

Stadt Heiligenhafen

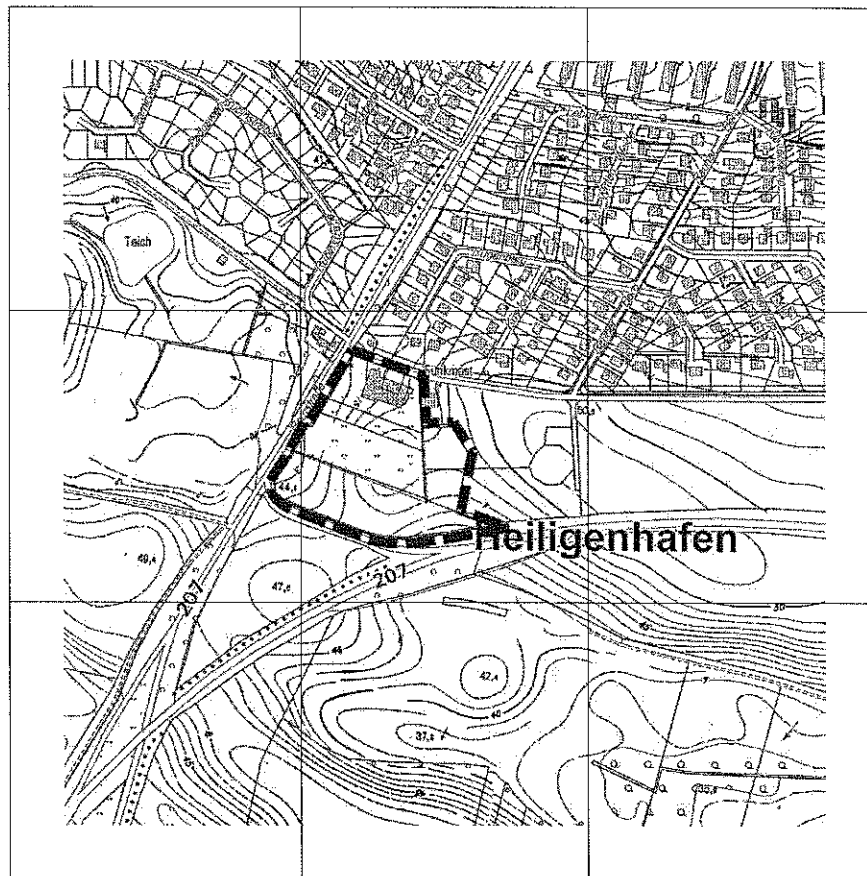
Kreis Ostholstein

Bebauungsplan Nr. 50, 2. Änderung und Ergänzung

Gebiet: Östliche Bergstraße / südlicher Höhenweg

Begründung mit Umweltbericht

Planstand: Entwurf gem. § 3 (2) BauGB,
Stadtentwicklungsausschuss 10.09.2015



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.4.	Plangebiet.....	4
2.	Umweltbericht.....	5
2.1.	Einleitung.....	5
2.1.1.	Inhalte und Ziele des Bauleitplans	5
2.1.2.	Prüfung der betroffenen Belange	5
2.1.3.	Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne	8
2.2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben.....	9
2.2.1.	Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a)).....	9
2.2.2.	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Belang d))	12
2.3.	Zusammenfassung.....	13
3.	Alternative Planungsüberlegungen.....	14
4.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	14
5.	Planinhalt	14
5.1.	Städtebau.....	14
5.2.	Verkehrliche Erschließung	16
5.3.	Immissionen.....	17
5.4.	Altlasten.....	17
5.5.	Archäologie / Denkmalpflege.....	17
6.	Boden- und Gewässerschutz	17
6.1.	Gewässer	17
6.2.	Boden	18
7.	Ver- und Entsorgung	19
8.	Kosten	19
9.	Naturschutz und Landschaftspflege	19
9.1.	Geschützte Teile von Natur und Landschaft.....	20
9.2.	Eingriffsregelung.....	20
9.3.	Artenschutz	24
9.4.	Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung und der Kompensation.....	25
9.5.	Empfehlungen der Landschaftspflege	25
10.	Billigung der Begründung	26

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Die am Standort Bergstraße ansässigen Lebensmittelnahversorger wollen ihren Auftritt in Heiligenhafen verbessern. Der bestehende Aldi-Markt soll durch einen Neubau ersetzt werden. Durch eine Drehung des Gebäudes kann die Grundstückerschließung und Stellplatzsituation verbessert werden. Der vor drei Jahren errichtete Edeka-Markt wird gut als Nahversorger angenommen und soll angemessen erweitert werden. Mit dem Vorhaben soll die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes und die wohnortnahe Grundversorgung der Anwohner im Südwesten der Stadt verbessert werden. Hierzu muss das derzeit für den vorhandenen Aldi- und Edeka-Markt an der oberen Bergstraße ausgewiesene Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittelbedarf erweitert und die planungsrechtlichen Regelungen angepasst werden.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Heiligenhafen ist im Landesentwicklungsplan von 2010 als Unterzentrum ausgewiesen und soll die Bevölkerung des Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Im Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung haben Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung Vorrang. Zudem soll die Attraktivität und Erlebbarkeit verbessert werden. Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Landesentwicklungsachse der Bundesautobahn A 1. In Räume und Regionen an diesen Entwicklungsachsen steht eine zukunftsfähige, wirtschaftliche und verkehrliche Entwicklung im Vordergrund. Der Regionalplan von 2004 konkretisiert die landesraumordnerischen Vorgaben. Ergänzende Darstellungen im Umfeld des Plangebietes erfolgen nicht.

Das Landschaftsprogramm von 1999 weist den Planungsraum als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum aus. Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II von 2003 konkretisiert dieses im Gebiet mit besonderer Erholungseignung und begrenzt diesen auf den Bereich nördlich des Plangebietes.

Der Landschaftsplan der Stadt Heiligenhafen von 1987, zuletzt geändert 1994 stellt das Plangebiet im Bestand als produktionsfreie Fläche mit gestörtem Relief dar. Der Entwicklungsplan übernimmt die Aussagen der Bestandsdarstellung. Entwicklungsaussagen für das Plangebiet erfolgen nicht. Östlich angrenzend sind die Entwicklung von Gehölzflächen und Sukzessionsflächen vorgesehen.

Zur Entwicklung des Einzelhandelsstandortes wurde 2010 eine Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse der BulwienGesa AG erstellt. Aktuell hat die Stadt Heiligenhafen ein Stadtentwicklungskonzept erarbeitet (CIMA) in dem der Themenbereich Einzelhandel bewertet worden ist. Einer Erweiterung der bestehenden Märkte an der Bergstraße als Nahversorger stehen keine negativen Wirkungen auf zentrale Versorgungsbe-
reiche entgegen.

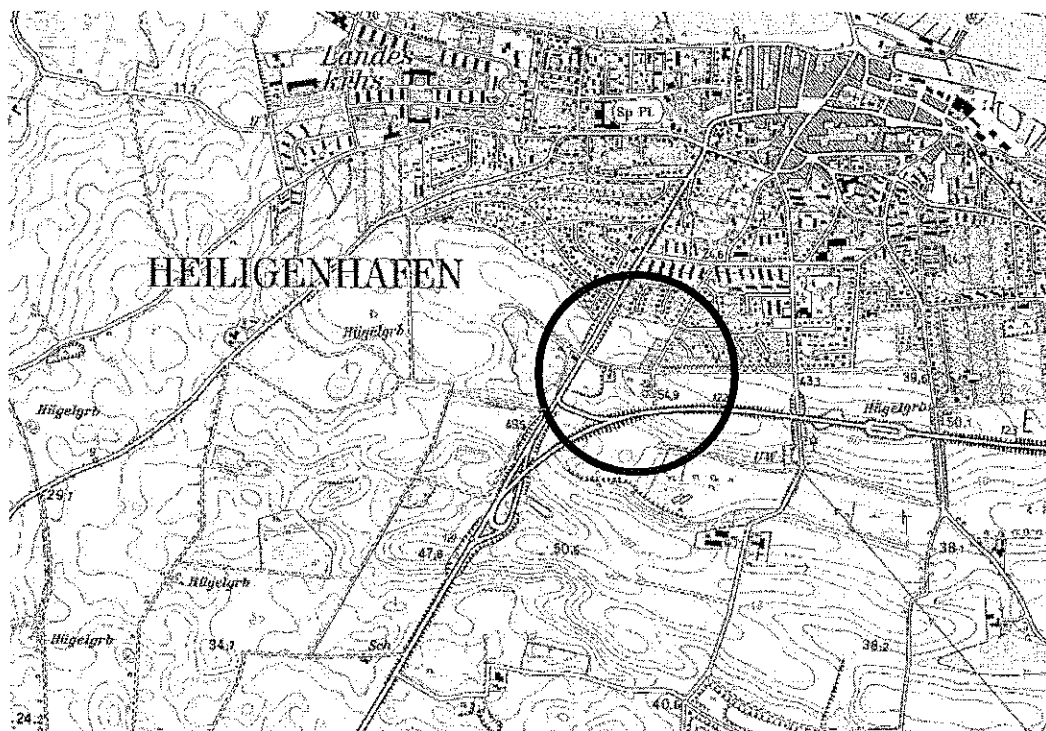
1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für den Plangeltungsbereich gilt der aktuell gültige Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen mit seinen Änderungen. Hierin ist das Gebiet als Sonstiges Sondergebiet dargestellt, welches in südliche und östliche Richtung durch Flächen für Maßnahmen und Waldflächen eingefasst wird. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB vorgenommen.

1.4. Plangebiet

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Abbaugelände einer ehemaligen Kiesgrube, welches zwischenzeitlich als Nahversorgungszentrum mit zwei Lebensmittelmärkten erschlossen ist. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,6 ha und wird wie folgt begrenzt.

Im Norden:	Südliche Straßenbegrenzungslinie des Höhenweges.
Im Osten:	Südliche und westliche Grenze des Flurstücks 46/4, westliche und Teilungslinie durch die Flurstücke 46/7 und 46/10 sowie südliche Grenze des Flurstücks 46/10.
Im Süden:	Nördliche Straßenbegrenzungslinie der Bundesautobahn A 1 sowie deren Abfahrt.
Im Westen:	Östliche Straßenbegrenzungslinie der Bergstraße.



Lage des Plangebiets in der Stadt Heiligenhafen

2. Umweltbericht

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wird durch die Stadt festgelegt. Es erfolgte eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens. In der Umweltprüfung betrachtet werden die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung. Seitens der Fachbehörden wurden Anregungen zur Landschaftspflege, zum Bodenschutz, zu Immissionen sowie zur Wasserwirtschaft vorgebracht.

2.1. Einleitung

2.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Im Bebauungsplan wird ein Sondergebiet mit detaillierten Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen und Verkaufsflächen festgesetzt. Weiterhin sind grünordnerische Festsetzungen zu Bepflanzungen und zu Maßnahmenflächen vorgesehen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,6 ha (Nähere Ausführungen s. Begründung Ziffer 1.1. und Ziffer 4).

2.1.2. Prüfung der betroffenen Belange

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet sowie die in § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Funktionen des Bodens berührt werden. Die Artenschutzbelange des § 44 BNatSchG können berührt werden. Zudem wird in den Waldabstand des östlich ausgewiesenen Waldbestandes eingegriffen.

b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG

Das Europäische Vogelschutzgebiet „Östliche Kieler Bucht“ liegt in knapp 2 km Entfernung nördlich des Plangebietes. Weitere Natura 2000 Gebiete schließen an, bzw. überlagern sich. Aufgrund der Entfernung und der Trennung der Schutzgebiete zum Plangebiet durch die Stadt Heiligenhafen sind mögliche Wirkungen auf die Erhaltungsziele unwahrscheinlich. Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Das Vorhaben verursacht Lärmimmissionen durch die Stellplatzanlage, die Anlieferung und Haustechnik. Weiterhin ist das Plangebiet Immissionen durch Verkehrslärm der westlich angrenzenden Kreisstraße Nr. 42 sowie der südlich liegenden Bundesautobahn Nr. 1 ausgesetzt.

Diese Immissionen werden derzeit in einem Schallgutachten untersucht. Festsetzungen zum Erhalt gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden auf Basis des Gutachtens getroffen, sobald dieses fertig gestellt ist.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die überplante Fläche ist ca. 140 m von dem Denkmal Nr. 2 der Stadt Heiligenhafen entfernt. Hierbei handelt es sich um einen frühgeschichtlichen Grabhügel mit guter Erhaltung. Die Umgebung des Denkmals ist durch die vorhandene Bebauung im Norden und den Funkmast sowie den vorhandenen Lebensmittelläden im Westen bereits erheblich beeinträchtigt. Auch die im Süden im Nahbereich des Denkmals befindliche E 47/BAB 1 beeinträchtigt den Umgebungsbereich des Denkmals bereits erheblich.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 war zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Denkmals entlang der östlichen Plangebietsgrenze als Ergänzung des bestehenden Knicks eine dichte lineare Heckenstruktur zu schaffen, in die als Überhälter großkronige Laubbäume zu integrieren waren. Mit der vorliegenden 2. Änderung wird ein Großteil dieser Maßnahme baulich überformt. Es werden neue Festsetzungen entlang der östlichen Plangebietsgrenze getroffen, um diese Maßnahme wieder herzustellen. Damit können wesentliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Bei dem vorliegenden Bauvorhaben handelt es sich gem. § 12 DSchG um genehmigungspflichtige Maßnahmen. Nach § 12 (1) 3 bedarf die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen, der Genehmigung. Wesentlichen Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung sind gem. dem archäologischen Landesamt nicht zu erkennen, so dass dieses der Planung zustimmt.

Darüber hinaus verweist das Archäologische Landesamt auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die die Eigentümer oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dringliche Zeugnisse wie Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit.

e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Alternative Energieformen sind zulässig.

g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Die Planung weicht von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab, da der Landschaftsplan das Gebiet als produktionsfreie Fläche mit gestörtem Relief ausweist und dieses als geschütztes Biotop in das Naturschutzbuch eingetragen ist. Die Stadt Heiligenhafen hat sich bereits im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 mit einer infrastrukturellen Nutzung durch den Einzelhandel im Plangeltungsbereich befasst und aus Gründen des Allgemeinwohls eine Kurskorrektur beschlossen, die der Versorgung der Bevölkerung im Westen der Stadt aber auch die Versorgung der Fremdenverkehrsnutzungen und Heiligenhafens tangierende Touristenströme Rechnung tragen soll. Nach Abstimmungen Ende 2008 mit der Unteren Naturschutzbehörde besteht für das Gebiet kein hoher ökologischer Wert mehr. Auch der Biotopschutz wurde zwischenzeitlich aufgehoben. Damit spricht nichts gegen die Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsstandortes. Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen.

h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

2.1.3. Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne

Nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, nach § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung einzustellen und nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind schädliche Umweltauswirkungen auszuschließen.

Das Bundesnaturschutzgesetz zielt auf die Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit und der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter ab. Das Gesetz wird im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung berücksichtigt.

Das Bundesbodenschutzgesetz hat die Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens zum Ziel. In der Planung wird diesem Ziel durch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Hinblick auf mögliche Versiegelungen, Auf- und Abgrabungen sowie Bodenverdichtungen entsprochen.

Ziel des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist der Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen. Dieser Belang fließt in die fachliche Betrachtung mit ein und wird bei Erfordernis über Lärmschutzfestsetzungen und Abstandsregelungen berücksichtigt.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Aussagen zur Berücksichtigung in der Planung sind unter Ziffer 1.2. der Begründung aufgeführt.

Der Landschaftsplan zielt auf die Sicherung örtlicher Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ab. Abweichungen hiervon wurden bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung aus naturschutzfachlicher Sicht beurteilt (vgl. Belang g in Abs. 2.1.2).

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen für den Plangeltungsbereich nicht vor.

2.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben

2.2.1. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a))

a) Bestandsaufnahme

Tiere, Pflanzen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Abbaugelände einer ehemaligen Kiesgrube, welches zwischenzeitlich als Nahversorgungszentrum mit zwei Lebensmittelmärkten erschlossen ist. Entlang der Bergstraße verläuft eine Grünfläche mit jungen Einzelbaumpflanzungen. Auch die Stellplatzfläche ist mit Einzelbäumen überstellt. Gem. der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans liegen im Süden und Osten der Bebauung Maßnahmenflächen, die jedoch nur in Teilen umgesetzt wurden, jedoch als Bestand zu werten sind. Demnach befindet sich an der Autobahnausfahrt eine Fläche mit gelenkter Sukzession und einer durchgängigen 145 m langen freiwachsenden Gehölzstruktur. Zu den ackerbaulich genutzten Freiflächen im Osten des Plangebietes soll ein rd. 65 m langer Knick mit Überhängern stehen, als Übergang zum östlich liegenden Wald sollte ein naturnaher Waldrand ausgebildet sein.

Es liegt eine floristische und faunistische Potenzialabschätzung mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (KifL, November 2009) vor. Die Potenzialabschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet ein Potenzial für Sommerquartiere von Fledermäusen (Höhlen und Nischen in größeren Bäumen) sowie ein Potenzial für ungefährdete Brutvogelarten gegeben ist. Aktuelle faunistische Aufnahmen werden zurzeit erhoben. Die Ergebnisse werden in der Begründung näher dargelegt.

Boden

Flächenbezogene Angaben zu den Bodenverhältnissen im Plangebiet liegen nicht vor. Aufgrund des ehemaligen Sand-/Kiesabbaus ist davon auszugehen, dass es sich um ein kleinflächiges Vorkommen oberflächennaher Sandschichten handelt. Die im Landwirtschafts- und Umweltatlas für das Plangebiet angegebenen Bodenfunktionen bestätigen diese Annahme. Umliegend sind Geschiebelehme und Geschiebemergel vorherrschend.

Wasser

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute versickerungsfähig. Grund- bzw. Schichtenwasserstände sind für das Plangebiet nicht bekannt. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Luff, Klima

Eine besondere Bedeutung der Flächen für Kaltluftentstehung und /oder Kaltlufttransport liegt nach Ausführungen des Landschaftsplanes nicht vor.

Landschaft

Das Landschaftsbild wird durch die Verbrauchermärkte und den dahinter stockenden Wald geprägt. Im näheren Umfeld bestimmen zudem die klassifizierte Straße sowie der vorhandene Sendemast das Landschaftsbild. Im Norden befindet sich vorhandene Bebauung. Eine Einsehbarkeit ist insbesondere aus Richtung Süden von dem Zubringer zur A 1 sowie von der Bergstraße aus gegeben.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Im Norden bieten die bebauten Strukturen im Zusammenhang mit den anthropogenen Störwirkungen nur wenigen Arten einen Lebensraum. Für die festgesetzten Maßnahmenflächen im Süden und Osten des Plangebietes ist hingegen eine erhöhte biologische Vielfalt anzunehmen. Zwischen Gehölzstrukturen und Freiflächen besteht i. d. R. ein enges Wirkungsgefüge.

b) Prognose

Durch die Planung werden festgesetzte Biotopstrukturen und Freiflächen verkleinert und durch gewerbliche Nutzungen ersetzt. Durch die Wertigkeit verbleibender Freiflächen im südlichen Plangebiet sind keine positiven Wirkungen auf die Schutzgüter durch die Ausweisung als Maßnahmenfläche zu erzielen.

Schutzgut Boden und Wasser:

Überbauung von zusätzlich 12.660 m² Fläche durch die mögliche Bebauung und die Erschließung.

Schutzgut Landschaftsbild:

Veränderungen im Landschaftsbild können aufgrund fehlender Strukturen in Richtung Osten entstehen.

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften:

Beeinträchtigungen von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz auf 5.450 m² Fläche und 160 m Knickstrukturen. Ggf. artenschutzfachliche Beeinträchtigungen werden im Rahmen der Aufstellung des artenschutzfachlichen Gutachtens ergänzt.

Schutzgut Klima / Luft:

Keine Beeinträchtigungen

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen bzw. festgesetzten Nutzungen.

c) Geplante MaßnahmenVermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Minimiert wird der Eingriff durch die Wiedernutzung bereits anthropogen überformter Flächen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begrenzen die überbaubare Fläche. Die Eingeschossigkeit und die Begrenzung der Firsthöhe minimieren den Eingriff in das Landschaftsbild. Auch die Anordnung der Gebäude im östlichen Grundstücksbereich wirkt eingriffsvermeidend, da die Überstellung der vorgelagerten Stellplatzfläche mit Bäumen die Einsehbarkeit auf das Gebäude aus Richtung Südwesten vermindert.

Maßnahmen der Kompensation und der allgemeinen Grünordnung

Die Stellplatzanlage und die Grünfläche entlang der Bergstraße ist mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Weitere innergebieliche Maßnahmenflächen sind bereits mit Ausgleichsfunktionen belegt. Der erforderliche Ausgleich in Höhe von 21.412m² Fläche und 320 m Knickneuanlage wird deshalb extern erfolgen. Geeignete Flächen werden ermittelt, mit der Fachbehörde abgestimmt und dem Bebauungsplan zum Satzungsbeschluss zugeordnet.

Zusätzlich erforderliche Waldersatz wird im Rahmen des Antrages auf Waldumwandlung in Abstimmung mit der Forstbehörde nachgewiesen.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

vgl. Erläuterungen im Abs. 3.

e) Bewertung

Der durch die Planung ermöglichte Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird als vertretbar angesehen. Der Standort ist bereits durch frühere und

bestehende Nutzungen stark vorbelastet. Durch die Ausweisung von Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann eine Kompensation erzielt werden. Artenschutzrechtliche Hindernisse werden nicht erwartet.

f) Merkmale der technischen Verfahren

Das Prüfverfahren ist nicht technischer sondern naturwissenschaftlicher Art. Die Kartierungen und Geländeaufnahmen wurden nach den Vorgaben des geltenden Erlass vorgenommen und spiegeln den aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnisstand wider. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

g) Maßnahmen zur Überwachung

Eine Erfolgskontrolle der Maßnahmen ist abschließend durch eine Endbegehung der fertiggestellten Maßnahmen vorgesehen. Langfristige Folgeuntersuchungen sind nicht notwendig.

2.2.2. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Belang d))

a) Bestandsaufnahme

Die überplante Fläche ist ca. 140 m von dem Denkmal Nr. 2 der Stadt Heiligenhafen entfernt. Hierbei handelt es sich um einen frühgeschichtlichen Grabhügel mit guter Erhaltung. Die Umgebung des Denkmals ist durch die vorhandene Bebauung und den Funkmast sowie die vorhandenen Lebensmittelläden im Westen bereits erheblich beeinträchtigt. Auch die im Süden im Nahbereich des Denkmals befindliche E 47/B 207 beeinträchtigt den Umgebungsbereich des Denkmals bereits erheblich.

b) Prognose

Durch die geplante Ausdehnung überbaubarer Flächen ist damit zu rechnen, dass der Umgebungsbereich des Denkmals erneut beeinträchtigt wird. bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen und bereits bestehenden Beeinträchtigungen.

c) Geplante Maßnahmen

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist zur Ergänzung des bestehenden Knicks eine dichte lineare Heckenstruktur zu schaffen, in die als Überhälter großkronige Laubbäume zu integrieren sind.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vor dem Hintergrund der beengten Situation zwischen den beiden klassifizierten Straßen im Süden und Westen sowie der angrenzenden Wohnbebauung im Norden scheiden Erweiterungsmöglichkeiten in diese Richtungen aus.

e) Bewertung

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahme werden erhebliche Beeinträchtigungen des Denkmals nicht erwartet. Eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 12 (1) 3 DSchG ist erforderlich.

f) Merkmale der technischen Verfahren

Das Prüfverfahren ist nicht technischer sondern kulturhistorischer Art. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

g) Maßnahmen zur Überwachung

Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

2.3. Zusammenfassung

Durch die Planung wird in einem bereits durch frühere und bestehende Nutzungen stark vorbelasteten Plangebiet ein Eingriff auf vorhandenen Maßnahmenflächen vorbereitet. Die Auswirkungen der Planung werden entsprechend der Maßgaben der §§ 14 und 15 BNatSchG abgehandelt. Erforderlicher Ausgleich soll extern über geeignete Ausgleichsflächen nachgewiesen werden. Konkrete Flächen werden dem Bebauungsplan zum Satzungsbeschluss zugeordnet.

Artenschutzrechtliche Belange werden in einem gesonderten Gutachten ermittelt. Die hierin vorgesehenen Maßnahmen werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Artenschutzfachliche Hindernisse werden nicht erwartet.

und durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert. Eine Verletzung der Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG erfolgt nicht.

Das Vorhaben hat Auswirkungen auf das nahe gelegene Denkmal Nr. 2 der Stadt Heiligenhafen (Grabhügel). Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist eine abschirmende Bepflanzung erforderlich. Diese ist im Bebauungsplan festgesetzt. Es wird zudem eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

3. Alternative Planungsüberlegungen

Für die Verbesserung der Attraktivität der Nahversorgungssituation soll der bestehende Standort aufgewertet werden. Alternative Standorte sind dazu nicht erforderlich und bieten sich auch nicht an. Bei der Anordnung der Bebauung, Erschließung und bei den Stellplätzen sind unterschiedliche Lösungsansätze überprüft worden. Diese beinhalteten neben einem Neubau im Süden des Plangebietes, die Erweiterung des bestehenden Gebäudes sowie den nun favorisierten Ansatz eines Abrisses des bestehenden Aldi-Marktes mit anschließendem Neubau und einer Drehung der Ausrichtung. Ausschlaggebend für die Wahl der jetzigen Planung waren u.a. die einhergehende Entwässerung, die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie die Erschließung des Plangebietes über den Höhenweg mit einer Wendeanlage für die Anlieferung der Lebensmittelmärkte im Plangebiet.

4. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Lebensmittelfrischemarktes (Edeka) mit integriertem Getränkemarkt um 500 m² Verkaufsfläche sowie zum Neubau des Discounters (Aldi) mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² geschaffen. Dieses fördert viele Synergien für einen wohnortnahen Einkauf. Im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes von 2014 ist die Einzelhandelsituation der Stadt Heiligenhafen untersucht und hinsichtlich ihrer Stärken und Schwächen bewertet worden. Mit einer zusätzlichen Verträglichkeitsuntersuchung zur Verkaufsflächenerweiterung des Standortes Bergstraße sind Schwellwerte einer maximalen Verkaufsfläche beschrieben worden, die den Zentralen Versorgungsbereich der Stadt berücksichtigen und erhebliche negative Auswirkungen darauf vermeiden.

Die Planung hat Auswirkungen auf den Umgebungsschutzbereich eines frühgeschichtlichen Grabhügels. Dieser ist jedoch bereits stark durch vorhandene Bebauung, umliegende Straßen und einen Funkmast vorbelastet, so dass in Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt grünordnerische Maßnahmen zur Abschirmung ausreichen, um weitere Beeinträchtigungen des Denkmals zu vermeiden.

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden die festgesetzten Maßnahmenflächen, welche für den Naturschutz von besonderer Bedeutung sind, überbaut. Erforderlicher Ausgleich wird außerhalb des Plangebietes im weiteren Verfahren nachgewiesen.

5. Planinhalt

5.1. Städtebau

Die planungsrechtlichen Festsetzungen berücksichtigen die Erweiterungsabsichten der beiden Einzelhandelsbetriebe. Die Festsetzungen werden in Anlehnung an den

Ursprungsplan und dessen 1. Änderung getroffen. Die dortigen Regelungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zu den Grün- und Maßnahmenflächen werden entsprechend den Anforderungen an das Vorhaben modifiziert.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Vorgesehen sind ein Discount-Markt und ein Frischemarkt, die jeweils Waren des täglichen Bedarfs mit dem Schwerpunkt auf Lebensmittel anbieten. Im Frischemarkt ist zusätzlich ein Getränkemarkt vorgesehen. Durch die getroffenen Festsetzungen zum Nutzungskatalog und zu den Verkaufsflächen können die Anforderungen an die Einzelhandelsstruktur der Stadt Heiligenhafen auf Grundlage des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (CIMA, 2014) sowie dem Verträglichkeitsgutachten zur Verkaufsflächenerweiterung (CIMA, 2014) berücksichtigt werden. Bei der Ermittlung der Verkaufsflächen sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die er zu Verkaufszwecken einsehen kann. Deshalb sind auch die Kassenzone, der Bereich in den die Kunden nach der Bezahlung gelangen (Packzone hinter den Kassen), sowie Pfandräume in die Verkaufsflächenberechnung einzubeziehen. Dieses ist im Bauantrag darzulegen. Aktionswaren, die nicht unter den täglichen Bedarf fallen, gleichwohl aber zum Geschäftsmodell sowohl des Discounters als auch des Frischemarktes gehören, werden in ihrer Verkaufsfläche beschränkt, um die Zweckbestimmung des Gebietes zu wahren. Unter Gütern des täglichen Bedarfs sind die nachfolgenden Sortimente zu verstehen:

- Nahrungsmittel
- Getränke
- Tabakwaren
- Drogerieartikel
- Reinigungsmittel
- Kosmetikartikel
- Körperpflegemittel
- Bücher, Zeitungen und Zeitschriften
- Blumen
- Kurzwaren
- Papierbedarf

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht mit der festgesetzten Grundflächenzahl die vorgesehenen Baukörper. Die festgesetzte Eingeschossigkeit und die Beschränkung der Firsthöhe dienen der Einfügung der Gebäude in die Ortseingangssituation. Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze mit Zufahrt wird eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis max. 0,8 erforderlich.

Die Platzierung der Baukörper auf dem Grundstück wird durch eine zusammengezogene überbaubare Fläche im Norden und Osten des Plangebietes vorgegeben. Die Stellplätze werden westlich und teilweise südlich vor den Gebäuden mit einer Zufahrt vom Höhenweg angeordnet. Die Gemeinschaftsstellplätze dienen gemeinschaftlich den Nutzern des Sondergebietes. Zur Bergstraße schirmt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünstreifen das Sondergebiet zum Straßenraum ab. Zusätzliche bauliche Anlagen sind dort auf eine Bedarfszufahrt für die Feuerwehr beschränkt.

Die Gestaltungsregelungen und die Festsetzung der Firsthöhe werden in Anlehnung an die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 formuliert und dienen der Einfügung der baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild. Neben Aussagen zur Dach- und Fassadengestaltung werden explizit Festsetzungen zu freistehenden Werbeanlagen getroffen. An der Bergstraße wird die bestehende Werbeanlage mit einer Höhe von 8 m berücksichtigt. Darüber hinaus wird für eine Sichtbarkeit von der Autobahn ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 22 m vorgesehen. Hier wird dem Einzugsbereich des Nahversorgungszentrum einschließlich des Ortsrandes sowie der touristischen Funktion zur Versorgung der Touristen Rechnung getragen.

5.2. Verkehrliche Erschließung

Die Lebensmittelmärkte sind über eine Zufahrt zum Höhenweg an die öffentlichen Verkehrsflächen angebunden. Verkehrstechnisch wurden Alternativen einer direkten Zufahrt zur Bergstraße und die Anbindung über einen Kreisverkehr geprüft. Diese Varianten wurden aufgrund der schwierigen Flächenverfügbarkeiten, der hohen Kosten sowie der verkehrlichen Situation verworfen.

Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Heiligenhafen ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 40 m von der BAB A 1 und bis 15 m von der K 42, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Die Anbauverbotszonen sind nachrichtlich übernommen. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der BAB A 1 (Abfahrtsrampe) und der freien Strecke der K 42 (Bergstraße) nicht angelegt werden. Davon unberührt bleibt eine Bedarfszufahrt für die Feuerwehr, die zurückhaltend ausgebildet werden sollte und gegen unbefugtes Befahren gesichert werden muss. Diese Sondernutzung ist beim LBV-SH, Niederlassung Lübeck zu beantragen.

Unter das Anbauverbot nach § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein fallen auch Werbeanlagen, Werbepylone etc.. Der geplante Werbepylon mit einer Höhe von max. 22,00 m ist außerhalb der 15,00 m Anbauverbotszone der Kreisstraße 42 (K 42) vorzusehen. Die Standortfläche für den geplanten Werbepylon ist in der Planzeichnung entsprechend zu ändern.

Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht erfolgt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.

5.3. Immissionen

Das Vorhaben verursacht Lärmimmissionen durch die Stellplatzanlage, die Anlieferung und Haustechnik. Darüber hinaus wird das Plangebiet durch Verkehrslärm der Kreisstraße Nr. 42 und der Bundesautobahn BAB A1 berührt. In einem Schallgutachten werden derzeit die Auswirkungen sowohl des Gewerbelärm auf angrenzende Wohngebiete, als auch des Verkehrslärms auf das Plangebiet überprüft. Erforderliche Festsetzungen zum Erhalt gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden in die Bauleitplanung übernommen.

Bei Fertigstellung des Gutachtens werden Festsetzungen zum Schallschutz in den Bebauungsplan eingearbeitet.

5.4. Altlasten

Altablagerungen oder Altstandorte sind im Plangebiet nicht bekannt.

5.5. Archäologie / Denkmalpflege

Die überplante Fläche ist ca. 140 m von dem Denkmal Nr. 2 der Stadt Heiligenhafen entfernt. Beeinträchtigungen werden durch eine Abschirmpflanzung vermieden. Nähere Ausführungen siehe Umweltbericht.

6. Boden- und Gewässerschutz

6.1. Gewässer

Teile von Heiligenhafen liegen im hochwassergefährdeten Bereich. Bei gleichzeitigem Eintreffen von Ostseehochwasser und Starkregenereignissen besteht die Gefahr des Rückstaus von Oberflächenwasser. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind deshalb Regelungen zur Rückhaltung von Regenwasser zu treffen.

Im Zweifelsfall ist der landwirtschaftliche Bemessungsabfluss i. H. von 1,2 l/s*ha für die Planung zu Grunde zu legen. In diesem Zusammenhang ist das DVWK-Arbeitsblatt A 138 und Merkblatt M-2 des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein zu beachten. Eine entsprechende Änderung der Einleiterlaubnis für Niederschlagswasser ist ggf. bei geänderten Einleitmengen bei der Wasserbehörde zu beantragen, Für die Rückhaltung ist eine wasserrechtliche Anlagen-genehmigung zu beantragen.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist der Anschluss an die bestehende Kanalisation vorgesehen. Die Kanalisation der Stadt Heiligenhafen ist zurzeit bereits in Teilen durch die im Laufe der Zeit zunehmende Verdichtung überlastet. Die Kanalisation unterliegt seit dem Jahr 2000 nicht mehr der Genehmigungspflicht gem. des Wasser-

rechts. Die Stadt prüft, inwiefern die bestehende Kanalisation die hinzukommenden Niederschlagswassermengen schadlos ableiten kann.

6.2. Boden

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen, sind folgende Punkte zu beachten:

- Bodenverdichtungen und -versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren.
- Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischen zu lagern
- Wird Boden zwischengelagert, sind die Vorgaben der DIN 19731, Punkt 7.2 zu beachten (getrennter Ausbau und Lagerung, Beachtung des Feuchtezustands und der Konsistenz, Schutz vor Verdichtung und Vernässung, Lagerung auf Mieten usw.).
- Wird Boden auf dem Baufeld wiederverwertet, sind die DIN 19731 (Punkt 7), die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln –, (Stand 2003) – LAGA M20 – sowie die Bundesbodenschutzverordnung (§12) zu beachten.
- Sollen Auffüllungen mit Fremdboden durchgeführt werden, ist dieser vor der Verfüllung auf seinen Schadstoffgehalt entsprechend LAGA M20 zu untersuchen, sofern nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung (gem. §9 Abs.1 BBodSchV) besteht.
- 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 mit der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und LAGA M20.
- Eine Verwertung von überschüssigem Boden außerhalb des Plangebietes in Form einer Verfüllung oder Aufschüttung bedarf in der Regel einer naturschutzrechtlichen Genehmigung sobald die Menge 30 m³ oder 1.000 m² überschreitet.
- In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen.
- Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

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

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes soll durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen erfolgen. Ggf. notwendige Erweiterungen werden vorgenommen.

Bezüglich der Löschwasserversorgung wird der Löschwasserbedarf von 96 m³/h bei Bereitstellung des Löschwassers für eine Löschzeit von 2 Stunden im Umkreis von 300 m gemäß Erlass des Innenministers vom 30.08.2010 – IV 334 – 166.701.400 bereits durch vorhandene Hydranten, welche für den bestehenden Verbrauchermarkt errichtet wurden, erreicht. Die in Frage kommenden Entnahmestellen (Hydranten) befinden sich zum einen westliche der Bergstraße in Höhe der Gasreglerstation sowie im Eingangsbereich des Trinkwasserspeicherbehälters Heiligenhafen an der Kreuzung Höhenstraße /Rauher Berg.

Zur Schmutzwasserentsorgung wird das Abwasser über ein privates Pumpwerk mit einer Druckleitung an die vorhandene Abwasserdruckleitung übergeben werden.

Im Plangebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO-Gruppe. Ggf. kann es zu Konflikten zwischen den Umbaumaßnahmen und diesen Anlagen kommen. Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m jeweils parallel zum Trassenverlauf weder überbaut noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte sind mit der ZVO-Gruppe vor der Bauausführung abzustimmen. Beim Verlegen von Kabeln anderer Versorgungsträger in die Trassen der ZVO-Gruppe ist bei Parallelverlauf sowie bei Kreuzungen jeweils ein lichter Abstand von mind. 0,30 m zwischen diesen Kabeln und vorhandenen Leitungen oder Kabeln einzuhalten. Vor Baubeginn hat in jedem Fall eine Leitungsanzeige vor Ort mit Aushändigung von Bestandsplänen an die Baufirma zu erfolgen.

8. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Stadt Heiligenhafen keine Kosten zu erwarten.

9. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 18 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG

nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Darüber hinaus sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

9.1. Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Im Jahr 2000 wurden Teilbereiche der ehemaligen Kiesgrube als gesetzlich geschützten Biotoptypen kartiert und in das Naturschutzbuch mit der Nr. 44326026001 eingetragen. Nach einer Begehung am 21. Juni 2010 durch das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume wurde festgestellt, dass nach der aktuellen Rechtslage und aufgrund der fortschreitenden Veränderung kein Biotopstatus mehr gegeben ist. Die Flächen wurden daraufhin aus dem Register geschützter Biotope gestrichen.

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Knickstrukturen unterliegen dem gesetzlichen Schutz des § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG. Da Teile davon überplant werden, ist das naturschutzrechtliche Verbot zu beachten.

9.2. Eingriffsregelung

Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung ist in Anlehnung an den Erlass Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und des Innenministeriums vom 09.12.2013, sowie dessen Anlage durchzuführen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Abbaugelände einer ehemaligen Kiesgrube, welches zwischenzeitlich als Nahversorgungszentrum mit zwei Lebensmittelmärkten erschlossen ist. Entlang der Bergstraße verläuft eine Grünfläche mit jungen Einzelbaumpflanzungen. Auch die Stellplatzfläche ist mit Einzelbäumen überstellt. Gem. der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans liegen im Süden und Osten der Bebauung Maßnahmenflächen, die jedoch nur in Teilen umgesetzt wurden, jedoch als Bestand zu werten sind. Demnach befindet sich an der Autobahnausfahrt eine Fläche mit gelenkter Sukzession und einer durchgängigen 145 m langen freiwachsenden Gehölzstruktur. Zu den ackerbaulich genutzten Freiflächen im Osten des Plangebietes soll ein rd. 65 m langer Knick mit Überhaltern stehen, als Übergang zum östlich liegenden Wald sollte ein naturnaher Waldrand ausgebildet sein.

Boden:

Flächenbezogene Angaben zu den Bodenverhältnissen im Plangebiet liegen nicht vor. Aufgrund des ehemaligen Sand-/Kiesabbaus ist davon auszugehen, dass es sich um ein kleinflächiges Vorkommen oberflächennaher Sandschichten handelt. Umliegend sind Geschiebelehme und Geschiebemergel anzunehmen.

Durch die früheren und vorhandenen Nutzungen sind im Plangebiet kaum natürliche Bodenverhältnisse mehr vorzufinden. Stellenweise wurde das Abbaugelände mit Bodenmaterial verfüllt. Durch die geplante Bebauung werden zum Teil gestörte, zum Teil aber auch intakte Bodenstrukturen überbaut. In derzeit unversiegelten Flächen wird die Bodenfauna vernichtet, die Bodenatmung und Oberflächenwasserversickerung wird stark behindert und die Flächen verlieren ihre potentielle Funktion als Vegetationsstandort. Es erfolgt eine vollständige Herausnahme der überbaubaren Flächen aus den natürlichen Kreisläufen.

Minimiert wird der Eingriff durch die Wiedernutzung bereits anthropogen überformter Flächen und durch die Festsetzung der GRZ mit 0,4. Diese kann gem. BauNVO bis zu einer Gesamtlächengrundzahl von 0,8 überschritten werden. Festsetzungen zu Teilversiegelungen innerhalb von Nebenflächen werden nicht getroffen.

Allgemein ist im Eingriffsbereich von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushaltes auszugehen, so dass die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen notwendig ist. Der Ausgleich eines Eingriffs in den Bodenhaushalt ist lediglich in sehr begrenztem Umfang möglich, da er in der Regel nur durch die Entsigelung von Flächen bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktionen durchführbar ist. Derartige Flächen finden sich nur in seltenen Fällen in einem Plangebiet, es muss daher auf Ersatzmaßnahmen ausgewichen werden. Die Hinweise des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgut Boden die Anlage eines naturnahen Biotops auf ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche vor. Dabei sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge in einem Verhältnis von mind. 1 : 0,5 und wasserdurchlässige Oberflächenbeläge von mind. 1 : 0,3 auszugleichen.

Bei der Ausgleichsberechnung sind die bereits zulässigen Versiegelungen aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

	Zu versiegelnde Fläche gem. 1. Änderung des B-Planes Nr. 50		Zu versiegelnde Fläche gem. 2. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 50		Differenz
	GRZ 0,3	Überschreitung 0,8	GRZ 0,4	Überschreitung 0,8	
Vollversiegelung	2.148 m ²		7.404 m ²	7.404 m ²	12.660 m ²
Teilversiegelung		3.580 m ²			-3.580 m ²

Hieraus errechnet sich der folgende Ausgleichsbedarf.

Verhältnis 1 : 0,5 anzurechnende Fläche	Verhältnis 1 : 0,5 anzurechnende Fläche	Benötigte Ausgleichsfläche
12.600 m ²		3.330 m ²
	-3580 m ²	- 1.074 m ²
		5.256 m ²

Durch die Ausweisung einer mind. 5.256 m² großen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche und die Anlage eines naturnahen Biotops auf dieser Fläche kann ausreichend Ersatz für den Eingriff in das Schutzgut Boden geleistet werden. Werden höherwertige Flächen entwickelt, erhöht sich das Ausgleichsvolumen entsprechend der Flächenwertigkeit.

Wasser:

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute versickerungsfähig. Grund- bzw. Schichtenwasserstände sind für das Plangebiet nicht bekannt. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Eingriff erfolgt durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung, wodurch sich die potentiell versickerungsfähige Oberfläche erheblich verringert. Die Zunahme der Versiegelung führt zu einem höheren und schnelleren Abfluss des Niederschlagswassers und verringert somit die Grundwasserneubildung. Darüber hinaus geht durch die Versiegelung und die Verdichtung des Bodens Bodenfilterkapazität verloren.

In Anlehnung an den Ursprungsplan wird anfallendes Oberflächenwasser über ein Trennsystem abgeleitet. Alternativ sind eine Versickerung auf dem Gelände und eine Einleitung in den Regenwasserkanal auf der Westseite der Bergstraße zu prüfen.

In Anlehnung an den Bewertungserlass werden für das Schutzgut Wasser Kompensationsmaßnahmen erforderlich, wenn anfallendes Oberflächenwasser nicht naturnah zurückgehalten werden kann. Es wird als ausreichend erachtet für den Ausgleich in das Schutzgut Wasser das Kompensationserfordernis für den Boden zu Grunde zu legen. Entsprechend ist eine mind. 5.256m² große, intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche aus der Nutzung zu nehmen und zu einem naturnahen Biotop zu entwickeln.

Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild wird durch die Verbrauchermärkte und den dahinter stockenden Wald geprägt. Im näheren Umfeld bestimmen zudem die klassifizierte Straße sowie der vorhandene Sendemast das Landschaftsbild. Im Norden befindet sich vorhandene Bebauung. Eine Einsehbarkeit ist insbesondere aus Richtung Süden von dem Zubringer zur A 1 sowie von der Bergstraße aus gegeben.

Eingriffsvermeidend wirken Festsetzungen zur Begrenzung der Firsthöhe sowie zur eingeschossigkeit. Auch die Anordnung des Gebäudes im östlichen Grundstücksbereich wirkt eingriffsvermeidend, da die Überstellung der vorgelagerten Stellplatzfläche mit Bäumen die Einsehbarkeit auf das Gebäude aus Richtung Südwesten vermindert. Entlang der Bergstraße sind weitere Baumpflanzungen festgesetzt.

Aufgrund der technischen Überformung sind aus südlicher Richtung vom Autobahnzubringer aus keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. In östliche Richtung wird der neu anzulegende Knick eine Eingrünung des Plangebietes zur freien Landschaft erreichen.

Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen wird nicht mehr von einem erheblichen oder nachhaltigen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ausgegangen.

Arten und Lebensgemeinschaften:

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 festgesetzten Maßnahmenflächen sind von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Biotopstatus besteht für die Flächen selbst jedoch nicht. Gem. den Angaben der unteren Naturschutzbehörde werden die im Rahmen der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 in Anspruch genommenen Maßnahmenflächen aus der 1. Änderung in einem Verhältnis von 1 : 2 (Eingriff : Ausgleich) ausgeglichen.

Es werden rd. 5.450 m² ehemalige Maßnahmenfläche als Sondergebiet ausgewiesen. Entsprechend sind für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften 10.900 m² Kompensationsmaßnahmen nachzuweisen. Werden höherwertige Flächen entwickelt, erhöht sich das Ausgleichsvolumen entsprechend der Flächenwertigkeit.

Für den Eingriff in bestehende bzw. festgesetzte Knickstrukturen sind die Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 11. Juni 2013 zu berücksichtigen. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 waren 145 m lineare Gehölzstruktur und rd. 65 m Knickneuanlage festgesetzt. 30 m Knick sind nachrichtlich gem. der gesetzlichen Vorgaben in die Planzeichnung übernommen. Im Rahmen der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 sind von diesen bestehenden und festgesetzten Knickstrukturen nur 35 m zu erhalten. 45 m Knick können neu angelegt werden. Demnach können von den 240 m vorhandenen bzw. festgesetzten Knicks

nur 80 m erhalten bzw. wieder angelegt werden. 160 m Knicks werden baulich überplant. Gemäß der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz wird für diesen Knickverlust Ausgleich im Verhältnis 1 : 2 erforderlich, so dass 320 m Knickneuanlage als Ausgleich für die Knickverluste nachzuweisen sind.

Für den Eingriff in den nach LWaldG zu wertenden Wald ist ein Antrag auf Waldumwandlung bei der Forstbehörde zu stellen. Der Eingriff ist nach dem Landeswaldgesetz zu erbringen. Die Bäume haben einen Stammdurchmesser von 10 – 12 cm. Der Bestand hat demzufolge ein Alter von ca. 20-30 Jahren. Demnach wird ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 2 erforderlich. Im Rahmen der vorliegenden Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 werden rd. 440 m² Waldrandfläche als Sondergebiet ausgewiesen. Weitere 520 m² Wald müssen durch den erforderlichen Waldschutzabstand von 30 m von Großbäumen freigehalten und zu einer Waldrandstruktur entwickelt werden. Der erforderliche Ausgleich wird gem. der Forderungen der unteren Naturschutzbehörde nicht auf den naturschutzfachlichen Ausgleich angerechnet und deshalb im Rahmen des Waldumwandlungsantrages gesondert geregelt.

Klima / Luft:

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima / Luft werden im Regelfall bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch eine entsprechende Flächen- / Standortwahl vermieden. Erhebliche Beeinträchtigungen liegen vor, wenn Flächen mit Kaltluftentstehungs- und / oder Luftausgleichsfunktion durch bauliche oder ähnliche Maßnahmen betroffen sind. Dieses ist im Plangebiet nicht der Fall. Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

9.3. Artenschutz

Es liegt eine floristische und faunistische Potenzialabschätzung mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (KifL, November 2009) vor. Die Potenzialabschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet ein Potenzial für Sommerquartiere von Fledermäusen (Höhlen und Nischen in größeren Bäumen) sowie ein Potenzial für ungefährdete Brutvogelarten gegeben ist. Die Ergebnisse aktueller faunistischer Untersuchungen werden in die Bauleitplanung übernommen.

9.4. Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung und der Kompensation

Aus der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung erwachsen die folgenden Ausgleichserfordernisse:

Schutzgut		Ausgleich Eingriffsregelung	
Boden		5.256 m ²	
Wasser		5.256 m ²	
Landschaftsbild		0 m ²	
Arten und Lebensgemeinschaften	Abbaugelände	10.900 m ²	
	Knicks	320 m	
	Wald		gesonnter im Rahmen des Waldersatzes
Klima /Luft		0 m ²	
		21.412 m²	
		320 m	Knick

Ggf. artenschutzfachlicher Ausgleich wird nach artenschutzfachlichen Gutachten erforderlich.

Alle im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen sind bereits mit Ausgleichsfunktionen belegt, so dass innerhalb des Plangebietes keine Kompensationsmaßnahmen nachzuweisen sind. Der erforderliche Ausgleich wird deshalb extern erfolgen. Geeignete Flächen werden ermittelt, mit der Fachbehörde abgestimmt und dem Bebauungsplan zum Satzungsbeschluss zugeordnet.

9.5. Empfehlungen der Landschaftspflege

Auf schonenden Umgang mit dem Oberboden während der Bauphase ist zu achten; das betrifft vor allem den Oberbodenabtrag und seine Zwischenlagerung. Es wird dringend empfohlen, ganz auf Pflanzendünger und chemische Schädlingsbekämpfungsmittel aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes zu verzichten, da bei vielen Stoffen und deren Umwandlungsprodukten keinerlei Erkenntnisse über mögliche Gefährdungspotenziale vorliegen. Tausalze und tausalzhaltige Mittel sollten auf dem privaten Grundstück nicht ausgebracht werden.

Das Grundwasser steht unter besonderem Schutz. Die dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. Ableitung z. B. durch Kellerdränagen ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Da dieser Eingriff regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist, kann eine Genehmigung im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Revisionsdränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung anzuzeigen. Es ist durch eine Baugrunduntersuchung der Nachweis zu erbringen, dass mit der Dränagemaßnahme keine dauerhafte Grundwasserabsenkung einhergeht. Bei hoch anstehendem Grundwasser wird der Verzicht von Keilern empfohlen. Versickerungsanlagen sind ebenfalls anzeigepflichtig.

