ckenbraunelle, Rotkehlchen und Amsel. Es wurden zwei Obstbäume mit Höhlen im Geltungsbereich festgestellt, die für kleinere Höhlenbrüterarten geeignet sind.

Im Bereich der mehr oder weniger schadhaften Gebäude des Sundwegs 101, 103 und 105 fanden sich zahlreiche Öffnungen und Nischen mit entsprechend reichem Nistplatzangebot für Arten der Siedlungen. Hier sind Brutvorkommen von typischen Arten der Gebäude (Bachstelze, Grauschnäpper, Hausrotschwanz, Haussperling u.a.) aber auch manchen Arten, die überwiegend in Gehölzen brüten (Kohl- und Blaumeisen, Zaunkönig, Amsel u.a.) zu erwarten.

Auf der Rückseite des Verkaufsgebäudes befanden sich viele Mehlschwalbennester, einige davon jedoch in Auflösung begriffen. Zum Zeitpunkt der Begehung wurden 8 mehr oder weniger intakte Nester gefunden. Weitere Brutvögel sind hier nicht zu erwarten, da sich keine Öffnungen in dem Gebäude befinden.

Die potenziell auftretenden Arten sind detailliert dem Fachgutachten in der Anlage zu entnehmen.

Der Abriss von Gebäuden und die Fällung von Gehölzen können zu Verlusten von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Brutvogelarten führen. Ein Abriss bzw. eine Fällung während der Brutzeit kann zu Zerstörungen von Gelegen führen.

Alle heimischen Vogelarten und somit alle innerhalb des Bearbeitungsgebietes nachgewiesenen Arten sind sowohl nach BNatSchG national besonders geschützt als auch nach der EU-Vogelschutzrichtlinie europäisch geschützt.

Entsprechend den Vorgaben des Vermerks des LBV-SH/AFPE (2016) werden die nicht gefährdeten Arten in Gruppen zusammengefasst nach ihren Habitatansprüchen abgehandelt. Gefährdete Arten sowie Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) werden separat betrachtet.

#### Rastvögel

Eine Bedeutung des Geltungsbereichs und der näheren Umgebung für Rastvögel ist nicht gegeben. Eine weitere Betrachtung wird nicht erforderlich.

#### **Häufige und ungefährdete Brutvögel der Gebäude**

Fang, Verletzung, Tötung (Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Ohne Vorliegen eines aktuellen qualitativen Negativnachweises (kurzfristig erbrachter fachkundiger Nachweis, dass die Gebäude des Sundwegs 101, 103 und 105 nicht als Fortpflanzungsstätte von heimischen Vogelarten genutzt werden) kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Gebäude als Fortpflanzungsstätte von heimischen Vögeln genutzt werden und durch den Abriss Gelege zerstört und/oder Jungtiere getötet werden. Es werden daher Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, um das Eintreten des Verbotstatbestandes zu verhindern.



#### Vermeidungsmaßnahme 5 (Brutvögel der Gebäude):

Der Abriss der Gebäude Sundweg 101, 103 und 105 darf nur außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum vom 01.09. bis 29.02. vorgenommen werden.

Ist ein Abriss innerhalb der Brutzeit (01.03. bis 31.08.) vorgesehen, kann kurz vorher eine Kontrolle auf einen Brutvogelbesatz durchgeführt werden. Sind keine besetzten Nester vorhanden, ist ein Abriss auch in dieser Zeit zulässig. Der Nachweis ist der zuständigen UNB vorzulegen.

Die Festsetzung wird mit der o.g. Vermeidungsmaßnahme 1 (Fledermäuse der Gebäude) gebündelt. Maßgeblich sind daher die kürzeren Abriss-Zeiträume, die für Fledermäuse zu beachten sind.

#### Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

An den Gebäuden, die für den Rückbau vorgesehen sind, sind insbesondere auf den Grundstücken Sundweg 101, 103 und 105 Brutvögel der Gebäude (Nischenbrüter) möglich und sehr wahrscheinlich. Es können somit Fortpflanzungs- und Ruhestätten verloren gehen. Zur Sicherung der ökologischen Funktion werden daher Maßnahmen erforderlich. Da es sich um verbreitete Arten handelt müssen diese nicht zwingend vorgezogen umgesetzt werden. Auf Grund der Vielzahl der Nischen und Öffnungen in diesen Gebäuden wird eine Anzahl in einer Größenordnung von 10 Brutpaaren angenommen (Erfahrungswert).

#### Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 1 (Brutvögel der Gebäude):

Als Ausgleich sind 10 Kästen für Nischenbrüter und Höhlenbrüter fachgerecht anzubringen. Die Anbringung kann an dem neuen Gebäude und an dem verbleibenden Bestandsgebäude im Geltungsbereich erfolgen. Auch sonstige Gebäude im weiteren Umfeld wären zulässig (Voraussetzung: Maßnahme muss im gleichen Naturraum liegen):

- 4 Höhlenbrüterkästen für Kleinmeisen (z.B. Fa. Hasselfeldt, [www.hasselfeldt-naturschutz.de/](http://www.hasselfeldt-naturschutz.de/) Typ Nistkasten für Kleinmeisen M2-27 o.v.) (Meisenkästen aus der CEF-Maßnahme 1 für Fledermäuse können angerechnet werden) und
- 6 Nischenbrüterkästen (z.B. Fa. Hasselfeldt, [www.hasselfeldt-naturschutz.de/](http://www.hasselfeldt-naturschutz.de/) Typ Nistkasten für Nischenbrüter NBH) oder 6 Niststeine Halbhöhlenbrüter zum Einbau in Fassaden (z.B. Fa. Hasselfeldt, [www.hasselfeldt-naturschutz.de/](http://www.hasselfeldt-naturschutz.de/) Typ Niststein für Halbhöhlenbrüter NIH).

#### Störungstatbestände (Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Störungen (Lärm, Bewegung, Staubentwicklung) treten verstärkt während Abrissarbeiten und der Bauarbeiten auf. Die hier zu erwartenden Arten gehören zu den Arten, die auch im besiedelten Bereich vorkommen und wenig empfindlich auf Lärm und Bewegungen reagieren. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtert sich nicht, daher sind die Störungen als nicht erheblich einzustufen. Gesonderte Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.



05.07.2018

Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 47, 9. Änderung und Erweiterung  
für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“ | Begründung

### **Mehlschwalbe (Kolonie)**

Fang, Verletzung, Tötung (Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)  
Ein Töten oder Verletzen von Vögeln wäre bei Gebäudeabriss bzw. Teilrückbau des Lidl-Bestandsgebäudes während der Brutzeit möglich. Durch Abriss außerhalb der Brutzeit kann dies vermieden werden.

#### Vermeidungsmaßnahme 6 (Mehlschwalbe):

Ein Abriss oder Teilrückbau des Gebäudes Sundweg 107 darf nur im Zeitraum vom 01.09. bis 15.04. durchgeführt werden.

Ist ein Abriss innerhalb der Mehlschwalben-Brutzeit (14.04. bis 31.08.) vorgesehen, kann kurz vorher eine Kontrolle auf einen Brutvogelbesatz durchgeführt werden. Sind keine besetzten Nester vorhanden, ist ein Abriss auch in dieser Zeit zulässig. Der Nachweis ist der zuständigen UNB vorzulegen.

Die Festsetzung wird mit der o.g. Vermeidungsmaßnahme 1 (Fledermäuse der Gebäude) gebündelt.

#### Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Auf der Rückseite des Bestands-Verkaufsgebäudes befindet sich eine Mehlschwalbenkolonie. Durch den Abriss des westlichen Teils des Verkaufsgebäudes sind einige der Nester betroffen. Es wird ein Teil der Fortpflanzungs- und Ruhestätten verloren gehen. Zur Sicherung der ökologischen Funktion werden daher Maßnahmen erforderlich.

#### Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 7 (Mehlschwalbe):

Als Ausgleich sind folgende Nisthilfen für Mehlschwalben auf der Rückseite des verbleibenden Teils des Bestandsgebäudes Sundweg 107 fachgerecht anzubringen:

- 8 Mehlschwalbennester (z.B. 4 Doppelnester der Fa. Hasselfeldt, [www.hasselfeldt-naturschutz.de/](http://www.hasselfeldt-naturschutz.de/) Typ Mehlschwalbennest MSN o.v.).

#### Störungstatbestände (Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Erhebliche Störungen sind nicht zu erwarten.

### **Häufige und ungefährdete Brutvögel der Gebüsche, Gehölze und sonstiger Baumstrukturen**

Fang, Verletzung, Tötung (Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)  
Ein Töten oder Verletzen von Vögeln wäre bei Eingriffen in Bäumen, Büschen und Hecken während der Brutzeit möglich. Durch die Entfernung der Gehölze und sonstiger höher wachsender Vegetation außerhalb der Brutzeit kann dies vermieden werden.

#### Vermeidungsmaßnahme 7 (Gehölzbrüter):

Entfernung der Gehölze und sonstiger höher wachsender Vegetation außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht zwischen Anfang März und Ende August.

Ist ein Abriss innerhalb der Brutzeit (01.03. bis 31.08.) vorgesehen, kann kurz vorher eine Kontrolle auf einen Brutvogelbesatz durchgeführt werden. Sind keine be-

setzten Nester vorhanden, ist ein Abriss auch in dieser Zeit zulässig. Der Nachweis ist der zuständigen UNB vorzulegen.

Die Festsetzung wird mit der o.g. Vermeidungsmaßnahme 1 (Fledermäuse der Gebäude) gebündelt. Maßgeblich sind daher die kürzeren Abriss-Zeiträume, die für Fledermäuse zu beachten sind.

Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten  
(Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Durch das Vorhaben werden Lebensräume im Bereich der 3 Grundstücke Sundweg 101, 103 und 105 sowie einer Fläche nördlich des Bestandsgebäudes überplant. Dies betrifft insgesamt 16 + ca. 13 Bäume (darunter 9 Obstbäume, davon wiederum 2 Höhlenbäume), umfangreiche ausgewachsene Hecken (nicht heimischen Arten) und ein einzelnes Gebüsch. Hier sind ganze Reviere und Reviere mit hier überwiegender Nutzung von Brutvögeln zu erwarten.

Da es sich um verbreitete, ungefährdete Arten handelt, muss der Ausgleich nicht zwingend vorgezogen wirken und ist daher als Artenschutzrechtlicher Ausgleich umzusetzen. Räumlich muss die Maßnahme im gleichen Naturraum liegen.

Für den Baumbestand (s.o.) ist aus naturschutzfachlicher Sicht und in Übereinstimmung mit dem Vorgehen des LLUR (Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein) ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 (qualitativ) zu schaffen.

Obstbäume gehören zu den besonders hochwertigen Vogel-Lebensräumen. Daher ist ein Ausgleich durch „Parkplatzbäume“ nicht angemessen.

Bäume mit einer geringeren Wertigkeit, wie die noch relativ jungen Ahornbäume neben dem Eingang des Verkaufsgebäudes sowie die beiden zu entfernenden nicht heimischen Koniferen können jedoch pauschal durch die Pflanzung von Gehölze im Bereich der neuen Parkplatzanlage ausgeglichen werden.

Die unterschiedlichen Qualitäten der Bäume werden hier mit im Mittel je 35 m<sup>2</sup> Fläche für die Berechnung des Ausgleichs angesetzt.

Die nicht heimischen Heckenanlagen sind wegen ihrer relativ hohen Gesamtlänge von ca. 130 m zusammen mit mehreren Einzelgebüsch als Vogel-Lebensraum einzustufen. Sie müssen jedoch auf Grund der nicht heimischen Artenzusammensetzung nicht 1:1 ausgeglichen werden. Es reicht eine Pflanzung hochwertiger heimischer Arten mit deutlich geringerem Ausmaß.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über den jeweils zu erbringenden Gehölz-ausgleich.



**Tabelle 1: Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für Brutvögel der Gehölze**

Verlust von Gehölzen	Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme
9 Obstbäume (davon 2 Höhlenbäume) und 1 Walnussbaum, ca. 350 m <sup>2</sup> im Bereich der Gärten	externer Ausgleich durch Gehölz-Ökokonto z.B. der Ausgleichsagentur SH mit 350 m <sup>2</sup> Fläche
nicht heimische Heckenstrukturen, Länge ca. 130 m x 2 m, einzelne Gebüsch im Bereich der Gärten	externer Ausgleich durch Gehölz-Ökokonto z.B. der Ausgleichsagentur SH mit 130 m <sup>2</sup> Fläche
2 Nadelbäume, nicht heimisch (im Bereich der Gärten)	pauschaler Ausgleich durch Neupflanzungen von Bäumen im Bereich der neuen Parkplatzanlage im Geltungsbereich
4 Laubbäume (Ahorn) (im Einzelhandelsbereich)	
13 jüngere heimische Bäume im Bereich der zu vergrößerten Versickerungsmulde	externer Ausgleich durch Gehölz-Ökokonto z.B. der Ausgleichsagentur SH mit 455 m <sup>2</sup> Fläche

Die Summe für externen Gehölzflächenausgleich beläuft sich auf 935 m<sup>2</sup>.

**Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 3 (Gehölzbrüter):**

Als Ausgleich sind 935 m<sup>2</sup> Gehölzfläche aus heimischen Gehölzarten und/oder Obstbaumarten als Ersatzlebensraum für Gehölzbrutvögel im gleichen Naturraum herzustellen. Der Ausgleich ist extern durch Abschluss eines Gestattungsvertrages über die Herstellung von 935 m<sup>2</sup> Gehölzfläche in einem Gehölz-Ökokonto im gleichen Naturraum der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein / der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein GmbH nachzuweisen.

Für die Umsetzung der Gehölzmaßnahme im Umfang von 935 m<sup>2</sup> zum artenschutzrechtlichen Ausgleich der Gehölzverluste im Rahmen des Lidl-Vorhabens in Heiligenhafen liegt der Gestattungsvertrag der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein GmbH vor. Darin wird mit dem Vorhabenträger die Übernahme der Kompensationsverpflichtung in das Ökokonto Johannisbek 1 (ÖK 122-1) vertraglich vereinbart. (vgl. Anlage 8.8)

Das Ökokonto liegt in der Gemeinde Lensahn im Kreis Ostholstein und wie der Eingriffsbereich in der Raumeinheit „Schleswig-Holsteinisches Hügelland“. Gemäß Entwicklungskonzept sollen auf der ca. 1,65 ha großen Intensivgrünlandfläche an der Johannisbek naturnahe standortgerechte Gehölze, feuchter bis frischer Standorte entwickelt werden. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgte im Winterhalbjahr 2017/18.

Das Verhältnis Fläche zu Ökopunkte in dem Ökokonto beträgt 1 : 1,25, so dass für einen Ausgleichsflächenbedarf von 935 m<sup>2</sup> x 1,25 = 1.169 Ökopunkte erworben werden.

Die Übernahme der Kompensationsverpflichtung ist so zu verstehen, dass die Stiftung Naturschutz Eigentümerin der Flächen bleibt und sämtliche Maßnahmen vom Grunderwerb über die fachlichen Entwicklungsmaßnahmen und Monitoring bis zur dauerhaften Verwaltung der Projektflächen in Zusammenarbeit mit der Ausgleichsagentur übernimmt. Die Übernahme der Kompensationsverpflichtung wird im Rahmen des geschlossenen Gestattungsvertrages verbindlich geregelt. Der Abschluss des Gestattungsvertrages ist damit vor Satzungsbeschluss des B-Plans erfolgt.

Störungstatbestände (Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) Störungen (Lärm, Bewegung, Staubentwicklung) treten verstärkt während Abriss- und Bauarbeiten auf. Die hier zu erwartenden Arten gehören zu den Arten, die auch im besiedelten Bereich vorkommen und wenig empfindlich auf Lärm und Bewegungen reagieren. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtert sich nicht, daher sind die Störungen als nicht erheblich einzustufen.

#### **Zusammenfassung**

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG wird durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vermieden. Dazu zählen Regelungen der Zeiten der Gehölzrodungen und des Abrisses von Gebäuden. Weiterhin sind die Herstellung künstlicher Fledermausquartiere (CEF-Maßnahmen) und Vogel-Nistkästen sowie die Neupflanzung von Gehölzen (Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) erforderlich. Durch Übernahme der vorgenannten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Die Vermeidungsmaßnahmen 1, 4 bis 7 sowie 2 und 3 werden dabei in je einer Festsetzung gebündelt. Durch die Vorhaben des Bebauungsplans treten somit keine artenschutzrechtlichen Hindernisse für den Vollzug des B-Plans ein.

#### **2.3.11 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen.**

##### **Anpflanzungsgebote**

Für den Einzelhandelsstandort (S01 und S02) ist zur Begrünung der großflächigen Gemeinschaftsstellplatzanlage je 10 angefangene Stellplätze ein großkroniger, hochstämmiger Laubbaum der Qualität 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen. In Abstimmung mit dem Vorhabenträger wurde hierzu ein Pflanzkonzept entwickelt, welches mehrere mit Bäumen bepflanzte Pflanzinseln auf der Gemeinschaftsstellplatzanlage platziert. Diese vereinbarten Pflanzstandorte werden auch planzeichnerisch in den Sonstigen Sondergebieten S01 und S02 festgesetzt. In der textlichen Festsetzung wird klargestellt, dass diese planzeichnerisch festgelegten Baumanpflanzungen auf die textliche Festsetzung anrechenbar sind, damit es zu keiner Doppelung der Anpflanzungsverpflichtung kommt. Die mit Erhaltungsgebot in den Sonstigen Sondergebieten S01 und S02 festgesetzten Bäume sind auf diese Festsetzung jedoch nicht anrechenbar. Ebenso sind die innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der



05.07.2018

Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 47, 9. Änderung und Erweiterung  
für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“ | Begründung

Zweckbestimmung „Grünstreifen“ festgesetzten Einzelbaumanpflanzungen auf diese Festsetzung nicht anrechenbar.

Bei der Herstellung der Pflanzstandorte für Bäume in den Sonstigen Sondergebieten S01 und S02 sind gemäß der DIN 18916 geeignet große Baumscheiben (mind. 6 m<sup>2</sup>) und Pflanzgruben (mind. 12 m<sup>3</sup>) zu schaffen (vgl. auch die detaillierten Hinweise in Kap. 2.5). Die Auflagen dienen der Absicherung eines ausreichenden und langfristig funktionierenden Lebensraumes für die Bäume in den befestigten Flächen und sind Stand der Technik. Weiterhin sind zum Schutz gegen Überfahren und Anfahren durch Kraftfahrzeuge alle neu zu pflanzenden Bäume in bzw. am Rand von befestigten Flächen durch geeignete Maßnahmen zu sichern (Rammschutz).

Zur Ergänzung der Straßenbaumbepflanzung werden innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünstreifen“ Einzelbaumanpflanzungen festgesetzt. Dies berücksichtigt Leitungslagen im Bereich der öffentlichen Grünfläche, die eine Anpflanzung im öffentlichen Bereich nicht zulassen. In Ergänzung der vorhandenen Straßenbäume werden Winter-Linden (*Tilia cordata*) als Baumart vorgeschrieben. Die Bäume sind mindestens in der Qualität hochstämmiger Laubbaum, 18-20 cm Stammumfang, gemessen in 1,30 m Höhe zu pflanzen.

Die im B-Plan festgesetzten Anpflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

#### **Erhaltungsgebote**

Die dreieckige Grundstücksfreifläche nördlich des Lidl-Bestandsgebäudes wird planzeichnerisch als Fläche mit Bindung für die Bepflanzung festgesetzt. Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen sind. Bei Ersatzpflanzungen für die Bäume und Sträucher sind standortgerechte und heimische Laubgehölzarten zu verwenden.

Vorhandene Einzelbäume am östlichen Rand des Einzelhandelsstandortes und innerhalb der o.g. Fläche mit Bindung für die Bepflanzung, die auf Anpflanzungen aus jüngerer Zeit zurückgehen, sowie die vorhandenen Straßenbäume entlang des Sundweges werden darüberhinaus planzeichnerisch mit Erhaltungsgebot belegt.

Von den zur Baugenehmigung im Jahr 2002 festgelegten 40 Baumersatzpflanzungen sind 32 Stck. in der Fläche nördlich des Bestandsgebäudes Sundweg 107 sowie am östlichen Rand realisiert. Zusätzlich sind dort 6 Bestandsbäume vorhanden, die nicht auf die Ersatzpflanzung zurückgehen.

Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass für die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume bei deren Abgang Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1 : 1 und in der Qualität hochstämmiger Laubbaum, 18-20 cm Stammumfang, gemessen in 1,30 m Höhe, vorzunehmen sind.

8 Ersatzbäume aus der Baugenehmigung 2002 wurden am westlichen Rand des derzeitigen Discountmarktgrundstückes verortet und gehen durch die Planung verloren. Diese 8 Bäume werden durch 8 der insgesamt 13 neuen auf der Gemeinschaftsstellplatzanlage festgesetzten Baumanpflanzungen ersetzt.

Weitere mögliche Baumverluste nördlich des Bestandsgebäudes Sundweg 107 aufgrund der Erweiterung der dort vorhandenen Versickerungsmulde auf ca. 350 m<sup>2</sup> werden auf bis zu 13 Stck. vorabgeschätzt und sind mit einem artenschutzrechtlichen Ausgleich belegt. Der mögliche Verlust dieser Bäume wird extern durch Abschluss eines Gestattungsvertrages über die Herstellung von Gehölzfläche in einem Gehölz-Ökokonto der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein abgegolten. Je Baum werden dafür 35 m<sup>2</sup> eingestellt, d.h. in Summe 455 m<sup>2</sup>. Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass diese extern nachzuweisende Gehölzpflanzung gemäß der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme 3 (Gehölzbrüterarten) gleichzeitig als Ersatz für bis zu 13 mit Erhaltungsgebot festgesetzte Bäume in der Fläche mit Bindung für die Bepflanzung nördlich des Bestandsgebäudes Sundweg 107 angerechnet werden kann.

Über die prognostizierte Anzahl hinausgehende Baumverluste aus der Baugenehmigung von 2002 sind gesondert im Genehmigungsverfahren zu ersetzen.

Besonders während der Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Einzelbäume zu beachten, die unter den Hinweisen weiter ausgeführt sind.

### 2.3.12 Lärm

Vom Grundsatz ist die geplante Einzelhandelsbebauung in dem umgebenden, bestehenden Gewerbe- und Einzelhandelsgebiet mit der zu erwartenden Lärmemission an geeigneter Stelle angesiedelt. Durch den Kauf der Einfamilienhausgrundstücke durch Lidl und die Überplanung und Neubebauung kann an dieser Stelle ein städtebaulicher Missstand gelöst werden.

Beide Sonstige Sondergebietsflächen SO 1 und SO 2 beschränken die zulässige Art der baulichen Nutzung auf Einzelhandelsbetriebe. Diesen wird aufgrund der gewerblichen Nutzungsart der Schutzzweck entsprechend der Schutzkategorie 4 der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zugeordnet. Schlafräume werden nicht vorgesehen. Die Nutzungskonzeption des im SO 1 geplanten Lebensmitteldiscountmarktes sieht keine Räume vor, die mehr als nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Vorübergehend schutzbedürftige Nutzungen finden allenfalls innerhalb des Personalraumes sowie des Besprechungsraumes statt, welche von der Kreisstraße K-42 abgewandt etwa in der Mitte des Baufeldes SO 1 zum Parkplatz hin angeordnet werden.

Ein Bedarf an Schallschutzmaßnahmen besteht nicht, weil keine schutzbedürftigen Nutzungen geplant sind (Stellungnahme WASSER- UND VERKEHRS-KONTOR vom 09.01.2018).



## **2.4 Nachrichtliche Übernahmen**

### **Anbauverbotszone**

Gemäß § 29 Abs. 1 und 2 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.06.1962 (GVOBl. S. 237) i.d.F. vom 25.11.2003 (GVOBl. S. 631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs an Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Die Anbauverbotszone ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

## **2.5 Hinweise**

### **Beachtung DIN 18916**

Bei Pflanzmaßnahmen sind die Normvorschriften der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten“ (Stand August 2002) zu beachten, anzuwenden und einzuhalten.

Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb bzw. am Rand befestigter Flächen sind:

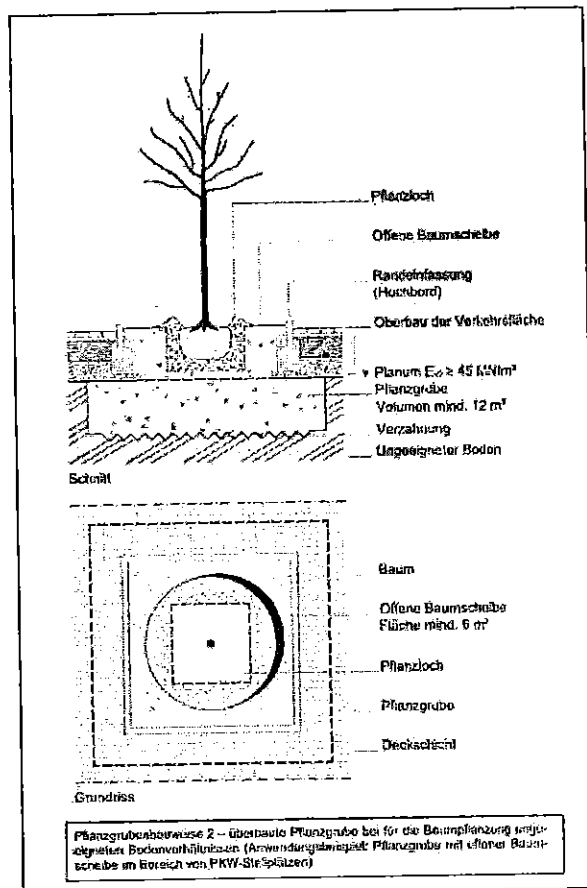
a) Pflanzgruben mit mindestens  $12\text{m}^3$  durchwurzelbaren Raumes mit einer Breite von mindestens 2,0m und einer Tiefe von mindestens 1,0m mit geeignetem Substrat herzustellen, welches bei Verdichtung zum Erreichen der Tragfähigkeitsanforderung an den Baugrund der vorgesehenen Verkehrsfläche einen ausreichenden Wasser- und Lufthaushalt gewährleistet.

b) offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Flächen/Baumscheiben von mindestens  $6\text{m}^2$  herzustellen.

c) Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.



Abbildung 6: Prinzipdarstellung überbaute Pflanzgrube gem. FLL



#### Beachtung DIN 18920, RAS-LG-4

Bei Baumaßnahmen sind die Normvorschriften der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ (Stand Juli 2014) zu beachten, anzuwenden und einzuhalten. Zu erhaltende Bäume sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften (DIN 18920, RAS-LG-4) zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

Dauerhafte Geländeaufhöhungen oder -abgrabungen sind im Wurzelbereich (Krontraufbereich zzgl. 2m) von zum Erhalt festgesetzten Bäumen unzulässig.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich außerhalb der Wurzelbereiche zu erhaltender Gehölze zu verlegen.



05.07.2018

Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 47, 9. Änderung und Erweiterung  
für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“ | Begründung

### **Beachtung Lichtraumprofil**

Für Baumpflanzungen im Bereich der Gemeinschaftsstellplatzanlage sind nur Bäume zu verwenden, deren Kronenansatz mindestens in 2,80m Höhe beginnt und damit auf das erforderliche Lichtraumprofil für Fahrzeugverkehr geschnitten/gezogen ist.

### **Baumschutzsatzung**

Im Baugenehmigungsverfahren sind für die Baugrundstücke die erforderlichen Baumfällungen zu beantragen. Auf die nach Baumschutzsatzung aufgegebenen Ersatzpflanzungen sind die planzeichnerisch und gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 vorgegebenen Baumpflanzungen in den Sonstigen Sondergebieten S01 und S02 anrechenbar.

### **Hinweise für die Artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen 1 bis 3 (Fledermäuse)**

Die Standorte für die CEF-Maßnahmen 1 bis 3 sind vor den Eingriffen zu konkretisieren und zu sichern. Die Umsetzung der Maßnahmen ist vor dem Abriss der Gebäude bzw. der Fällung der potenziellen Höhlenbäume im direkten räumlichen Umfeld herzustellen. Nach Herstellung sind die Standorte der zuständigen UNB vorzulegen.

Die Herstellung ist fachgerecht durchzuführen (Beachtung der erforderlichen Höhen, Ausrichtung, Schutz vor Prädatoren, für CEF-Maßnahme 2 geeignete Öffnungen usw.).

Die Fledermauskästen sind zum überwiegenden Teil außerhalb des beleuchteten Raums aufzuhängen.

Es ist sicherzustellen, dass die Kästen einmal im Jahr gewartet werden (Prüfung auf Schadhafte, ggf. Ersatz des Kastens, Reinigung der Höhlenkästen). Die Durchführung der Wartung ist der zuständigen UNB vorzulegen.

Eine Reduzierung der CEF-Maßnahmen ist möglich, wenn durch eine Fledermauskartierung (geeigneter Zeitraum: Juni / Juli) die tatsächliche Nutzung festgestellt wird. Dadurch kann eine Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte ggf. eingegrenzt, möglicherweise sogar ausgeschlossen werden, so dass sich dadurch eine Reduzierung des erforderlichen Ausgleichs gegenüber der Potenzialanalyse ergeben kann. Die Fledermauskartierung ist der zuständigen UNB vorzulegen und die Reduzierung der CEF-Maßnahmen mit der zuständigen UNB abzustimmen.

### **Anlagen an Bundeswasserstraßen**

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

**Landesbodenschutz- und Altlastengesetz**

Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.



05.07.2018

Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 47, 9. Änderung und Erweiterung  
für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“ | Begründung

### 3. Verfahren

#### 3.1 Förmliches Verfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat in ihrer Sitzung am 23.06.2016 den Aufstellungsbeschluss für die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47, für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“ gefasst.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am ..... durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Mit Schreiben vom ..... wurde die Planung der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 gemäß § 16 Landesplanungsgesetz dem zuständigen Innenministerium angezeigt.

Auf Beschluss der Stadtvertretung vom ..... wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen.

Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während folgender Zeiten ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www. .... .de“ ins Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtvertretung hat am ..... den Erneuten Entwurf der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während folgender Zeiten ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www. .... .de“ ins Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom ..... erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtvertretung hat die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

### **3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über den Entwurf des Bebauungsplans unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden 6 Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen abgegeben.

### **3.3 Änderungen und Anpassungen zum erneuten Entwurf**

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ergab sich die Erforderlichkeit einer Entwurfsüberarbeitung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der eingegangenen Anregungen und Hinweise. Hierbei wurden im Wesentlichen folgende Änderungen zur erneuten Entwurfsfassung des Bebauungsplans vorgenommen:

- Anpassung der Sortimentsliste für das SO2 in der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 auf die zulässigen Sortimente.
- Ergänzung der Vorprüfung nach UVPG als Anlage zur Begründung.



05.07.2018

Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 47, 9. Änderung und Erweiterung  
für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“ | Begründung

- Änderung der Stellplatzanlage in eine Gemeinschaftsstellplatzanlage zur Klärung und Absicherung der gemeinsamen Erschließung der Sonstigen Sondergebiete S01 und S02.
- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 über die abweichende Bauweise dahingehend, dass im Bereich der Stützwand ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden darf.
- Zur Sicherung einer unabhängigen Feuerwehrezufahrt wird auf der vorhandenen Wohnhaus-Zufahrt (Sundweg 105) ein Fahrrecht für die Feuerwehr festgesetzt.
- Die Hinweise des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Lübeck zur Berücksichtigung der Belange der Bundeswasserstraße und damit zusammenhängender Anforderungen werden als Hinweise ergänzt.
- Die Sicherung von 40 Ersatzbaumpflanzungen aus der ursprünglichen Baugenehmigung von 2002, die damals als Ersatz für Baumrodungen festgelegt wurden, wird geklärt.
- Es wurde eine Artenschutzprüfung zu den Wirkungen der Planung durchgeführt. Erforderliche Vermeidungs-, CEF- und Ausgleichsmaßnahmen werden als textliche Festsetzungen ergänzt.

#### **3.4 Eingeschränkte erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen der eingeschränkten erneuten Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über den Entwurf des Bebauungsplans unterrichtet und zur Stellungnahme nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen aufgefordert. Es wurden 3 Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen abgegeben.

#### **3.5 Fassung zum Satzungsbeschluss**

Aus den eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47. Es erfolgen redaktionelle Anpassungen bei der Zitierung des Baugesetzbuches, eine redaktionelle Ergänzung des Hinweises zum Landesbodenschutz- und Altlastengesetz sowie die redaktionelle Ergänzung des Gestattungsvertrages über den Erwerb von 1.169 Ökopunkten bei den Anlagen.

#### 4. Flächenbilanz

PLANUNG Flächennutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Flächenanteil in % des Plangebietes
Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteldiscountmärkte“	8.410	59,1 %
Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe und Grenzhandelsmärkte“	3.780	26,5 %
Private Grünfläche	230	1,6 %
Öffentliche Grünfläche	325	2,3 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1.490	10,5 %
<b>Summe PLANUNG Plangebiet</b>	<b>14.235</b>	<b>100 %</b>

#### 5. Durchführung des Bebauungsplanes

Die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 47 für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“ hat keine haushaltsrechtlichen Auswirkungen für die Stadt Heiligenhafen.

Die Kosten für die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes einschließlich der erforderlichen Anpflanzungen und der aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Maßnahmen trägt der Vorhabenträger.

#### 6. Beschluss über die Begründung

Diese Begründung zur 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Heiligenhafen am ..... gebilligt.

Heiligenhafen, den .....

Siegel

Unterschrift  
(Müller)  
-Bürgermeister-



05.07.2018

Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 47, 9. Änderung und Erweiterung  
für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“ | Begründung

## **7. Literatur- und Quellenverzeichnis**

- BBS BÜRO GREUNER-PÖNICKE (2018): Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 47, 9. Änderung und Erweiterung für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“, Faunistische Potenzialsanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung. Kiel.
- DR. LADEMANN & PARTNER (2015): Der Sundweg in Heiligenhafen als Standort für einen Lidl-Lebensmitteldiscounter, Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Neubau- und Erweiterungsvorhabens. Hamburg.
- DR. LADEMANN & PARTNER (2016): Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Heiligenhafen, Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Hamburg.
- INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2004): Regionalplan 2004 für den Planungsraum II, Schleswig-Holstein Ost, Kreisfreie Stadt Lübeck, Kreis Ostholstein. Kiel.
- INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (HRSG.) (2010): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Kiel.
- SWUP GMBH (2018): Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 47, 9. Änderung und Erweiterung für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“, UVP-Vorprüfung. Quickborn.
- WASSER- UND VERKEHRS-KONTOR (2017): Neubau eines Lidl-Marktes Sundweg 101-113 in der Stadt Heiligenhafen. Entwässerungskonzept. Neumünster.
- WASSER- UND VERKEHRS-KONTOR (2017): Stadt Heiligenhafen, Neubau eines Discountmarktes im Zuge des Sundwegs (K 42), Verkehrsgutachten. Neumünster.







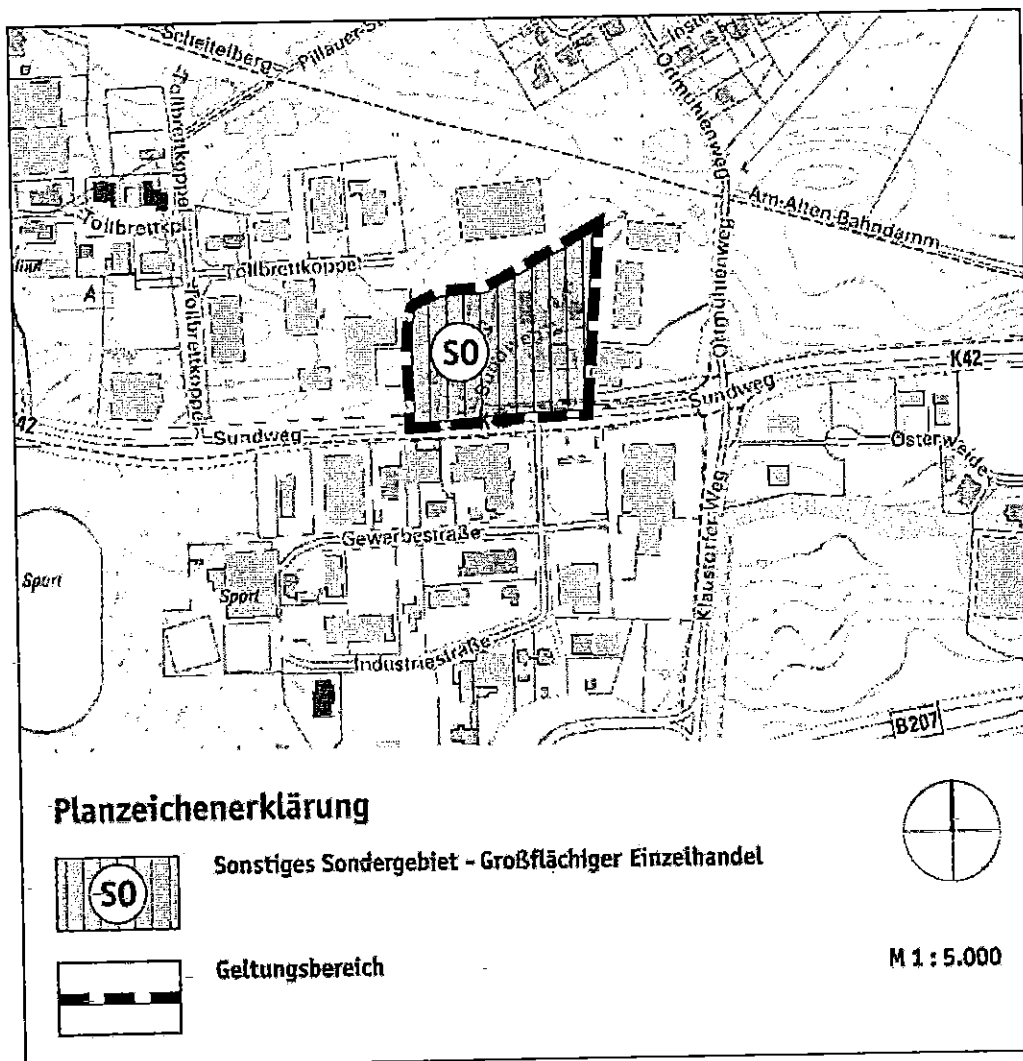
05.07.2018

Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 47, 9. Änderung und Erweiterung  
für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“ | Begründung

## 8. Anlagen

### 8.1 Berichtigung des FNP


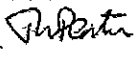
44. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung in Zusammenhang mit der Aufstellung der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 der Stadt Heiligenhafen

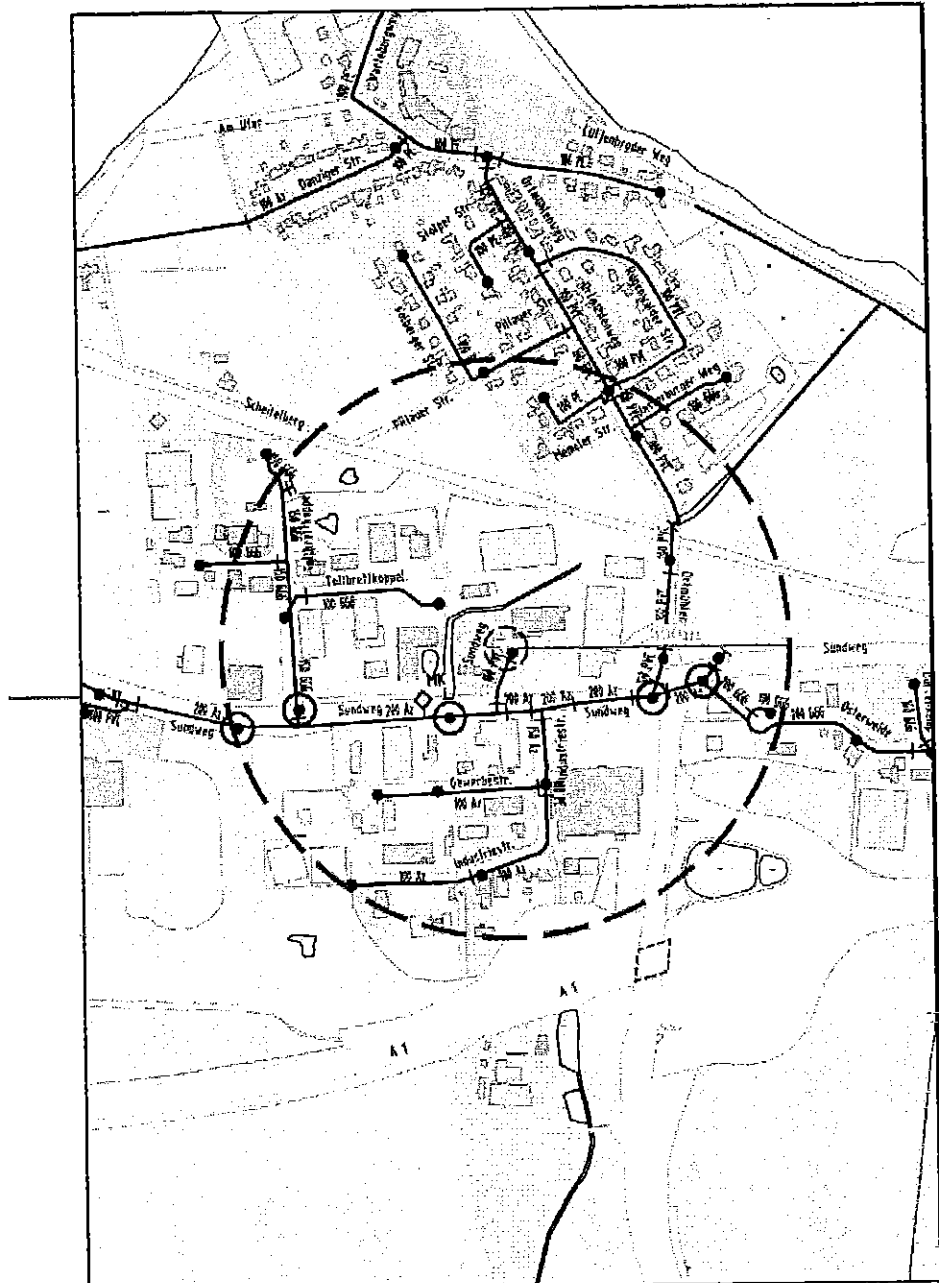




05.07.2018

## 8.2 Löschwassernachweis

 ZVO ENERGIE GMBH		
ZVO Energie GmbH   Wippenweg 3-13   23750 Sierksdorf	Telefon 04561 389-391 Telefax 04561 389-9 391	
SWUP GmbH Landschaftsarch., Stadtplanung u. Mediation Petra Schimansky Harksheider Weg 115 c 25451 Quickborn	Thorsten Plath t.plath@zvo.com	
<b>Sicherstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz 31.01.2018 für das B-Plan Gebiet 47, Lidl Sundweg in Heiligenhafen</b>		
Sehr geehrte Frau Schimansky,		
für das oben genannte B-Plan Gebiet benötigen Sie einen Feuerlöschnachweis über max. 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden.		
In dem Bereich von 300 m um das betreffende B-Plan Gebiet ist eine ausreichende Anzahl von Hydranten vorhanden. Aus denen kann nach unseren Betriebserfahrungen die geforderte Menge entnommen werden, ohne dass die öffentliche Trinkwasserversorgung beeinträchtigt wird.		
Diese Aussage gilt für folgende Bedingungen und Zustände im Netz:		
<ul style="list-style-type: none"><li>• normale Betriebszustände im öffentlichen Trinkwassernetz d.h. keine Störung, keine Spitzenzeit, keine Baumaßnahme oder Instandsetzungsarbeit</li><li>• jetzige Ausbauzustand der Wasserversorgungsleitungen</li><li>• jetzige betriebliche Fahrweise und Versorgungssituation</li><li>• Wasserentnahme über ein Standrohr mit zwei B-Abgängen</li></ul>		
Diese Aussage ist durch eine Rohnetzberechnung eines externen Rechenzentrums für Versorgungsnetze bestätigt worden.		
Als Anlage erhalten Sie einen Planausschnitt unseres Wasserrohrnetzes, auf denen das betreffende B-Plan Gebiet und die möglichen Hydranten markiert sind. Nur für diese Hydranten gilt unsere obige Aussage.		
Mit freundlichen Grüßen.		
i.A. 		
Thorsten Plath Abteilungsleiter Wasserversorgung		
Geschäftsführer Dipl.-Ing. Dipl. Kfm. Rüdiger Lange-Jost Vertreter des Betriebs Dipl.-Ing. Ina-Gertrud Strohmeier	Geschäftsführer IBAN: DE21 2135 2240 0000 0756 50 BIC: WOLADE21NOL Ust.-ID-Nr.: DE 614 066 744	Besuchernachricht Wippenweg 3-13 23750 Sierksdorf Stz. Biersdorf HRB 16445 HL



<b>Bemerkung</b> Nachweis der Feuerlöscheinheit Heiligensoden 9-Plan 47, 148-Markt Sundweg	<b>Skizze</b>	<b>Wasser</b>	<b>M 1:5000</b>	ZVO Entwässerung Abwasser	ZVO Energie Gas Wasser Strom
	<b>Datum</b>	<b>31.01.2018</b>	<b>09.28</b>		
	<b>Name</b>	<b>Thorsten Plath</b>			