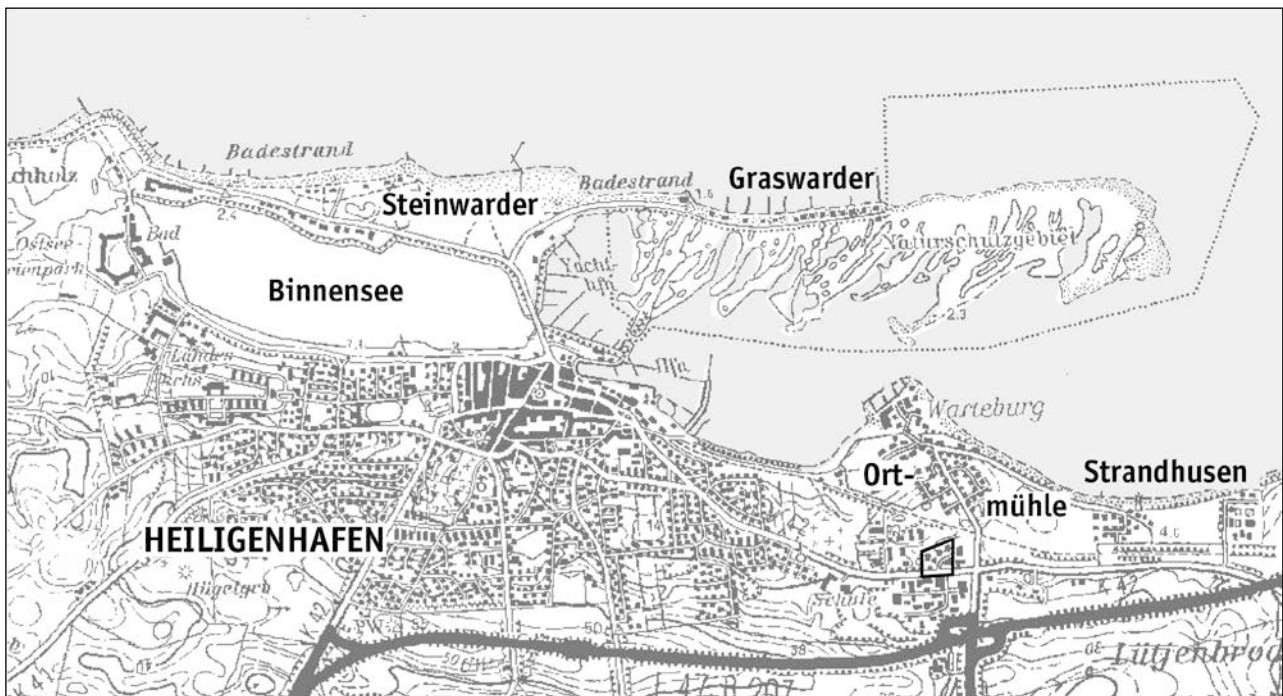




Stadt Heiligenhafen Bebauungsplan Nr. 47, 9. Änderung u. Erweiterung für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“ Begründung



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

27.09.2018
Fassung zur Bekanntmachung

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. Karl Wefers
Dipl.-Ing. Petra Schimansky



Inhaltsverzeichnis

0.	Präambel - Rechtsgrundlagen	1
1.	Planungsgegenstand	2
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
2.	Planinhalt und Abwägung	10
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
3.	Verfahren	51
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
4.	Flächenbilanz	54
5.	Durchführung des Bebauungsplanes.....	54
6.	Beschluss über die Begründung	54
7.	Literatur- und Quellenverzeichnis	55
8.	Anlagen.....	57
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 m²,
- Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente sowie von Drogerie, Parfümerie und Kosmetikartikeln für den bestehenden Baukörper und
- Durchführung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

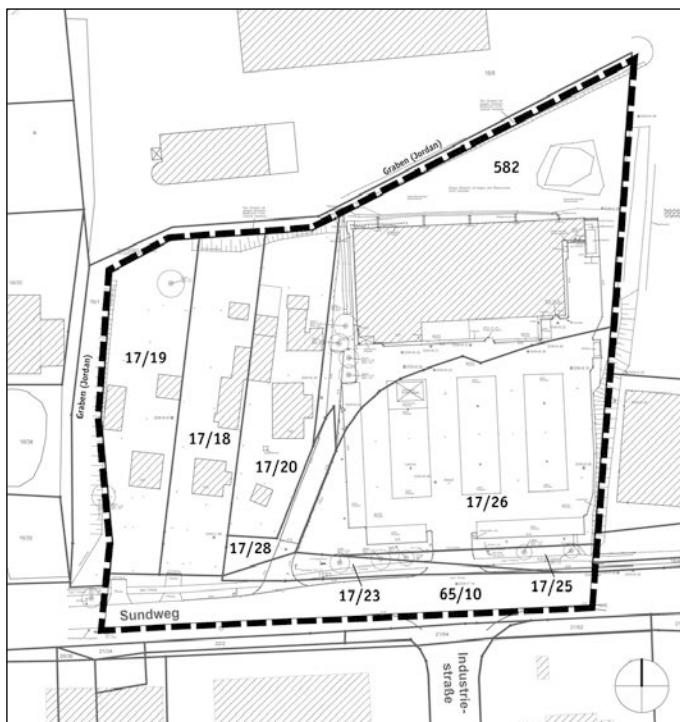
Mit der Ausarbeitung der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 47 und der Begründung ist die SWUP GmbH, Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation in Quickborn beauftragt.

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. Zwischenzeitlich wurden die Flurstücke 17/18, 17/19, 17/20, 17/28 und 582 zum Flurstück 594 verschmolzen.

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 m², davon werden ca. 1.000 m² als Verkaufsfläche (VK)

genutzt. Das Gebäude soll in Teilen erhalten werden und für eine anderweitige Einzelhandelsnutzung 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 Kellerschoss 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 erschlossen-



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

27.09.2018

senen 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 m² 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-Gebiete) 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 m²) 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

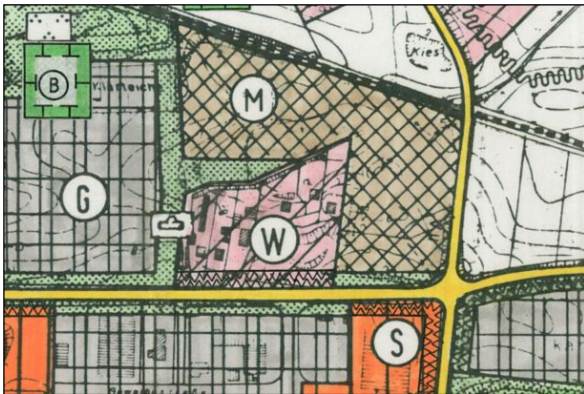
Im Regionalplan für den Planungsraum II (2004) ist Heiligenhafen ebenfalls als Unterzentrum ausgewiesen. Hierbei ist auf die Weiterentwicklung des zentralen Stadtkerns Heiligenhafens zu einem attraktiven Dienstleistungs- und Versorgungszentrum hinzuwirken, um die zentralörtliche Funktion zu erfüllen. 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 m² Verkaufsfläche auf bis zu 1.350 m² Verkaufsfläche zu erweitern. Der Altbau des Lidl-Marktes soll teilweise zurückgebaut und mit einer Verkaufsfläche von bis zu 700 m² 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 m² Verkaufsfläche (bis zu 500 m² VK nahversorgungsrelevant, bis zu 1.600 m² VK zentrenrelevant und bis zu 1.400 m² 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 m² 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 m² Grundfläche und davon ca. 1.000 m² Verkaufsfläche (VK). Lidl plant den etablierten Standort durch eine Erweiterung des Betriebsgrundstückes um die westlich gelegenen Einfamilienhausgrundstücke auf eine Grundstücksfläche von ca. 12.380 m² 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 m² 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



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

27.09.2018

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 m² geplant. Damit vergrößert sich die Verkaufsfläche von genehmigten rd. 800 m², derzeit jedoch faktisch bereits betriebenen ca. 1.000 m² um 350 m². 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 m²). 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 m² verkleinert werden. Hierfür ist ein Teilrückbau 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 m² 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.

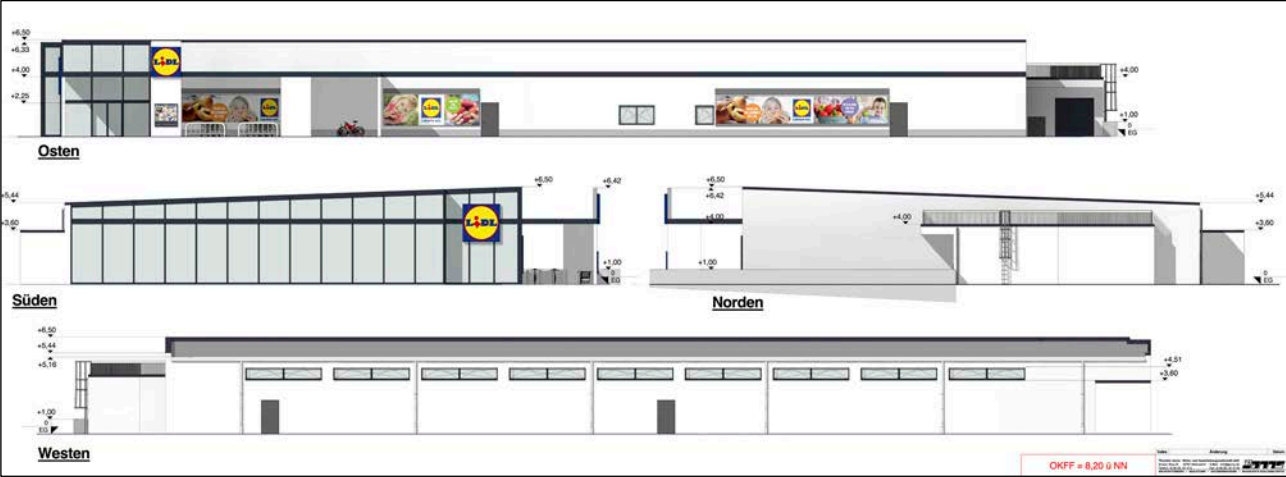
Abbildung 3: Lageplan und Ansichten des Vorhabens (ARCHITEKT THORSTEN JANNS, STAND 01/2018)



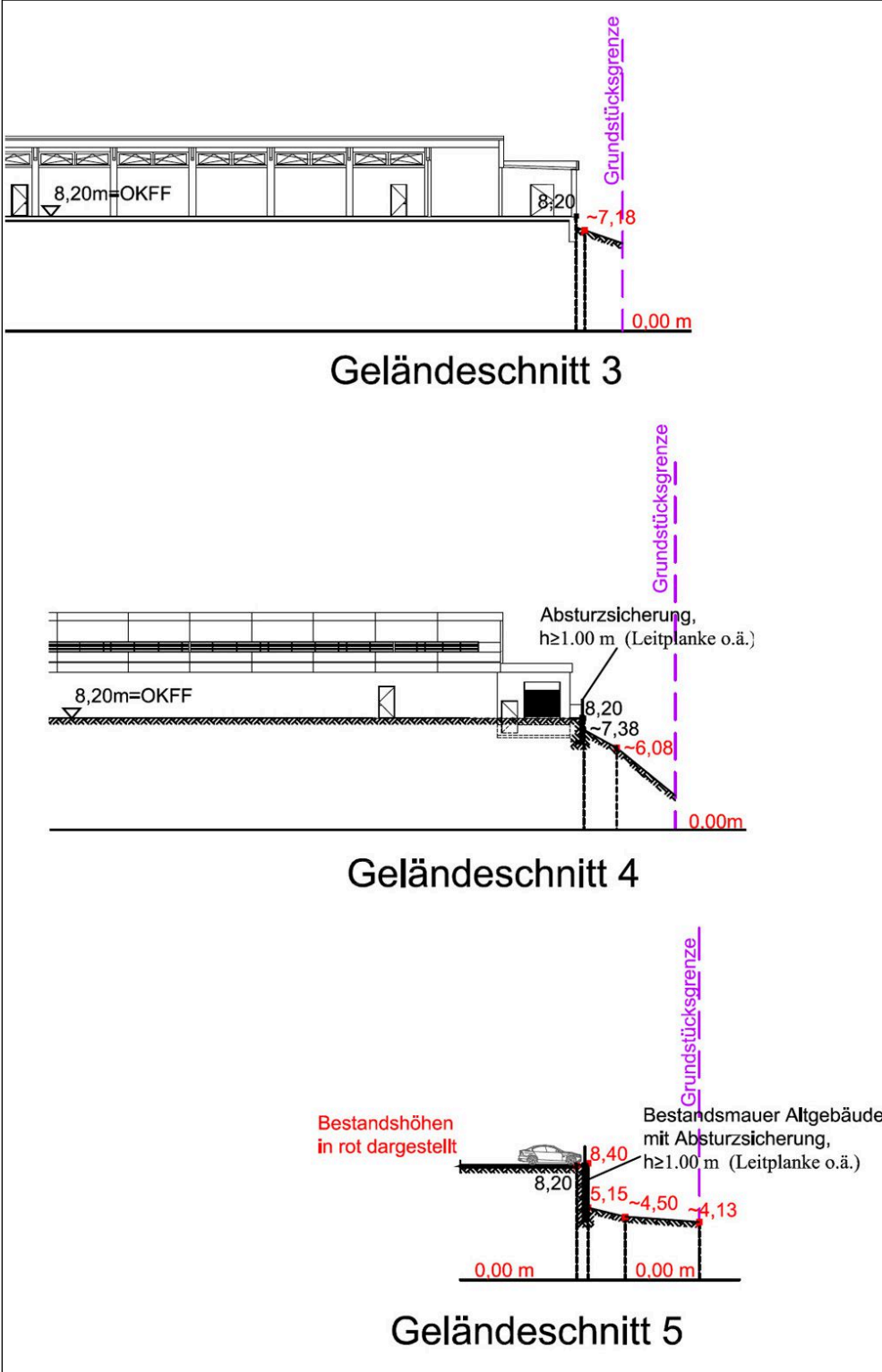


Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 47, 9. Änderung und Erweiterung
für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“ | Begründung

27.09.2018



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





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 m².
- 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 m², 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 m² 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 größtmäßig 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 m²,
- Grenzhandelsmärkte mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 m².

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/ Sonstige Elektroartikel
	Spielwaren	Fahrräder und Zubehör
	Baby- und Kinderartikel	
	Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe	
	Musikalien, Musikinstrumente, Tonträger	
	Waffen und Jagdbedarf	
	Sanitätswaren	
	Parfümerie	
	Weißer 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



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

27.09.2018

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, abwägt 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 (Zentralitätsgebot) 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 (Kongruenzgebot), 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 Integrationsgebot) zulässig; Vorhaben mit v.a. zentrenrelevanten Sortimenten nur im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde (städtebauliches Integrationsgebot); 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.*



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

27.09.2018

- *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 leer-gezogene 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 Nachfragevolumen 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 Versorgungsgebiete 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).



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

27.09.2018

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:



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

27.09.2018

„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.



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 SO1 und SO2 sind Werbeanlagen nur an den Gebäuden als Stätte ihrer Leistung in baulich untergeordneter Größe und Form zulässig. Darüber hinaus ist eine freistehende Werbeanlage im SO1 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 Rechtsabbiegestreifen 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.



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

27.09.2018

Das Gutachten zeigt auf, dass der vorfahrtgeregelte 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 Zweirichtungsweg 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) / Ortmühlweg 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 vorfahrrechtlich 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 m² Verkaufsfläche. Dies kann für die vorgesehenen z.T. großflächigen Verkaufsstätten als auskömmlich eingestuft werden.



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 angrenze 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.



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

27.09.2018

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 m² 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 m², 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 Durchfahrtbreiten 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-PÖNICKE (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-, Mauer-, 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 fallenden 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), Raufhautfledermaus (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.



Fledermäuse mit potenziellen Quartieren in bzw. an Gebäuden

Braunes Langohr (RL SH: V), Breitflügel-Fledermaus (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 Breitflügel-Fledermaus 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/ Typ: Fledermaus Spaltenkasten FSPK o.v.) oder 10 selbstreinigende Spaltenkästen, die in die Fassade integriert werden (z.B. Fa. Hasselfeldt, www.hasselfeldt-naturschutz.de/ Typ: Fledermaus Fassaden Ganzjahresquartier 2-teilig FFGJ oder Fa. Hasselfeldt, 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/ 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 Nahrungshabitats haben werden, sind hier keine erheblichen Störungen zu erwarten. Die wertvollsten Nahrungshabitats 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), Flughautfledermaus (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/ 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 Nahrungshabitats haben werden, sind hier keine erheblichen Störungen zu erwarten. Die wertvollsten Nahrungshabitats 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 Schadhaftigkeit, 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-



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

27.09.2018

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 schadhafte 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/ 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/ Typ. Nistkasten für Nischenbrüter NBH) oder 6 Niststeine Halbhöhlenbrüter zum Einbau in Fassaden (z.B. Fa. Hasselfeldt, 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.



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/ 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 Vogellebensräumen. 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 m² 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 Vogellebensraum einzu-stufen. 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 ² im Bereich der Gärten	externer Ausgleich durch Gehölz-Ökokonto z.B. der Ausgleichsagentur SH mit 350 m ² Fläche
nicht heimische Heckenstrukturen, Länge ca. 130 m x 2 m, einzelne Gebüsche im Bereich der Gärten	externer Ausgleich durch Gehölz-Ökokonto z.B. der Ausgleichsagentur SH mit 130 m ² 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 vergrößernden Versickerungsmulde	externer Ausgleich durch Gehölz-Ökokonto z.B. der Ausgleichsagentur SH mit 455 m ² Fläche

Die Summe für externen Gehölzflächenausgleich beläuft sich auf 935 m².

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 3 (Gehölzbrüter):

Als Ausgleich sind 935 m² 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 m² 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 m² 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 Johannisek 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 Johannisek 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 m² 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, Staubeentwicklung) 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



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

27.09.2018

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 geeignete große Baumscheiben (mind. 6 m²) und Pflanzgruben (mind. 12 m³) 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 m² 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 m² eingestellt, d.h. in Summe 455 m². 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 Parkplatzhin 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.

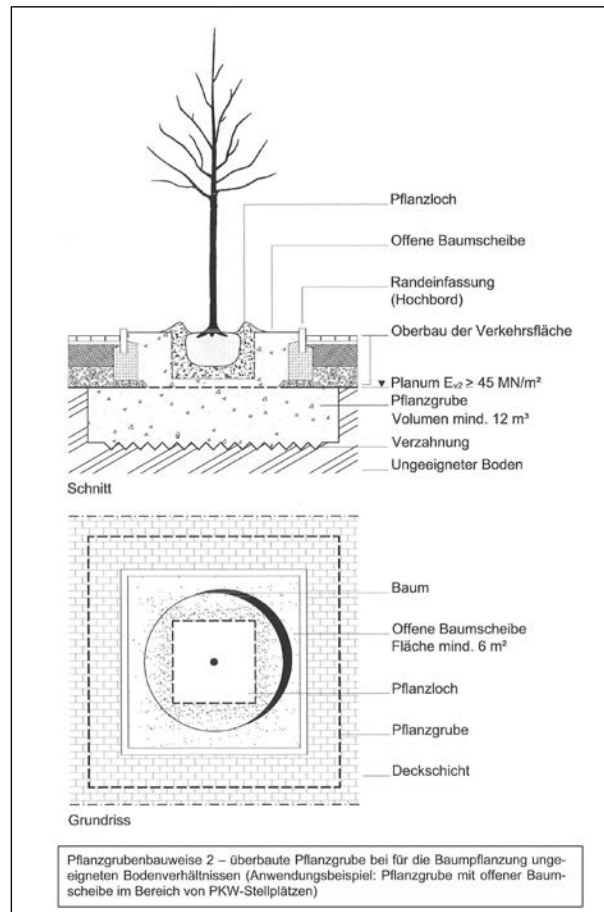
Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb bzw. am Rand befestigter Flächen sind:

a) Pflanzgruben mit mindestens 12m^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 6m^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 (Kronentraufbereich zzgl. 2m) von zum Erhalt festgesetzten Bäumen unzulässig.

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



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

27.09.2018

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 Schadhaftheit, 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 Schiffsführer 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.



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 20.10.2017 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 28.09.2017 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 28.09.2017 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 30.10.2017 bis einschließlich 30.11.2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 20.10.2017 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.heiligenhafen.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 16.10.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.03.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtvertretung hat am 22.03.2018 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur erneuten eingeschränkten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Die von der geänderten Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.04.2018 entsprechend § 4a Abs. 3 BauGB zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.09.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.09.2018 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 27.09.2018 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 S02 in der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 auf die zulässigen Sortimente.
- Ergänzung der Vorprüfung nach UVPG als Anlage zur 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 m²	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 %
Summe PLANUNG Plangebiet	14.235	100 %

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 27.09.2018 gebilligt.

Heiligenhafen, den

Siegel

Unterschrift
(Müller)
- Bürgermeister -



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.



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





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

27.09.2018

8.2 Löschwassernachweis



ZVO ENERGIE GMBH

ZVO Energie GmbH · Wagrienring 3-13 · 23730 Sierksdorf

SWUP GmbH
Landschaftsarch., Stadtplanung u. Mediation
Petra Schimansky
Harksheider Weg 115 c
25451 Quickborn

Telefon 04561 399-391
Telefax 04561 399-9 391

Thorsten Plath
t.plath@zvo.com

**Sicherstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz 31.01.2018
für das B-Plan Gebiet 47, Lidl Sundweg in Heiligenhafen**

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:

- normale Betriebszustände im öffentlichen Trinkwassernetz d.h. keine Störung, keine Spitzenzeit, keine Baumaßnahme oder Instandsetzungsarbeit
- jetzige Ausbauzustand der Wasserversorgungsleitungen
- jetzige betriebliche Fahrweise und Versorgungssituation
- Wasserentnahme über ein Standrohr mit zwei B-Abgängen

Diese Aussage ist durch eine Rohrnetzrechnung 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

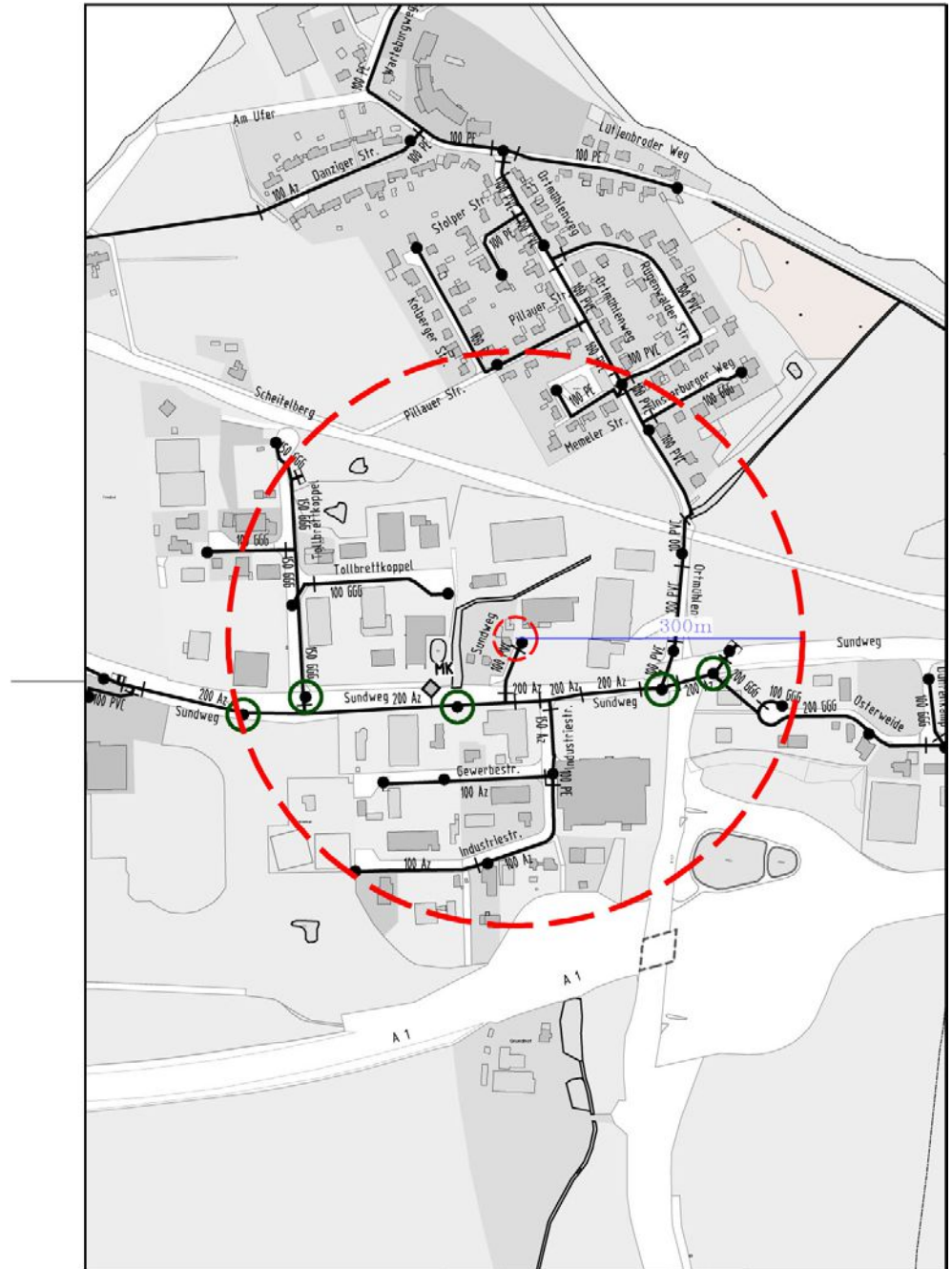
i.A. 

Thorsten Plath
Abteilungsleiter Wasserversorgung

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Dipl. Kfm. Rüdiger Lange-Jost Vorsitzende des Beirates: Dipl.-Ing. oec. Gesine Strommeyer	Sparkasse Holstein IBAN: DE21 2135 2240 0000 0756 30 BIC: NOLADE21HOL Ust.-ID-Nr.: DE 814 066 744	Besucheranschrift: Wagrienring 3-13 23730 Sierksdorf Stz.: Sierksdorf HRB 16446 HL
--	--	--



DVGW TSM
GEPRÜFT



Bemerkung: Nachweis der Feuerlöschsicherheit Heiligenhafen B-Plan 47, Lidl-Markt Sundweg	Sparte:	Wasser	M 1:5000	ZVO Entwässerung Abwasser	ZVO Energie Gas Wasser Strom
	Datum:	31.01.2018	09:28		
	Name:	Thorsten Plath			



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

27.09.2018

8.3 UVP-Vorprüfung (SWUP GmbH, 2018)



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

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

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

30.01.2018

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. Karl Wefers
Dipl.-Ing. Birgit Klimek
Dipl.-Ing. Petra Schimansky



1. Vorbemerkung zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles gemäß UVPG/LUVPG

Für bestimmte Vorhaben und Planungen ist nach dem UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12.02.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.09.2017) bzw. nach dem LUVPG (Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 13.05.2003, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2015) eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgesehen. Die Feststellung der UVP-Pflicht erfolgt anhand von Schwellenwerten. Anlage 1 zum LUVPG definiert für welche Vorhaben anhand einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 6 LUVPG die Entscheidung zu treffen ist, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung als Teil des Bebauungsplanverfahrens durchzuführen ist oder nicht. Die Durchführung und das Ergebnis der Vorprüfung sind zu dokumentieren. Nach § 4 LUVPG ist von der zuständigen Behörde festzustellen, ob für ein Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht.

Für den Bebauungsplan Nr. 47, 9. Änderung sind folgende Abschnitte gemäß Anlage 1 zu § 3 LUVPG anzuwenden:

Nr.	Vorhaben	Spalte 1	Spalte 2
10	Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebs im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) oder im Außenbereich (§ 35 BauGB) mit einer zulässigen Geschossfläche von		
10.2	1200 m ² bis weniger als 5000 m ²		A ¹

Im Bestand existiert an diesem Standort bereits ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit ca. 1.650 m² Geschossfläche. Davon sind derzeit ca. 1.000 m² als Verkaufsfläche genutzt. Durch die Bebauungsplanänderung und Erweiterung werden in Summe maximal 3.650 m² Geschossfläche für zukünftig zwei Einzelhandelsbetriebe zugelassen. Als Verkaufsflächen werden 1.350 m² für Lebensmitteleinzelhandel und 700 m² für nicht zentrenwirksamen Einzelhandel/Grenzhandel festgesetzt.

Der o.g. maßgebende Größenwert wird durch die Planänderung weiter angehoben, so dass für die Änderung eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles notwendig wird.

Aufgabe der Vorprüfung des Einzelfalles ist es abzuschätzen, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Dies geschieht anhand der Kriterien der Anlage 2 zum LUVPG. Dabei geht es zum einen um eine Erfassung des Vorhabens an dem vorgesehenen Standort (Nummern 1 und 2 der Kriterien), zum anderen um eine Beurteilung der möglichen Auswirkungen (Nummer 3 der Kriterien) im

¹ = allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles: siehe § 6 Satz 2 LUVPG

Hinblick darauf, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Standortkriterien nach Nr. 2 der Anlage zum LUVPG beziehen sich zum einen auf den Standort des Vorhabens selbst, zum anderen geht es hinsichtlich der Auswirkungen eines Vorhabens vornehmlich um seinen Einwirkungsbereich.

Umweltauswirkungen sind zunächst alle Veränderungen der menschlichen Gesundheit oder der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit einzelner Bestandteile oder der Umwelt insgesamt, die von einem Vorhaben verursacht werden können (vgl. dazu auch Nr. 0.3 UVPVwV). Die Umweltauswirkungen können kurz-, mittel- und langfristig auftreten, ständig oder vorübergehend vorhanden sein, positiv oder negativ sein. Maßstäbe für die Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind die gesetzlichen Umweltauflagen.

2. Grundzüge des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47, 9. Änderung wird bereits maßgeblich durch die bestehende Nutzung als Einzelhandelsstandort (Lidl) geprägt. Das Gelände ist sowohl mit einem Gebäude für den Einzelhandelsmarkt als auch mit einer großflächigen Stellplatzanlage bebaut. Im Westen des Plangebietes befinden sich derzeit noch drei Einfamilienhausgrundstücke, die für die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes aufgegeben werden.

An den Rändern des Geltungsbereiches befinden sich Grünstrukturen bestehend aus Einfamilienhausgärten und einer baumbestandenen Fläche. Am West- und Nordrand verläuft ein Graben (Jordan). In der Umgebung sind weitere Einzelhandelseinrichtungen, Gewerbebetriebe sowie das Zollamt ansässig.

Die Grundzüge des Bebauungsplans Nr. 47, 9. Änderung können wie folgt zusammengefasst werden:

Art der baulichen Nutzung

Für die Baugebietsflächen werden die Nutzungsarten Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel-Lebensmitteldiscountmärkte“ (S01) und Sondergebiet „Nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe und Grenzhandelsmärkte“ (S02) festgesetzt. Als Verkaufsflächen werden 1.350 m² für Lebensmitteleinzelhandel und 700 m² für nicht zentrenwirksamen Einzelhandel/Grenzhandel festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird für die Baugebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt und damit für die Hauptanlagen auf 30% der Baugrundstücksfläche beschränkt. Nebenanlagen sind maximal bis zu einer GRZ von 0,8 (80%) zulässig.

Es wird ein Vollgeschoss zugelassen. Die Firsthöhen werden festgesetzt. Sie liegen bei maximal 16,50 m bzw. 17,50 m üNN. Das entspricht Gebäudehöhen über Gelände von maximal 8,30 m (Neubau) bzw. 9,10 m (Bestandsgebäude).



Überbaubare Fläche

Die überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen sowie durch Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen festgesetzt. Um eine gewisse Flexibilität für die konkrete Planung der Gebäude zu erhalten, werden etwas größere Baufenster als nach der bisherigen Planung erforderlich ausgewiesen.

Bauweise

Es gilt abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m, die Baufenster schränken die Längenentwicklung jedoch auf maximal 75 m (S01) ein. Nach Norden ist für das Abfangen der Geländehöhen zum Graben voraussichtlich eine Stützwand erforderlich, hier gelten ebenfalls abweichende Baulängen.

Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über den Sundweg. Die Zufahrt zum Plangebiet befindet sich gegenüber der Straßenmündung Industriestraße und wird beibehalten. Sie dient sowohl dem Besucher- als auch dem Anlieferungsverkehr. Die innere Erschließung erfolgt über die Stellplatzanlage.

Regenwasser

Das auf den Dachflächen innerhalb der Baugebiete anfallende Niederschlagswasser wird in die Vorflut eingeleitet. Teilweise ist eine Rückhaltung für eine gedrosselte Abgabe in die Vorflut vorgesehen. Das auf den sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser wird gereinigt und zur Versickerung gebracht. Hier ist erforderlichenfalls ebenfalls eine Rückhaltung vorgesehen.

Grünstrukturen

Zwischen Sundweg und Baugebiet wird ein 5 m breiter Streifen, verteilt auf öffentliche und private Grünflächen, mit Erhalt von Straßenbäumen sowie Nachpflanzung von straßenbegleitenden Bäumen festgesetzt. Im Bereich der nördlichen und östlichen Randflächen der Baugebiete werden bestehende Grünstrukturen sowie der Erhalt von Bäumen gesichert. Auf der geplanten Stellplatzanlage und am westlichen Rand werden Neupflanzungen von Laubbäumen festgesetzt.

3. Abprüfung der Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 UVPG / LUVPG

1. Merkmale des Vorhabens	
1.1	<p>Größe des Vorhabens</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geltungsbereich: ca. 1,42 ha • <u>davon Baugebietsflächen</u>: ca. 1,22 ha • Typen des Gebietes: Sonstige Sondergebiete S01 „Großflächiger Einzelhandel-Lebensmitteldiscountmärkte“ und S02 „Nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe und Grenzhandelsmärkte“ • zulässige Bebauung für Hauptanlagen GRZ 0,3; Gesamt-Versiegelung einschließlich Nebenanlagen bis GRZ 0,8; S01 = Hauptanlagen ca. 2.520 m², zuzüglich Nebenanlagen ca. 4.210 m²; S02 = Hauptanlagen ca. 1.130 m², zuzüglich Nebenanlagen ca. 1.890 m². • zulässige Verkaufsfläche: S01 = 1.350 m²; S02 = 700 m². • Einschränkungen der Sortimente durch textliche Festsetzung. • Grundstücksfreiflächen (20%): ca. 0,24 ha • Anpflanzungen: Erhalt von Baumpflanzungen im nördlichen und östlichen Randbereich des Baugebietes; Anpflanzungen von Einzelbäumen auf geplanten Stellplätzen (S01, S02) und am westlichen Baugebietsrand (S01). • <u>davon Verkehrsflächen</u>: ca. 0,15 ha (Sundweg) • <u>davon Grünflächen</u>: ca. 0,05 ha öffentliche Grünfläche (0,03 ha), private Grünfläche (0,02 ha)
1.2	<p>Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Wasser</u>: Nutzung des Grabens (Jordan) als Vorflut für Niederschlagswasser; keine Erhöhung der Einleitungen in die Vorflut über die im Bestand vorhandene Einleitmenge hinaus; Rückhaltung und gedrosselte Abgabe bzw. Rückhaltung und Versickerung der durch Neuversiegelung verursachten erhöhten Regenwasser-Einleitmengen. • <u>Boden</u>: Inanspruchnahme bisher unversiegelter Böden und dauerhafte Versiegelung durch geplante Bebauung und Vergrößerung der Stellplatzanlage; bisher bebaut und versiegelt sind ca. 6.200 m²; durch Neuversiegelung im Umfang von ca. 3.550 m² steigt die Gesamtversiegelung auf ca. 9.750 m². Aufschüttungen, Abgrabungen sind voraussichtlich nicht erforderlich • <u>Natur</u>: Verlust von Einfamilienhausgärten (Ziergärten), Reduzierung von Vegetationsstrukturen einschließlich Baumfällungen; Sicherung der baumbestanden Grundstücksfreiflächen nördlich des Bestandsgebäudes Einzelhandel. • <u>Landschafts- und Ortsbild</u>: Beibehaltung der Einzelhandels-/ Gewerbegebietsprägung im Geltungsbereich und in der Umgebung; Erhalt von Straßenbäumen.



1.3	<p>Abfallerzeugung</p> <ul style="list-style-type: none"> Abfälle und Abwässer im Rahmen einer typischen Einzelhandelsnutzung; keine besonderen Mengen oder Stoffe; Nutzung der normalen Abfall-/ Abwasserentsorgung.
1.4	<p>Umweltverschmutzung und Belästigungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Durch die Festsetzung von Sondergebieten für „Großflächigen Einzelhandel-Lebensmitteldiscountmärkte“ sowie „Nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe und Grenzhandelsmärkte“ steigt das Verkehrsaufkommen auf der Stellplatzanlage. Mit einer wesentlichen Erhöhung der Beeinträchtigungen durch Lärm, Geruch, Schadstoffe oder Emissionen anderer Art aus Verkehr im Gebiet oder in der näheren Umgebung über das für ein Gewerbe- und Einzelhandelsgebiet typische Maß hinaus ist nicht zu rechnen. Wohn- oder sonstige schutzbedürftige Nutzungen sind nicht betroffen. Durch den Kauf der bestehenden Einfamilienhausgrundstücke und deren Überplanung und Neubebauung kann an dieser Stelle ein städtebaulicher Missstand gelöst werden.
1.5	<p>Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien</p> <ul style="list-style-type: none"> Kein besonderes Risiko.

2.	<p>Standort des Vorhabens</p> <p>Das Plangebiet liegt im südöstlichen Teil der Stadt Heiligenhafen innerhalb der Ortslage. Betroffen sind die Grundstücke Sundweg 101-113.</p> <p>In der unmittelbaren Umgebung befinden sich weitere, teilweise großflächige Einzelhandelsmärkte, wie Discounter, Lebensmittel-, Getränke- oder Tierfuttermärkte sowie Baustoffhandel und Gewerbebetriebe. Diese Nutzungen stellen entsprechende Vorbelastungen für das Gebiet dar.</p> <p>Die ökologische Empfindlichkeit des Gebietes, das durch das Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, wird wie folgt beurteilt:</p>
2.1	<p>Bestehende Nutzung des Gebietes (Nutzungskriterien)</p> <ul style="list-style-type: none"> <u>Siedlung und Erholung</u> (betroffen / nicht betroffen) Zur Zeit sind etwa 0,45 ha des Plangebietes mit Einfamilienhäusern und Ziergärten bestanden. Sie werden überplant und als Teil des S01 als Einzelhandelsstandort entwickelt. Dadurch wird ein städtebaulicher Missstand gelöst. Das Gebiet erfüllt keine öffentlichen Erholungsfunktionen. <u>land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzung</u> (betroffen / nicht betroffen) Land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen bestehen nicht.

•	<u>sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen</u>
	(betroffen / nicht betroffen)
	Zur Zeit sind bereits 0,77 ha des Geltungsbereichs durch einen Einzelhandelsbetrieb genutzt. Die wirtschaftliche Nutzung des Standortes wird durch die Planung verbessert. Öffentliche Nutzungen bestehen nicht.
•	<u>Verkehr, Ver- und Entsorgung</u>
	(betroffen / nicht betroffen)
	In den Geltungsbereich einbezogen sind Teilflächen der Verkehrsfläche „Sundweg“ (ca. 0,15 ha). Ein Stichweg des Sundweges in das Gebiet hinein, der bisher das Grundstück Sundweg Nr. 105 erschließt, kann als öffentliche Verkehrsfläche aufgegeben werden. Flächen für Ver- und Entsorgung sind nicht betroffen.
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit des Gebietes (Qualitätskriterien)
•	<u>Oberflächengewässer</u>
	(betroffen / nicht betroffen)
	An den Geltungsbereich angrenzend befindet sich das Oberflächengewässer eines Grabens (Jordan). Veränderungen des Grabens sind nicht vorgesehen.
•	<u>Grundwasser</u>
	(betroffen) / nicht betroffen)
	Im Bestand wird das auf den Dachflächen des Einzelhandelsbetriebes anfallende unbelastete Niederschlagswasser über eine befestigte Mulde direkt in die Vorflut (Jordan) eingeleitet. Das Niederschlagswasser der befestigten Stellplatzflächen wird im rückwärtigen Teil des Grundstückes über eine Versickerungsmulde behandelt und 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 entwässern oberflächlich ohne Rückhaltung direkt in die angrenze Vorflut (Jordan). Durch die Neuversiegelung kommt es zu einer Erhöhung der Abflussrate im Gebiet. Für die Neuplanung liegt ein Entwässerungskonzept vor, dass die ordnungsgemäße Rückhaltung, Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers unter Beibehaltung der bisherigen Einleitmengen in die Vorflut (Jordan) vorsieht und Teil der Bauantragsunterlagen wird.
•	<u>Boden</u>
	(betroffen) / nicht betroffen)
	Die Böden im Plangebiet sind durch anthropogene Nutzung bereits verändert (Hausgärten, Grundstücksfreiflächen). Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kommt es zu einer Neuversiegelung von Boden im Umfang von ca. 3.550 m ² .



- Klima/Lufthygiene/Lärm
(betroffen / **nicht betroffen**)
Veränderungen des lokalen Kleinklimas sind aufgrund der Zunahme an versiegelten Flächen nicht auszuschließen, großräumige Auswirkungen sind jedoch nicht wahrscheinlich. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen durch Lärm im Vergleich zur bereits bestehenden Situation zu erwarten. Durch die Aufgabe der Wohnnutzung ist diese schutzbedürftige Nutzung zukünftig nicht mehr betroffen.
 - Natur (Tiere und Pflanzen)
(**betroffen**) / nicht betroffen
Durch die Planung kommt es zu Inanspruchnahme und Verlust von Vegetationsflächen, insbesondere Hausgärten mit Zierrasen und teilweise älterem Baumbestand. Die Hausgärten werden, auch aufgrund der verinselten Lage, als Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz eingeschätzt. Die Artenschutzthematik wird durch einen Fachbeitrag im Rahmen des Bebauungsplans abgearbeitet.
 - Landschafts- und Ortsbild
(**betroffen**) / nicht betroffen
Der Standort ist bereits großflächig durch die Bebauung mit einem Discount-Markt sowie durch Einfamilienhausbebauung geprägt. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich weitere, teilweise großflächige Einzelhandelsmärkte, wie Discounter, Lebensmittel-, Getränke- oder Tierfuttermärkte, Baustoffhandel und Gewerbebetriebe. Der Standort besitzt keine für das Orts- und Landschaftsbild besonders wertvollen Merkmale. Die wenigen, vorhandenen prägenden Baumbestände auf der Nordseite der Straße Sundweg werden erhalten. Gleiches gilt für die Baumbestände nördlich des bestehenden Discount-Marktes. Der Verlust von Einzelbäumen wird im Gebiet durch Pflanzfestsetzungen auf der geplanten Stellplatzanlage ersetzt.
 - Erholungsnutzung
(betroffen / **nicht betroffen**)
Eine öffentliche Erholungsnutzung ist im Gebiet nicht vorhanden. Die privaten Gärten entfallen mit der Überplanung der Einfamilienhausbebauung.
- 2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)
- 2.3.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG
betroffen / **nicht betroffen**
- 2.3.2 Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG und § 13 LNatSchG einschließlich einstweilig sichergestellter Naturschutzgebiete gemäß § 22 Abs. 3 BNatSchG und § 12 Abs. 3 LNatSchG
betroffen / **nicht betroffen**

2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG betroffen / nicht betroffen
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG und den §§ 14 und 15 LNatSchG einschließlich einstweilig sichergestellter Landschaftsschutzgebiete gemäß § 22 Abs. 3 BNatSchG und § 12 Abs. 3 LNatSchG betroffen / nicht betroffen
2.3.5	Naturparke gemäß § 27 BNatSchG und § 16 LNatSchG betroffen / nicht betroffen
2.3.6	Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG und § 17 LNatSchG betroffen / nicht betroffen
2.3.7	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 BNatSchG und § 18 LNatSchG betroffen / nicht betroffen
2.3.8	gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG und § 21 LNatSchG betroffen / nicht betroffen
2.3.9	Wasserschutzgebiete nach § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Abs. 4 WHG, Risikogebiete nach § 73 Abs. 1 WHG sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG und § 57 Landeswassergesetz betroffen / nicht betroffen
2.3.10	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind betroffen / nicht betroffen
2.3.11	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes betroffen / nicht betroffen
2.3.12	Kulturdenkmale im Sinne des § 1 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes, Denkmalbereiche im Sinne des § 1 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes, die Umgebung von Kulturdenkmälern oder Denkmalbereichen und Grabungsschutzgebiete im Sinne des § 20 des Denkmalschutzgesetzes betroffen / nicht betroffen



3. Merkmale der möglichen Auswirkungen
Die möglichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens sind anhand der unter den Nrn. 1. und 2. aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:
3.1 Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet, betroffene Bevölkerung) hoch / mittel / gering Betroffen sind die Bewohner der Einfamilienhausgrundstücke, die überplant und umgenutzt werden. Der Grundstücksverkauf an den Vorhabenträger ist bereits erfolgt.
3.2 Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen betroffen / nicht betroffen Grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen
<ul style="list-style-type: none"><u>Mensch</u> hoch / mittel / gering Es verbleiben nach Umsetzung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Durch die bestehende Nutzung für Einzelhandel sind Beeinträchtigungen durch Lärm und Verkehr (Besucher und Anlieferung) bereits vorhanden. Sie verursachen derzeit vor allem Störungen für die im Gebiet noch vorhandene Wohnnutzung. Belästigungen durch Geruch, Schadstoffe oder Emissionen anderer Art treten im Gebiet und in der Umgebung nicht hervor. Durch den Kauf der bestehenden Einfamilienhausgrundstücke, deren Überplanung und Neubebauung wird die Wohnnutzung im Gebiet aufgegeben und kann an dieser Stelle ein städtebaulicher Missstand gelöst werden.<u>Tiere und Pflanzen</u> hoch / mittel / gering Mit der Planung innerhalb eines bestehenden Einzelhandels- und Gewerbegebietes gehen siedlungstypische Biotope verloren. Es sind jedoch keine Verluste von besonders wertvollen Lebensräumen damit verbunden. Baumbestände werden in Teilen erhalten, Baumfällungen durch Neupflanzungen ausgeglichen. Der Verlust der Hausgärten stellt eine Beeinträchtigung durch Habitatverlust für potenziell vorkommende Tierarten dar. Aufgrund der Kleinflächigkeit, der Vorbelastung durch Gebäude, Zuwege und Zufahrten, Stellplatzflächen und gärtnerische Ziernutzung wird dieser Verlust aber als nicht erheblich eingeschätzt. <p>Im Bebauungsplan werden die Belange des gesetzlichen Artenschutzes auf Grundlage des erstellten Artenschutzfachbeitrages so geregelt, dass keine erheblichen Auswirkungen auf Tiere verbleiben.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • <u>Boden, Wasser</u> hoch / mittel / gering Es verbleiben nach Umsetzung der Planung nur geringe negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Auf Grund der Vorbelastungen des Standortes durch Gebäude, Zuwege und Zufahrten, Stellplatzanlagen und gärtnerische Ziernutzung wird die geringe Neuversiegelung am Standort als nicht erheblich beurteilt. Im Zuge des Bauantragsverfahrens wird der ordnungsgemäße Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser sichergestellt. • <u>Luft, Klima</u> hoch / mittel / gering Es verbleiben nach Umsetzung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft, Klima. • <u>Landschaft</u> hoch / mittel / gering Es verbleiben nach Umsetzung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft. Der Geltungsbereich und sein Umfeld sind in hohem Maß baulich und gewerblich vorgeprägt. • <u>Erholung</u> hoch / mittel / gering Eine öffentliche Erholungsnutzung ist im Bestand nicht vorhanden. Es verbleiben nach Umsetzung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Erholung. • <u>Kulturgüter, sonstige Sachgüter</u> hoch / mittel / gering Es verbleiben nach Umsetzung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, da nicht vorhanden. • <u>Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Sachgütern</u> erheblich / nicht erheblich Es sind keine erheblichen Wechselwirkungen, die über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehen, zu erwarten. 	
3.4	<p>Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen</p> <p>Die beschriebenen Auswirkungen sind mit Umsetzung der Planung definitiv zu erwarten.</p>
3.5	<p>Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen</p> <p>Die Auswirkungen sind dauerhaft und nicht umkehrbar.</p>



4. Ergebnis der Vorprüfung

Insgesamt sieht der Bebauungsplan Nr. 47, 9. Änderung die Vergrößerung eines vorhandenen Einzelhandelsstandortes unter Überplanung einer kleinflächigen Einfamilienhausbebauung vor. Das Plangebiet liegt in einem größeren Gewerbegebiet. Das Vorhaben hat überwiegend keine erheblich negativen Auswirkungen. Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden sind geringe negative Auswirkungen durch Verlust von Vegetation und Neuversiegelung gegeben. Diese werden auf Grund der Vorbelastung des Gebietes und der Kleinflächigkeit als nicht erheblich beurteilt. Durch den Kauf und die Überplanung der bestehenden Einfamilienhausbebauung wird ein städtebaulicher Missstand gelöst.

Die Abprüfung der Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 LUVPG ergibt aus fachlicher Sicht, dass die Erarbeitung einer **UVP nicht erforderlich** ist.



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

27.09.2018

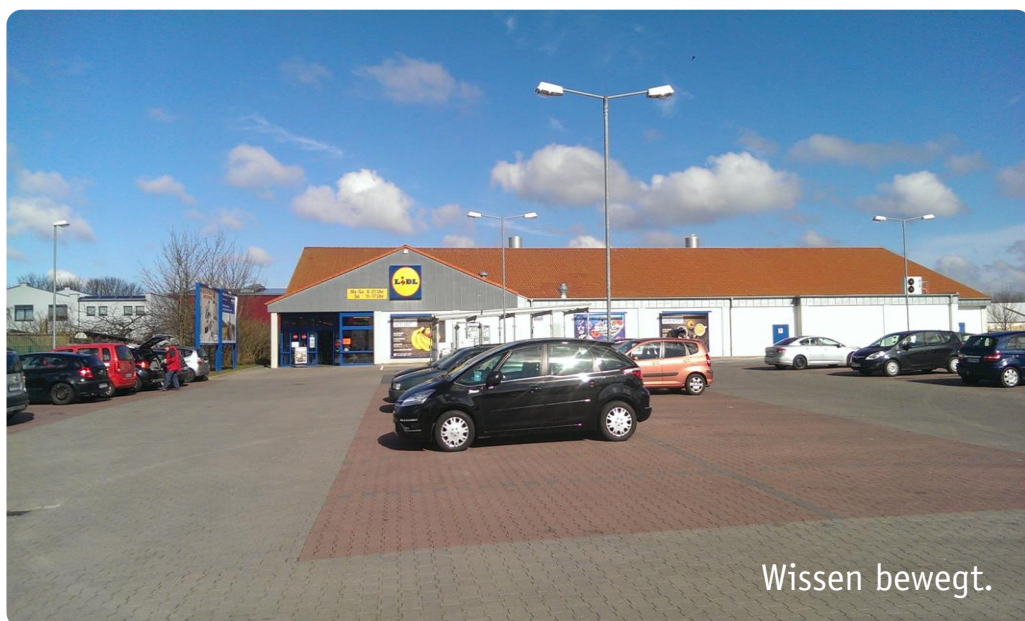
8.4 Einzelhandelsverträglichkeitsanalyse (DR. LADEMANN & PARTNER, 2015)



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Der Sundweg in Heiligenhafen als Standort für einen Lidl-Lebensmitteldiscounter

Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen
eines Neubau- und Erweiterungsvorhabens



im Auftrag der Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG
Hamburg, April 2015
teilaktualisiert und ergänzt: Oktober 2015



Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Der Sundweg in Heiligenhafen als Standort für einen Lidl-Lebensmitteldiscounter

Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen
eines Neubau- und Erweiterungsvorhabens

Projektnummer: 15DLP1777

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling
Unter Mitarbeit von: Sebastian Kleine

im Auftrag der
Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG
Industriestraße 5 • 24647 Wasbek

erarbeitet durch
Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
Friedrich-Ebert-Damm 311 • 22159 Hamburg

Altmarkt 10d • 01067 Dresden
Prinzenallee 7 • 40549 Düsseldorf
Königstraße 10c • 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt.



Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	IV
1	Einführung	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	2
2	Beschreibung des Vorhabens	4
2.1	Vorhabenkonzeption	4
2.2	Mikrostandort	6
3	Rahmendaten des Makrostandorts	9
3.1	Lage im Raum	9
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	11
4	Untersuchungsbefunde zur Angebotssituation	14
4.1	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur	14
4.1.1	Verkaufsflächenstruktur	14
4.1.2	Umsatzstruktur	18
4.2	Analyse der städtebaulichen Ausgangslage in der Innenstadt von Heiligenhafen (Zone 1)	19
5	Marktposition des Vorhabens	21
5.1	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	21
5.2	Marktanteils- und Umsatzprognose	24



6	Wirkungsprognose	28
6.1	Vorbemerkungen	28
6.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	30
7	Bewertung des Vorhabens	32
7.1	Zu den Bewertungskriterien	32
7.2	Zur zentralörtlichen Zuordnung	34
7.3	Zu den Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die Nahversorgung	35
7.4	Zur siedlungsstrukturellen Integration des Vorhabenstandorts	38
8	Fazit	39



Abbildungsverzeichnis

■ Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	6
■ Abbildung 2: Lidl-Markt (Vorhabenstandort)	7
■ Abbildung 3: Lage des Lidl-Markts am Sundweg (K 42)	8
■ Abbildung 4: Lage im Raum	9
■ Abbildung 5: Lebensmitteldiscounter Penny und Aldi, Gewerbegebiet Heiligenhafen	16
■ Abbildung 6: Famila-Verbrauchermarkt Gewerbegebiet, Heiligenhafen	16
■ Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im periodischen Bedarf	17
■ Abbildung 8: Sky-Verbrauchermarkt, Innenstadt von Heiligenhafen	19
■ Abbildung 9: Marktplatz, Innenstadt von Heiligenhafen	20
■ Abbildung 10: Einzugsgebiet des Vorhabens und Standortlagen	22



Tabellenverzeichnis

■ Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	4
■ Tabelle 2: Einwohnerentwicklung im Vergleich	11
■ Tabelle 3: Entwicklung der Tourismuszahlen	13
■ Tabelle 4: Verkaufsflächenstruktur des vorhabenrelevanten Einzelhandels	15
■ Tabelle 5: Umsatzstruktur des vorhabenrelevanten Einzelhandels	18
■ Tabelle 6: Kundenpotenzial des Vorhabens	23
■ Tabelle 7: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	24
■ Tabelle 8: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets (nach Vorhabenrealisierung)	25
■ Tabelle 9: Umsatzstruktur des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung	25
■ Tabelle 10: Umsatzstruktur des Discounters (nur genehmigte Flächen, Status quo)	26
■ Tabelle 11: Umsatzzuwachs des Discounters durch Vorhabenrealisierung	26
■ Tabelle 12: Marktanteilszuwachs durch die Vorhabenrealisierung	27
■ Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens	31



1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG plant die Erweiterung des Lidl-Lebensmittel-discounters am Standort Sundweg 113 in der Stadt Heiligenhafen. Im Zuge der B-Plan-Aufstellung soll gemäß dem aktuellen Vorhabenkonzept zusätzlich in der Alt-immobilie ein Drogeriefachmarkt angesiedelt werden. In der vorliegenden Aktualisierung¹ der Verträglichkeitsanalyse hat Dr. Lademann & Partner retrograd auf Basis der Wirkungsmodellierung ermittelt, welche Verkaufsflächendimensionierung maximal darstellbar ist.

Genehmigt wurde der Lidl-Markt mit rd. 800 qm Verkaufsfläche (VKF). Der Netto-Verkaufsflächenzuwachs des Lidl-Markts, der nunmehr als Neubau errichtet werden soll, beträgt bei einer projektierten Gesamtverkaufsfläche von max. 1.350 qm damit rd. 550 qm. Dabei war qualitativ zu berücksichtigen, dass der faktisch bereits großflächige Markt (ca. 1.000 qm) seine Umsätze bereits in der Vergangenheit induziert hat. Der Drogeriemarkt soll am Altstandort mit rd. 650 qm Verkaufsfläche errichtet werden. Der Verkaufsflächenzuwachs beläuft sich damit auf bis zu 1.200 qm.

Für das Plangebiet soll die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ erfolgen. Das Vorhaben ist damit Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie des § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauGB.

Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand somit in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den bestehenden Einzelhandel in Heiligenhafen und Umland unter besonderer Berücksichtigung des zentralen Versorgungsbereichs und der Nahversorgung. Prüfungsmaßstab war § 11 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit den landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Schleswig-Holstein bzw. im Planungsraum II (Schleswig-Holstein Ost).

¹ Hinweis: Gegenstand des Verträglichkeitsgutachtens aus April 2015 war die Erweiterung des Lidl-Markts auf bis zu 1.500 qm Verkaufsfläche.



1.2 Vorgehensweise

Im Einzelnen war für die Durchführung der Verträglichkeitsuntersuchung die Bearbeitung folgender Punkte erforderlich:

- Darstellung und Bewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen am Makrostandort (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Aktualisierte Darstellung und Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf seine Zentrenrelevanz sowie des Mikrostandorts und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- Darstellung und Bewertung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens; Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im vorhabenrelevanten Einzelhandel; Würdigung wesentlicher vorhabenrelevanter Planvorhaben;
- Aktualisierte Vorhabenprognose bezüglich des Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen bzw. deren Veränderungen durch den erweiterten Neubau und die Ansiedlung eines Drogeriemarkts;
- Aktualisierte Wirkungsprognose bezüglich der zu erwartenden Umverteilungseffekte durch das Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben zu Lasten des bestehenden Einzelhandels im Einzugsgebiet unter besonderer Berücksichtigung des zentralen Versorgungsbereichs und der Nahversorgung;
- Aktualisierte städtebauliche und raumordnerische Bewertung der prospektiven Auswirkungen des Vorhabens im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauGB sowie vor dem Hintergrund der o.g. landes- und regionalplanerischen Bestimmungen.



Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, waren eine Reihe von Primär- und Sekundärerhebungen durchzuführen:

- Sekundäranalyse der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- aktualisierende flächendeckende Vor-Ort-Erhebung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens;
- intensive Begehungen des Mikrostandorts zur Beurteilung der Eignung für das geplante Neubau- und Erweiterungsvorhaben sowie der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und des zentralen Versorgungsbereichs zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2016 als mögliches erstes Jahr der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.



2 Beschreibung des Vorhabens

2.1 Vorhabenkonzeption

Am Standort Sundweg 113 in der Stadt Heiligenhafen befindet sich derzeit ein Lidl-Lebensmitteldiscounter mit einer genehmigten Verkaufsfläche (VKF) von rd. 800 qm².

Mit Stand Oktober 2015 ist nunmehr geplant, den Lidl-Markt um bis zu 550 qm VKF auf rd. 1.350 qm VKF durch Neubau zu erweitern. Die Altimmoblie soll durch einen Drogeriemarkt mit bis zu 650 qm Verkaufsfläche nachgenutzt werden.

Damit zeigt die Veränderung der Verkaufsflächenstruktur des Vorhabens folgendes Bild:

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben			
Branchenmix	VKF in qm Status quo*	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
Lidl-Lebensmitteldiscounter	798	552	1.350
periodischer Bedarf	720	500	1.220
aperiodischer Bedarf	78	52	130
Drogeriemarkt	-	650	650
periodischer Bedarf	-	585	585
aperiodischer Bedarf	-	65	65
Gesamt		1.202	2.000

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers.
*Genehmigte Verkaufsfläche. Faktisch beläuft sich die Gesamtverkaufsfläche auf ca. 1.000 qm.

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens

Der Sortimentsschwerpunkt des erweiterten Lebensmitteldiscounters liegt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen typischen Nahversorgungsanbieter dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer - v.a. zentrenrelevanter - Randsortimente³ liegt bei ca. 10 % (rd. 130 qm).

² Faktisch wird der Lidl-Markt seit einigen Jahren allerdings auf ca. 1.000 qm VKF betrieben.

³ Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel und frei verkäufliche Arzneimittel.



Die Sortiments- bzw. Flächenstruktur eines Drogeriefachmarkts umfasst etwa 75 bis 80 % Drogeriewaren (Wasch- und Putzmittel, Körperpflege) und 20 bis 25 % Randsortimente (Schreibwaren, Parfümerie, Foto, Nahrungs- und Genussmittel, Aktions assortimente etc.). Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer - v.a. zentren-relevanter - Randsortimente liegt damit bei rd. 100 qm.

Im Zuge der Erweiterung durch Abriss und Neubau werden die Regalhöhen und Gangbreiten zu Conveniencezwecken angepasst, wodurch das Verhältnis von Verkehrsflächen zu Lasten der Regal-/Aufstellflächen deutlich zunehmen wird. Die Erweiterung soll darüber hinaus nunmehr dazu beitragen, neben den o.g. Aspekten zur Generationenfreundlichkeit, die logistischen Prozesse (Palettenware etc.) zu optimieren.

Es ist davon auszugehen, dass der bestehende Betrieb seine Wirkung bereits in der Vergangenheit entfaltet hat, somit sind im Sinne des Baurechts nur der Verkaufszuwachs und die damit verbundene Umsatzzunahme in der Bewertung der Vorhaben prüfungsrelevant.⁴

Die Vorhaben sollen über einen Bebauungsplan realisiert werden und sind damit nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen.

⁴ Vgl. u.a. Urteile des Oberverwaltungsgerichts Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07). Selbstverständlich fließen die Attraktivität und die Ausstrahlungswirkung des Gesamtstandorts in die nachfolgenden Berechnungen mit ein.



2.2 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich am östlichen Ortseingang von Heiligenhafen innerhalb des dort gelegenen Gewerbegebiets und wird über den Sundweg erschlossen.

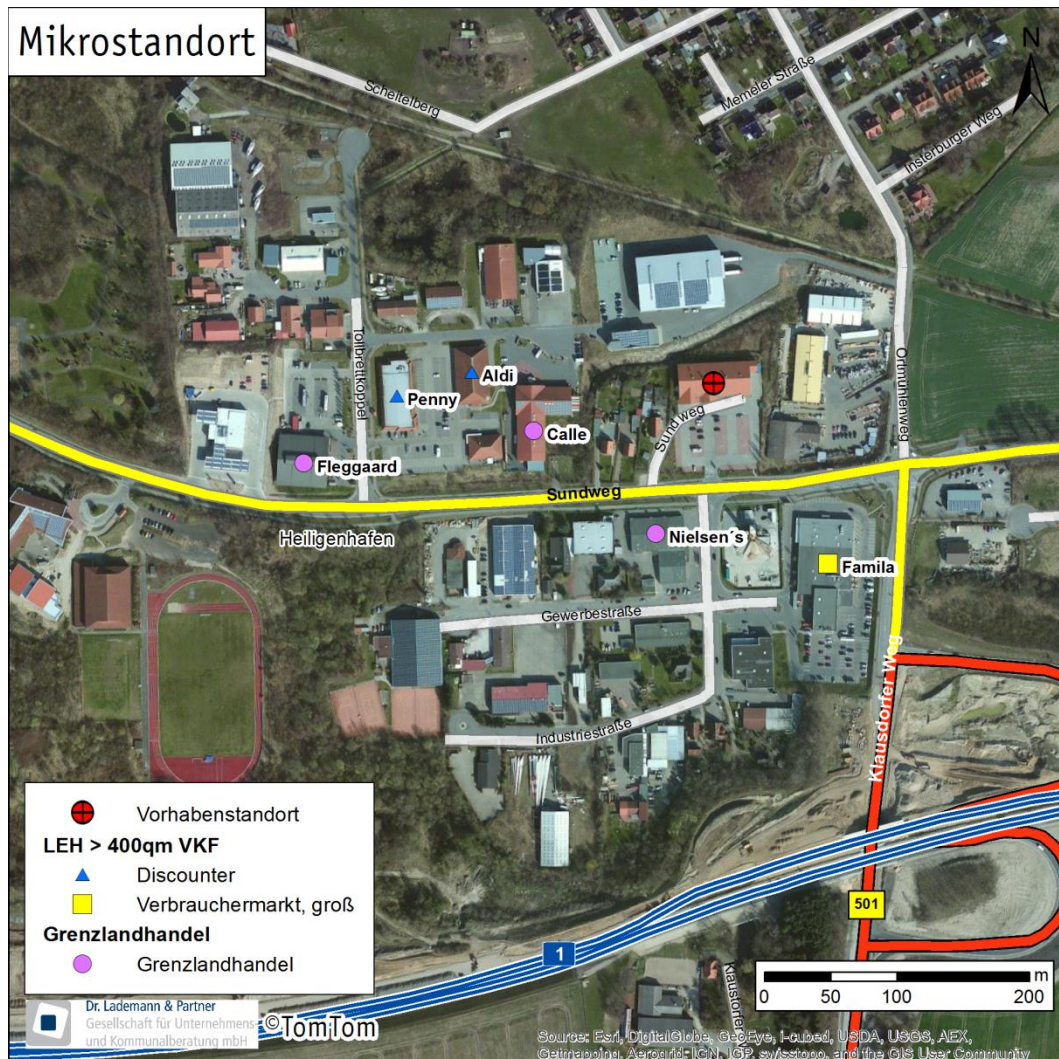


Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandorts ist als sehr gut zu bewerten. So liegt das Gewerbegebiet unmittelbar an der BAB 1 Anschlussstelle Heiligenhafen Ost. Über den Klausdorfer Weg und den Sundweg kann der Vorhabenstandort von der Anschlussstelle unkompliziert angefahren werden. Der Sundweg fungiert zudem als Hauptausfallstraße Heiligenhafens ins östliche Umland bzw. in Richtung der BAB 1 und der B 501. Die B 501 (Klausdorfer Weg) wiederum verläuft entlang der Ostseeküste bis nach Neustadt i.H. und weist damit eine wichtige



regionale Bedeutung für das südliche Umland von Heiligenhafen auf. 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.

Das Vorhabengrundstück ist derzeit bebaut und wird von dem Lidl-Lebensmitteldiscounter zzgl. Lager- und Stellplatzflächen genutzt. Die Vorhaben sollen durch den Neubau des Lebensmitteldiscounters sowie der Nachnutzung der Altimmoblie durch einen Drogeriemarkt realisiert werden.

Das Grundstück ist direkt über den Sundweg erschlossen, womit eine sehr gute An- und Abfahrt auf das Grundstück gegeben ist.

Im direkten Standortumfeld sind neben gewerblichen Nutzungen auch zahlreiche Einzelhandelsnutzungen verortet - u.a. ein Familia-Verbrauchermarkt (Erweiterung geplant), die Lebensmitteldiscounter Penny und Aldi sowie der Non-Food-Discounter Tedi. Ferner befinden sich in dem Gewerbegebiet die dem skandinavischen Grenzhandel zuzuordnenden Märkte Calle, Fleggaard und Nielsen's. Signifikante Wohnnutzungen sind im Standortumfeld nicht vorhanden. Die künftige Siedlungsentwicklung Heiligenhafens konzentriert sich allerdings auf das östliche Stadtgebiet und wird damit näher an den Lidl-Standort heranrücken. Die Innenstadt von Heiligenhafen liegt etwa zwei Kilometer vom Vorhabenstandort entfernt.



Abbildung 2: Lidl-Markt (Vorhabenstandort)



Abbildung 3: Lage des Lidl-Markts am Sundweg (K 42)

Am Standort Sundweg 113 in Heiligenhafen ist geplant, den mit rd. 800 qm VKF genehmigten Lidl-Markt durch einen Neubau auf bis zu 1.350 qm zu erweitern. Die Altimmobilie soll durch einen Drogeriemarkt mit rd. 650 qm nachgenutzt werden. Der Lebensmitteldiscounter ist im Bewusstsein der Bevölkerung als Nahversorgungsstandort etabliert. Der Standort ist verkehrsgünstig gelegen und Teil einer seit vielen Jahren etablierten und durch Fachmarktnutzungen geprägten Einzelhandelsagglomeration, die auch für den skandinavischen Grenzhandel von großer Bedeutung ist.



3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum

Die schleswig-holsteinische Stadt Heiligenhafen ist im Kreis Ostholstein auf der östlichen Halbinsel Wagrien unmittelbar an der Ostseeküste vor der Insel Fehmarn gelegen. Heiligenhafen ist als staatlich anerkanntes Seeheilbad ausgewiesen und darüber hinaus ein wichtiger Fischereistandort. Zudem bietet die Stadt ein vielfältiges Tourismusangebot.



Abbildung 4: Lage im Raum



Von Seiten der Regionalplanung für den Planungsraum II – Schleswig-Holstein Ost ist Heiligenhafen als Unterzentrum ausgewiesen. Die Entfernung zu den nächstgelegenen größeren Städten und Oberzentren beträgt nach Lübeck rd. 65 km gen Süden und nach Kiel rd. 70 km gen Westen. Der nächstgelegenen Ort mit zentralörtlicher Funktion ist Oldenburg i.H. (Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums) in rd. 13 km Entfernung gen Süd-Westen.

Heiligenhafen befindet sich am Endpunkt der BAB 1 (Anschlussstelle Heiligenhafen-Ost). Im weiteren Verlauf soll die an die BAB 1 anschließende B 207 Richtung Fehmarn und Dänemark als Hinterlandanbindung der geplanten festen Fehmarnbelt-Querung bis 2018 vierspurig ausgebaut werden. Schon heute ist der Streckenabschnitt der BAB 1 zwischen Lübeck und Heiligenhafen insbesondere in den Sommermonaten stark durch den Urlaubsverkehr frequentiert. Mit der Fehmarnbelt-Querung wird der Ziel- und Quellverkehr aus Skandinavien perspektivisch noch deutlich zunehmen.

Über die B 202 ist Heiligenhafen darüber hinaus an die Landeshauptstadt Kiel angebunden. Die Nachbarorte Großenbrode und Oldenburg i.H. verfügen überdies über eine Anbindung an das Streckennetz der Deutschen Bahn und werden von einer zwischen Lübeck und Puttgarden verkehrenden Regionalbahn bedient.

Heiligenhafen selbst sowie ein Großteil des Umlands sind eine bedeutende Tourismusregion. Neben der Ostseeinsel Fehmarn befinden sich u.a. mit Hohwacht, Weissenhäuser Strand, Großenbrode, Dahme und Heringsdorf bekannte Seebäder und Tourismusorte in der unmittelbaren Umgebung. Die Fährverbindung zwischen Puttgarden auf Fehmarn und Rodbyhavn bindet die Region zudem an Dänemark an. Daher ist auch ein so genannter „Versorgungstourismus“ von Skandinavien in der Region zu beobachten, der sich perspektivisch eher noch verstärken wird⁵.

⁵ Neben den seit Jahren relevantem Sortiment ‚Alkoholische Getränke‘ kommen aktuell durch die in Dänemark am 1.10.2011 in Kraft getretene ‚Fettsteuer‘ weitere Sortimente hinzu. Signifikant teurer werden in Dänemark alle Lebensmittel mit einem Anteil von mehr als 2,3 % gesättigter Fettsäuren (Butter, Schlagsahne, Geflügel etc.). Diese Produkte werden daher vermehrt im deutschen Grenzgebiet eingekauft, auch in klassischen Lebensmittelmärkten wie Discountern und Verbrauchermärkten. Allerdings soll diese Steuer in Dänemark möglicherweise bald wieder abgeschafft werden.



3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die Bevölkerungsentwicklung in Heiligenhafen weist im Zeitraum zwischen 2012 und 2014 annähernd stagnierende Einwohnerzahlen auf. Damit liegt die Bevölkerungsentwicklung auf Niveau des Kreises Ostholstein (0,0 % p.a.).

Insgesamt lebten in Heiligenhafen Anfang 2014

rd. 9.070 Einwohner (Bevölkerungsfortschreibung auf Basis Zensus 2011).

Einwohnerentwicklung in Heiligenhafen im Vergleich					
Stadt/Kreis/Land	2012	2014	+/- 12/14		Veränderung p.a. in %
			abs.	in %	
Heiligenhafen	9.062	9.072	10	0,1	0,1
Fehmarn	12.442	12.410	-32	-0,3	-0,1
Oldenburg i.H.	9.699	9.766	67	0,7	0,3
Kreis Ostholstein	197.960	197.835	-125	-0,1	0,0
Schleswig-Holstein	2.802.266	2.815.955	13.689	0,5	0,2
Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Stand jeweils 01.01.). Basis: ZENSUS 2011					

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung im Vergleich

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Heiligenhafen kann in Anlehnung an die Prognose des Kreises Ostholstein davon ausgegangen werden, dass die Einwohnerzahlen in den nächsten Jahren leicht abnehmen werden (rd. -0,1 % p.a.). Dies stellt allerdings eine vorsichtige Betrachtung dar. So wird die Anzahl an Wohneinheiten in Heiligenhafen durch Neubaugebiete (langfristig auch im Standortumfeld des Lidl-Markts) und durch Maßnahmen zur Innenstadtverdichtung kontinuierlich ausgebaut.



Im Jahr 2016 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Heiligenhafen (bei vorsichtiger Betrachtung) mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

rd. 9.040 Einwohnern.⁶

Heiligenhafen verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von nur 89,7. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Kreises Ostholstein (97,5) sowie zum Landesdurchschnitt (101,8) deutlich unterdurchschnittlich aus. Allerdings bezieht sich dieser Wert nur auf die Einwohner vor Ort, nicht jedoch auf die touristische Kaufkraft.

Heiligenhafen ist mit dem drittgrößten Yachthafen (rd. 1.000 Liegeplätze), dem Kommunalhafen und seiner direkten Lage an der Ostsee eindeutig maritim-touristisch geprägt. Die Wirtschaftsstruktur ist durch das Fehlen weiterer größerer Arbeitgeber in der Region stark vom Tourismus abhängig.

Neben der Entwicklung der Einwohnerzahlen spielt daher auch die Entwicklung der Touristenzahlen für den Einzelhandel eine wichtige Rolle. Dazu zählen:

- Übernachtungsgäste
- Tagesgäste (Yachten, Gastlieger, Reisemobilisten, Angler)
- Zweitwohnungsbesitzer.

Nachfolgende Tabelle stellt lediglich die Tourismuszahlen des Statistischen Landesamts dar und berücksichtigt demnach nur die Ankünfte und Übernachtungen der Übernachtungsgäste in Betrieben mit mehr als 9 bzw. 10 Betten. Zur Ableitung einer grundlegenden Tendenz was die Tourismusedwicklung betrifft, ist dies jedoch ausreichend.

⁶ Hinweis: Insgesamt lebten in Heiligenhafen Anfang 2014 nach Angaben des Statistischen Landesamts (Bevölkerungsfortschreibung auf Basis VZ 1987) rd. 9.200 Einwohner. Nach dem Zensus 2011 liegt somit eine Differenz von rd. -1,5 % (der BRD-Wert liegt bei ca. -2 %) vor.

Für die folgende Ermittlung der Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet des Vorhabens spielen v.a. die prognostizierten Veränderungen der Einwohnerzahlen eine Rolle und weniger die Ausgangsbasis 2014. Eine Reihe von Statistiken, die in die Erstellung dieser Analyse (z.B. Einwohnerstruktur, bundesdeutsche Pro-Kopf-Ausgabe-Sätze, Kaufkraftkennziffern) einfließen, hängen wesentlich von den Einwohnerzahlen ab. Diese werden allerdings von den entsprechenden Statistikämtern/Institutionen auf Basis der Zensus-Daten derzeit erst fortgeschrieben. So bedeutet beispielsweise ein gleicher Einzelhandelsumsatz in Deutschland mit weniger Personen einen deutlich höheren Pro-Kopf-Ausgabesatz, sodass es im Einzugsgebiet bei Zugrundelegung der „neuen“ Einwohnerzahlen nicht zu einem signifikanten Rückgang des Nachfragepotenzials kommen muss etc.



Tourismusentwicklung in der Stadt Heiligenhafen 2007 bis 2013					
Übernachtungen					
Stadt/Kreis/Land	2007	2013	+/- 13/07		Veränderung p.a. in %
			abs.	in %	
Heiligenhafen	70.337	104.729	+34.392	+49	+6,9
Kreis Ostholstein	5.371.123	5.632.708	+261.585	+5	+0,8
Schleswig-Holstein	20.990.502	21.745.096	+754.594	+4	+0,6
Gästeankünfte					
Stadt/Kreis/Land	2007	2013	+/- 13/07		Veränderung p.a. in %
			abs.	in %	
Heiligenhafen	18.588	25.450	+6.862	+37	+5,4
Kreis Ostholstein	1.002.971	1.147.752	+144.781	+14	+2,3
Schleswig-Holstein	4.956.475	5.512.105	+555.630	+11	+1,8

Quelle: Statistikamt Nord.

Tabelle 3: Entwicklung der Tourismuszahlen

Sowohl was die Anzahl der Übernachtungen als auch was die Anzahl der Gästeankünfte anbelangt, hat sich der Tourismus in Heiligenhafen in den letzten Jahren sehr positiv entwickelt. Seit 2007 haben die Übernachtungszahlen um rd. 6,9 % p.a. zugenommen, die Zahl der Gästeankünfte um rd. 5,4 % p.a. Damit liegt die Entwicklung auch deutlich über dem Durchschnitt des Kreises Ostholstein sowie des Landesdurchschnitts für Schleswig-Holstein. Das touristeninduzierte Nachfragepotenzial hat sich demnach in den letzten Jahren insbesondere im Bereich Touristkamping deutlich vergrößert.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum sind zweiseitig zu betrachten. Aus der lokalen Bevölkerungsentwicklung sind keine zusätzlichen Impulse für den Einzelhandel abzuleiten. Die deutlich positive Tourismusentwicklung hat das Nachfragepotenzial für den lokalen Einzelhandel jedoch erhöht. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.



4 Untersuchungsbefunde zur Angebotssituation

4.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur

4.1.1 Verkaufsflächenstruktur

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im März 2015 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige, aktualisierende Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im Einzugsgebiet⁷ des Vorhabens durchgeführt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im Einzugsgebiet des Vorhabens eine nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche (ohne aperiodische Randsortimente) von

rd. 12.450 qm

vorgehalten.

Insgesamt befinden sich rd. 88 % des gesamten nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächenbestands innerhalb des Einzugsgebiets in Zone 1. Der Schwerpunkt davon entfällt auf das Gewerbegebiet in Heiligenhafen (FMA) mit rd. 46 % Verkaufsfläche. Die Innenstadt spielt mit rd. 16 % bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten dagegen nur eine untergeordnete Rolle.

Neben den klassischen Nahversorgungsanbietern findet sich im Untersuchungsraum zudem eine Reihe von Grenzhandelsmärkten. Diese Anbieter sind auf skandinavische Kunden spezialisiert und haben ihr Warenspektrum auf Produkte konzentriert, bei denen sich für Skandinavier erhebliche Preisvorteile bieten (z.B. alkoholische Getränke). Da das Preisniveau i.d.R. aber immer noch über dem üblichen deutschen Preisniveau liegt, die Kundenansprache skandinavisch ist und es sich größtenteils auch um skandinavische Produkte handelt, sind diese Märkte für deutsche Verbraucher nur bedingt relevant. Bei den nachfolgenden Berechnungen wurden die Grenzhandelsmärkte (Calle, Fleggaard und Nielsen´s in Heiligenhafen) daher ausgeklammert.

⁷ Die Abgrenzung (Kartierung) des Einzugsgebiets wurde dabei wie in Kapitel 5.1 erläutert vorgenommen. Es umfasst das Stadtgebiet von Heiligenhafen (Zone 1) und das direkt angrenzende Umland (Zone 2).



Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet (März 2015)	
Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm
Innenstadt Heiligenhafen	1.985
GE-Gebiet Heiligenhafen*	5.750
Streulagen Heiligenhafen	3.200
Zone 1 (Heiligenhafen)	10.935
Zone 2 (Umland)	1.510
Einzugsgebiet gesamt	12.445
Quelle: Dr. Lademann & Partner. *Exkl. genehmigte Erweiterung von Famila und ohne Grenzlandhandel.	

Tabelle 4: Verkaufsflächenstruktur des vorhabenrelevanten Einzelhandels

Ein Maß für die quantitative Ausstattung eines Raums mit Einzelhandelsflächen ist die Verkaufsflächendichte. Diese liegt für den nahversorgungsrelevanten Bedarf im Einzugsgebiet bei rd. 830 qm je 1.000 Einwohner. Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt von rd. 500 qm je 1.000 Einwohner ist eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung zu konstatieren, die aufgrund der Tourismusbedeutung der Region allerdings zu relativieren ist. Eine signifikante Überausstattung an nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche lässt sich daraus jedenfalls nicht ableiten.

Die flächengrößten vorhabenrelevanten Anbieter (> 400 qm Verkaufsfläche) innerhalb des Untersuchungsraums sind neben dem Lidl-Discounter in Heiligenhafen:

Zone 1 (Heiligenhafen)

- Ein Sky-Verbrauchermarkt, Am Strande 7b, Innenstadt
- ein Famila-Verbrauchermarkt, Industriestraße 3, GE-Gebiet Heiligenhafen
- ein Penny-Discounter, Tollbrettkoppel 2, GE-Gebiet Heiligenhafen
- ein Aldi-Discounter, Tollbrettkoppel 4, GE-Gebiet Heiligenhafen
- ein Netto-Discounter, Am Kalkofen 2, Streulage
- ein Aldi-Discounter, Höhenweg 2, Streulage
- ein Edeka Jens-Verbrauchermarkt, Höhenweg 4, Streulage



Zone 2 (Umland)

- Ein Nahkauf Schlüter-Supermarkt, Strandstraße 1b, Großenbrode



Abbildung 5: Lebensmitteldiscounter Penny und Aldi, Gewerbegebiet Heiligenhafen



Abbildung 6: Famila-Verbrauchermarkt Gewerbegebiet, Heiligenhafen



Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche, stark konzentrierte Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte und Drogeriefachmärkte) innerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens.



Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im periodischen Bedarf



4.1.2 Umsatzstruktur

Die Umsätze für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchen Kennziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt. Der Brutto-Umsatz des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich (ohne aperiodische Randsortimente) auf insgesamt

rd. 55,1 Mio. €.

Davon entfällt rd. 92 % auf die Zone 1 (Heiligenhafen).

Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet (März 2015)		
Periodischer Bedarf	Umsatz in Mio. €	Flächenprod. in €/qm
Innenstadt Heiligenhafen	10,5	5.290
GE-Gebiet Heiligenhafen*	25,9	4.500
Streulagen Heiligenhafen	14,3	4.470
Zone 1 (Heiligenhafen)	50,7	4.640
Zone 2 (Umland)	4,3	2.870
Einzugsgebiet gesamt	55,1	4.420

Quelle: Dr. Lademann & Partner. *Exkl. genehmigte Erweiterung von Famila und ohne Grenzlandhandel.

Tabelle 5: Umsatzstruktur des vorhabenrelevanten Einzelhandels

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 4.400 € je qm Verkaufsfläche und wird im Wesentlichen von den tourismusinduzierten Umsätzen in den Sommermonaten sowie durch die Sonn- tagsöffnung während der Saison getrieben.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 12.400 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 55,1 Mio. € Umsatz generiert. Die Angebotsstrukturen konzentrieren sich dabei funktionsgerecht sehr stark auf das Unterzentrum Heiligenhafen und dort insbesondere auf das Gewerbegebiet.



4.2 Analyse der städtebaulichen Ausgangslage in der Innenstadt von Heiligenhafen (Zone 1)

Die Innenstadt von Heiligenhafen stellt neben dem Gewerbegebiet am östlichen Ortseingang den wichtigsten Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet dar. Sie erstreckt sich auf den Bereich zwischen Lauritz-Maßmann-Straße, Schmiedestraße, Wendstraße, Hafenstraße und Am Strande und schließt damit unmittelbar an den Hafen an. Als Haupteinkaufslage ist der zentral gelegene Marktplatz mit den davon abzweigenden Straßenzügen Mühlenstraße, Brückstraße, Bergstraße, Thulboden zu benennen, welche in Teilen als Fußgängerzone ausgebildet sind.

Als größte nahversorgungsrelevante Magnetbetriebe der Innenstadt sind der Sky-Verbrauchermarkt zu nennen, der unmittelbar an das Kaufhaus Stolz angrenzt sowie ein Rossmann-Drogeriefachmarkt. Der Wochenmarkt auf dem Marktplatz fungiert als zusätzlicher Frequenzbringer. Ansonsten dominieren einige Bekleidungskaufhäuser und kleinere, überwiegend inhabergeführte Fachgeschäfte die Angebotsstruktur. Der Einzelhandel ist überwiegend auf Touristen orientiert, was sich auch an einigen Spezialanbietern (z.B. Souvenirs) ablesen lässt. Ein umfangreiches Angebot an Gastronomiebetrieben sowie einige Dienstleister vervollständigen den Nutzungsmix der Innenstadt.



Abbildung 8: Sky-Verbrauchermarkt, Innenstadt von Heiligenhafen



Abbildung 9: Marktplatz, Innenstadt von Heiligenhafen

Der Kernbereich der Innenstadt sowie die Bereiche in Richtung Hafen überzeugen auch durch ihre städtebaulichen Qualitäten, der hohen Aufenthaltsqualität und eine angenehme kleinstädtische Einkaufsatmosphäre.

Die Innenstadt von Heiligenhafen ist durch ihre Multifunktionalität als funktionsfähig zu bewerten und wird ihrer grundzentralen Versorgungsfunktion für Heiligenhafen sowie für das angrenzende Umland weitestgehend gerecht.

Die Innenstadt von Heiligenhafen wird ihrer Versorgungsfunktion weitestgehend gerecht. Die Innenstadt lebt insbesondere in den Sommermonaten vom Tourismus, was sich in der Angebotsstruktur widerspiegelt. Im Gegensatz zu den Fachmärkten im Gewerbegebiet überzeugt sie durch eine angenehme Einkaufsatmosphäre und überwiegend kleinteilige Fachgeschäftsstrukturen in Verbindung mit einem sogkräftigen Kaufhaus sowie durch ihren Nutzungsmix.



5 Marktposition des Vorhabens

5.1 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

Zur Ermittlung des Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Heiligenhafen übertragen. Dabei wurde neben der Erreichbarkeit des Standorts auch das Agglomerationsumfeld sowie die Wettbewerbssituation im Raum berücksichtigt.

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der Marktanteil den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann.

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde. Die Gutachter gehen nicht davon aus, dass es durch das Vorhaben zu einer räumlichen Veränderung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist von einer Erhöhung der Nachfrageabschöpfung (Marktdurchdringung) im bereits bestehenden Einzugsgebiet auszugehen.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich im Kernbereich über das Stadtgebiet von Heiligenhafen (Zone 1). Darüber hinaus werden die im direkten Umland wohnenden Verbraucher von dem Lidl-Markt angesprochen (Zone 2). Hier ist allerdings von einer geringeren Nachfrageabschöpfung durch das Vorhaben in Heiligenhafen auszugehen.



Abbildung 10: Einzugsgebiet des Vorhabens und Standortlagen



In dem Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 15.040 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem insgesamt leicht rückläufigen Einwohnerpotenzial in 2016 ausgegangen werden von rd. 14.980 Einwohnern.⁸

Darüber hinaus ist mit einer Potenzialreserve⁹ von insgesamt etwa 15 % der Grundnachfrage (Einwohneräquivalent von rd. 2.650 Personen) zu rechnen. Insgesamt umfasst das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2016 somit rd. 17.630 Personen.

Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens in Heiligenhafen		
Bereich	2013	2016
Zone 1	9.207	9.170
Zone 2	5.831	5.810
Einzugsgebiet	15.038	14.980
Potenzialreserve (15 %)	2.652	2.650
Gesamt	17.690	17.630
Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.		

Tabelle 6: Kundenpotenzial des Vorhabens

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft¹⁰ im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabebesatzes beträgt das Nachfragepotenzial für die vorhabenrelevanten Sortimente inklusive Potenzialreserve aktuell rd. 81,6 Mio. €.

⁸ Wie im Kapitel 3.2 dargelegt, beruhen die Kaufkraftkennziffer und Ausgabebesätze noch auf der Basis VZ 1987. Faktisch leben rd. -1,5 % weniger Personen im Einzugsgebiet.

⁹ Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden. Im Wesentlichen sind dies Touristen, aber auch Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben. Hinzu kommen hier die Skandinavier, die zwar in erster Linie auf die Märkte des Grenzhandels orientiert sind, z.T. aber auch in klassischen Lebensmittelbetrieben einkaufen. Perspektivisch wird sich das Streukundenpotenzial mit der festen Fehmarnbelt-Querung zum Ende des Jahrzehnts noch vergrößern.

¹⁰ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern der GfK Geomarketing.



Bis zur prospektiven vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2016 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen von einem annähernd stabilen Nachfragepotenzial (inkl. Potenzialreserve) auszugehen von rd. 81,4 Mio. € (- 0,2 Mio. €).

Davon entfallen rd. 40,9 Mio. € auf den periodischen Bedarf.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2016 in Mio. €				
Daten	Zone 1	Zone 2	Potenzialreserve*	Gesamt
Periodischer Bedarf	20,6	13,7	6,6	40,9
Aperiodischer Bedarf**	20,3	13,6	6,5	40,4
Gesamt	40,9	27,3	13,2	81,4
<small>Quelle: Eigene Berechnungen. *Potenzialreserve: 15 % des Nachfragepotenzials im Einzugsgebiet. **ohne Möbel.</small>				

Tabelle 7: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2016 etwa 17.600 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit minimal auf etwa 81,4 Mio. € zurückgehen.

5.2 Marktanteils- und Umsatzprognose

Die Umsatzprognose für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen der geplanten Nutzung im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurden dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum und das Touristenaufkommen berücksichtigt.

Für das Gesamtvorhaben mit einer Verkaufsfläche von rd. 2.000 qm ist davon auszugehen, dass es künftig insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von rd. 12 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 wird dieser prospektiv bei rd. 24 % und in der Zone 2 bei rd. 17 % liegen.



Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung*			
Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	20,6	13,7	34,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	5,0	2,3	7,4
Marktanteile	24%	17%	22%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	20,3	13,6	33,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,3	0,2	0,5
Marktanteile	1,7%	1,2%	1,5%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	40,9	27,3	68,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	5,4	2,5	7,9
Marktanteile	13%	9%	12%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 8: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets (nach Vorhabenrealisierung)

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 15 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der o.g. Potenzialreserve gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der Brutto-Umsatz des Vorhabens bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.600 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 9,2 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 8,5 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen Bedarf entfällt.

Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung)			
Branchenmix	Verkaufs- fläche in qm	Flächen- produk- tivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.770	4.830	8,5
<i>davon Discounter</i>	1.220	5.200	6,3
<i>davon Drogeriemarkt</i>	550	4.000	2,2
aperiodischer Bedarf	230	3.050	0,7
Gesamt	2.000	4.600	9,2

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

Tabelle 9: Umsatzstruktur des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung



Bei dem Vorhaben handelt es sich allerdings um ein Erweiterungsvorhaben eines bereits in Heiligenhafen ansässigen Betriebs. Der bestehende Lebensmitteldiscounter hat mit seinen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert. Aktuell stellt sich die Umsatzstruktur am Standort wie folgt dar (nur genehmigte Verkaufsfläche):

Umsatzstruktur des Lidl-Markts (genehmigte Flächen, Status quo)			
Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächenproduktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	720	5.550	4,0
aperiodischer Bedarf	78	3.200	0,2
Gesamt	798	5.320	4,2
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.			

Tabelle 10: Umsatzstruktur des Discounters (nur genehmigte Flächen, Status quo)

Der Umsatzzuwachs¹¹ (inkl. Streuumsätzen) durch den erweiterten Neubau des Lidl-Markts und der Ansiedlung eines Drogeriemarkts wird insgesamt etwa bei rd. 5,0 Mio. € liegen. Davon entfallen rd. 4,5 Mio. € auf den periodischen Bedarfsbereich.

Umsatzzuwachs des Vorhabens (durch Vorhabenrealisierung)		
Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.050	4,5
<i>davon Discounter</i>	<i>500</i>	<i>2,3</i>
<i>davon Drogeriemarkt</i>	<i>550</i>	<i>2,2</i>
aperiodischer Bedarf	152	0,5
Gesamt	1.202	5,0
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.		

Tabelle 11: Umsatzzuwachs des Discounters durch Vorhabenrealisierung

¹¹ Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der Umsatz des Lebensmitteldiscounters nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient in der Regel eine Verkaufsflächenerweiterung dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.) Rechnung zu tragen. Allerdings wurde die Attraktivität und Ausstrahlungswirkung des Gesamtstandorts berücksichtigt.



Die vorliegende realitätsnahe worst-case-Betrachtung berücksichtigt, dass die geplante Familia-Erweiterung auch für den Lidl-Markt mit leichten Umsatzrückgängen verbunden sein wird. Die Erweiterung dient somit auch dazu die Marktanteile zu halten bzw. die stetig steigende touristische Nachfrage zu begleiten. Darüber hinaus ist es geplant das Baurecht am Standort zu heilen.

Im worst-case zeigen die Marktanteilszuwächse im Einzugsgebiet folgendes Bild:

Marktanteilszuwachs des Vorhabens im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)*			
Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	20,6	13,7	34,3
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	2,6	1,2	3,9
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	13%	9%	11%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	20,3	13,6	33,9
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,26	0,12	0,4
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	1,3%	0,9%	1,1%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	40,9	27,3	68,2
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	2,9	1,3	4,2
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	7%	5%	6%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 12: Marktanteilszuwachs durch die Vorhabenrealisierung

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



6 Wirkungsprognose

6.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Wirkungsprognose wird untersucht, wie sich der prognostizierte (Mehr-)Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2016 voll versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der derzeit bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (i.d.R. zentraler Versorgungsbereich, Streulagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort. Daneben ist zu berücksichtigen, dass ein stärker agglomerierter Standort tendenziell weniger von einem Einzelhandelsvorhaben betroffen ist.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2016) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Sowohl das Vorhaben als auch die bereits vorhandenen Betriebe werden von einer leichten Marktschrumpfung infolge der Bevölkerungsrückgänge im Einzugsgebiet betroffen sein. Die Partizipation des Vorhabens wird dabei in der Höhe des prospektiven Marktanteilszuwachses, die der bereits vorhandenen Betriebe in der Höhe der derzeitigen Nachfragebindung berücksichtigt. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, mindert jedoch die Kompensationsmöglichkeiten und wirkt sich somit wirkungsverschärfend aus.
- Wirkungsmildernd schlägt zu Buche, dass das Vorhaben v.a. in der Zone 2¹² in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu reduzieren. Das heißt, der mit den Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte

¹² Die Zentralität bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegt in Zone 2 bei rd. 26 %.



Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zu Gute gekommen sein. Vielmehr lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um.

- Die in der Zone 1¹³ des Einzugsgebiets vorhandenen Betriebe profitieren umgekehrt aber auch von Zuflüssen aus den angrenzenden Bereichen. Von diesen Zuflüssen kann das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken, was sich wirkungsverschärfend auf die Betriebe innerhalb des Einzugsgebiets auswirkt. Dieser Effekt wird wirkungsverschärfend mit berücksichtigt, da die Zentralität in der Einzugsgebietszone 1 über 100 % liegt, d.h. die Nachfragezuflüsse die Nachfrageabflüsse übersteigen.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zu Lasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe umverteilt wird.

Die Wirkungen des Vorhabens im Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf) werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den Marktanteil bzw. dessen Zuwachs, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von ca. 1 %-Punkt bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass ständig wechselnde und zeitlich begrenzte Angebote in diesem Sortimentsbereich bei Discountern v.a. einen ergänzenden Charakter haben. Würde man die Umsätze im aperiodischen Bedarfsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche (z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektro, Gartenbedarf, Sportartikel, Bücher, Hausrat etc.) herunter brechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteile bzw. deren Zuwächse und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Verkaufsflächenveränderung nur sehr gering wären. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

¹³ Die Zentralität bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegt in Zone 1 bei rd. 245 %.



6.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz von rd. 3,9 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Wirkungsverschärfend ist zu berücksichtigen, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe von einer leichten Marktschrumpfung aufgrund von leichten Bevölkerungsrückgängen betroffen sind (zusammen knapp 0,1 Mio. €). Nach zusätzlicher Berücksichtigung der Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte (Umlenkung von Nachfrageströmen) beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 4,6 Mio. €.

Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von insgesamt rd. 8,8 %.

Die Umsatzumverteilungswirkungen wirken sich jedoch unterschiedlich stark auf den untersuchten Standortlagen im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Umland (Zone 2).

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann davon ausgegangen werden, dass mit rd. 9,6 % die höchsten Auswirkungen auf die nahversorgungsrelevanten Angebote im Gewerbegebiet (Zone 1) induziert werden.



Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen und Zonen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt.

Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Heiligenhafen - Umsatzzuwachs							
Periodischer Bedarf	Innenstadt Heiligenhafen	GE-Gebiet Heiligenhafen*	Streulagen Heiligenhafen	Zone 1 Gesamt	Zone 2 Gesamt	Gesamt	
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt)	0,6	1,4	0,7	2,7	1,2	3,9	
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Marktschrumpfung zu Lasten des Vorhabens	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,02	
zzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktschrumpfung	0,01	0,04	0,02	0,07	0,01	0,08	
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen	- 0,01	- 0,03	- 0,01	- 0,05	- 1,01	- 1,06	
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen	0,4	0,9	0,5	1,7	-	1,7	
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt)	0,9	2,3	1,2	4,4	0,2	4,6	
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	8,7%	9,6%	8,5%	9,1%	5,4%	8,8%	
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge <0,1 Mio. € sind rechnerisch nicht exakt nachweisbar. *Inkl. Zusatzumsatz durch die Erweiterung des Familia-Markts.							

Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch den erweiterten Neubau des Lidl-Discounters sowie der Ansiedlung eines Drogeriemarkts um rd. 1.200 qm Verkaufsfläche erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 8,8 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 9,6 % prospektiv für die Angebote im Gewerbegebiet Heiligenhafen zu erwarten.



7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

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-Holstein¹⁴ und der Regionalplanung für den Planungsraum II¹⁵ 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 (Zentralitätsgebot) 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 (Kongruenzgebot), 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 Integrationsgebot) zulässig; Vorhaben mit v.a. zentrenrelevanten Sortimenten nur im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde (städtebauliches Integrationsgebot); 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 we-

¹⁴ Vgl. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, 2010.

¹⁵ Vgl. Regionalplan für den Planungsraum II, 2004.



sentlichen 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.

Darüber hinaus sind die Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 8a und des § 1 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen:

- Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, zu berücksichtigen.
- Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.



7.2 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 bzw. der Drogeriemarkt jeweils 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 Grundversorgung. Die im Zuge des geplanten Neubaus des Lebensmitteldiscounters leergezogene Handelsimmobilie soll zu großen Teilen durch einen Drogeriefachmarkt nachgenutzt werden, welcher ebenfalls einen Schwerpunkt bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten aufweist.

Das Einzugsgebiet umfasst neben dem raumordnerisch zugewiesenen Nahbereich auch weitere direkt angrenzende Siedlungsbereiche. Die Nachfragabschöpfung 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 sowie prospektiv auch der geplante Drogeriemarkt 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 Nachfragevolumen entsprechend erhöht hat.

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

7.3 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 unwesent-



liche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).

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 Agglomeration- 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 Vorhabens (erweiterter Neubau für Lidl und Nachnutzung des Altstandorts durch einen Drogeriemarkt) 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 großzügiger 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 (Zusatzverkaufsfläche 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.



7.4 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 durch einen Drogeriemarkt zu großen Teilen nachgenutzt werden. Das Kernsortiment wird erfahrungsgemäß ca. 85 % betragen und eine deutschlandweit einheitliche Sortimentsstruktur umfassen.

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.



8 Fazit

Am Standort Sundweg in Heiligenhafen befindet sich ein Lidl-Lebensmitteldiscounter mit aktuell rd. 800 qm genehmigter Verkaufsfläche. Es ist geplant, den Lidl-Markt als Neubau um rd. 550 qm VKF auf rd. 1.350 qm VKF zu erweitern. Der Altstandort soll durch einen Drogeriemarkt mit max. 650 qm nachgenutzt werden.

In der Bewertung des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 8a und § 1 Abs. 4 BauGB ist Folgendes festzuhalten:

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 sowie die Ansiedlung eines Drogeriemarkts tragen zur Verbesserung der verbrauchernahen 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.

Hamburg, April/Oktober 2015

gez. Sandra Emmerling

gez. Uwe Seidel

Dr. Lademann & Partner GmbH



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

27.09.2018

8.5 Verkehrsgutachten (WASSER- UND VERKEHRS-KONTOR, 2017)



WASSER- UND VERKEHRS- KONTOR
INGENIEURWISSEN FÜR DAS BAUWESEN
BERATENDE INGENIEURE BEHREND & KRÜGER

Stadt Heiligenhafen

Neubau eines Discountmarktes im Zuge des Sundwegs (K 42)

Verkehrsgutachten

Bearbeitungsstand: 23. Mai 2017

Auftraggeber:

Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG

Rötzelstraße 30
74172 Neckarsulm

Verfasser:

Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH
Havelstraße 33
24539 Neumünster
Telefon 04321 . 260 27 0
Telefax 04321 . 260 27 99

Dipl.-Ing. (FH) Arne Rohkohl
Dipl.-Ing. (FH) Michael Hinz

P:\Projekte\2015\115.2000-VERKEHR\115.2200-GUTACHTEN\115.2264-Heiligenhafen, Sundweg, Lidl\04 Bearbeitung\Bericht\170523-VG_Heiligenhafen, Sundweg, Lidl.docx

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	4
1.1	Aufgabenstellung	4
2	Verkehrsanalyse 2015	6
2.1	Verkehrserhebung.....	6
2.2	Bemessungsverkehrsstärke DTV	8
3	Verkehrsprognose 2030	9
3.1	Allgemeine Verkehrsentwicklung.....	9
3.2	Aufkommen durch Gebietsentwicklung.....	11
3.2.1	Neubau Discountmarkt	11
3.2.2	Grenzmarkt.....	11
3.2.3	Gesamtverkehrsaufkommen.....	12
3.3	Verkehrsverteilung	12
3.4	Verkehrsbelastung	13
4	Nachweis der Leistungsfähigkeit gemäß HBS 2015	14
4.1	Grundlagen	14
4.2	Leistungsfähigkeitsberechnung.....	15
5	Maßnahmenkonzept	16
6	Zusammenfassung und Empfehlung	17
6.1	Zusammenfassung.....	17
6.2	Empfehlung	18

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1.1:	Planungsraum.....	4
Bild 1.2:	Planungskonzept (Janns Wohn- und Gewerbebaugesellschaft mbH, Stand 13.03.2017)	5
Bild 2.1:	Verkehrsstärken – Erhebungszeiträume	6
Bild 2.2:	Verkehrsstärken – Spitzenstunden	7
Bild 3.1:	Prognose der allgemeinen Verkehrsentwicklung.....	10
Bild 3.2:	Verkehrsverteilung zur Spitzenstunde	12
Bild 3.3:	Verkehrsstärken der Knotenpunkte – PPF 2030	13
Bild 5.1:	zu sichernde Straßenverkehrsfläche, Sundweg (K 42) / Industriestraße / Grundstückszufahrt	16

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 4.1:	Zuordnung der Verkehrsanlagen zur QSV	14
Tabelle 4.2:	Zusammenfassung der Leistungsfähigkeit.....	15

ANLAGENVERZEICHNIS

Berechnung des Verkehrsaufkommens	Anlage 1
Abschätzung gemäß FGSV-Richtlinien für Grenzmarkt	Anlage 1.1

Berechnung der Leistungsfähigkeit gemäß HBS	Anlage 2
<i>Sundweg (K 42) / Industriestraße / Grundstückszufahrt, vorfahrtgeregelt (Analyse 2015)</i>	Anlage 2.1
<i>Sundweg (K 42) / Industriestraße / Grundstückszufahrt, vorfahrtgeregelt (PPF 2030)</i>	Anlage 2.2
<i>Sundweg (K 42) / Industriestraße / Grundstückszufahrt, lichtsignalisiert (PPF 2030)</i>	Anlage 2.3
<i>Sundweg (K 42) / Klosterfer Weg (B 501) / Ortmühlenweg, lichtsignalisiert (Analyse 2015) ...</i>	Anlage 2.4
<i>Sundweg (K 42) / Klosterfer Weg (B 501) / Ortmühlenweg, lichtsignalisiert (PPF 2030).....</i>	Anlage 2.5

1 Einleitung

1.1 Aufgabenstellung

In der Stadt Heiligenhafen ist der Neubau eines Discountmarktes im Zuge des *Sundwegs (K 42)* mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.350 m² und einer Geschossfläche von ca. 2.300 m² geplant. Das Nachnutzungskonzept des Bestandsgebäudes sieht eine Ansiedlung eines Grenzmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 650 m² und einer Geschossfläche von ca. 1.576 m² vor.

Die Erschließung der zugehörigen Stellplatzanlage für den Kunden- und Lieferverkehr soll über die bereits bestehende Grundstückszufahrt zum *Sundweg (K 42)* erfolgen. Im Zuge der derzeit erfolgenden Erweiterung des in der *Industriestraße* gelegenen großflächigen Verbrauchermarktes erfolgt die Anlage eines zusätzlichen Rechtsabbiegestreifens in der *Industriestraße*, welcher die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes gegenüber der Analysesituation des Jahres 2015 steigert. Nach erfolgter Abstimmung mit dem LBV-SH Niederlassung Lübeck, ist dieser Rechtsabbiegestreifen für die zukünftige Knotenpunktgestalt zugrunde zu legen.

Im Rahmen der hier vorliegenden Verkehrsuntersuchung ist zu klären, ob das um den Rechtsabbiegestreifen ergänzte Straßennetz in der Lage ist, das zukünftige Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Es sind die Leistungsfähigkeiten der Verkehrsanlagen zu untersuchen und Empfehlungen zur äußeren Erschließung sowie zur Führung der Verkehrsarten auszusprechen. Das folgende Bild 1.1 zeigt die Lage des Planungsraumes in der Stadt Heiligenhafen sowie das klassifizierte Straßennetz. In Bild 1.2 wird das beabsichtigte Nutzungskonzept dargestellt.

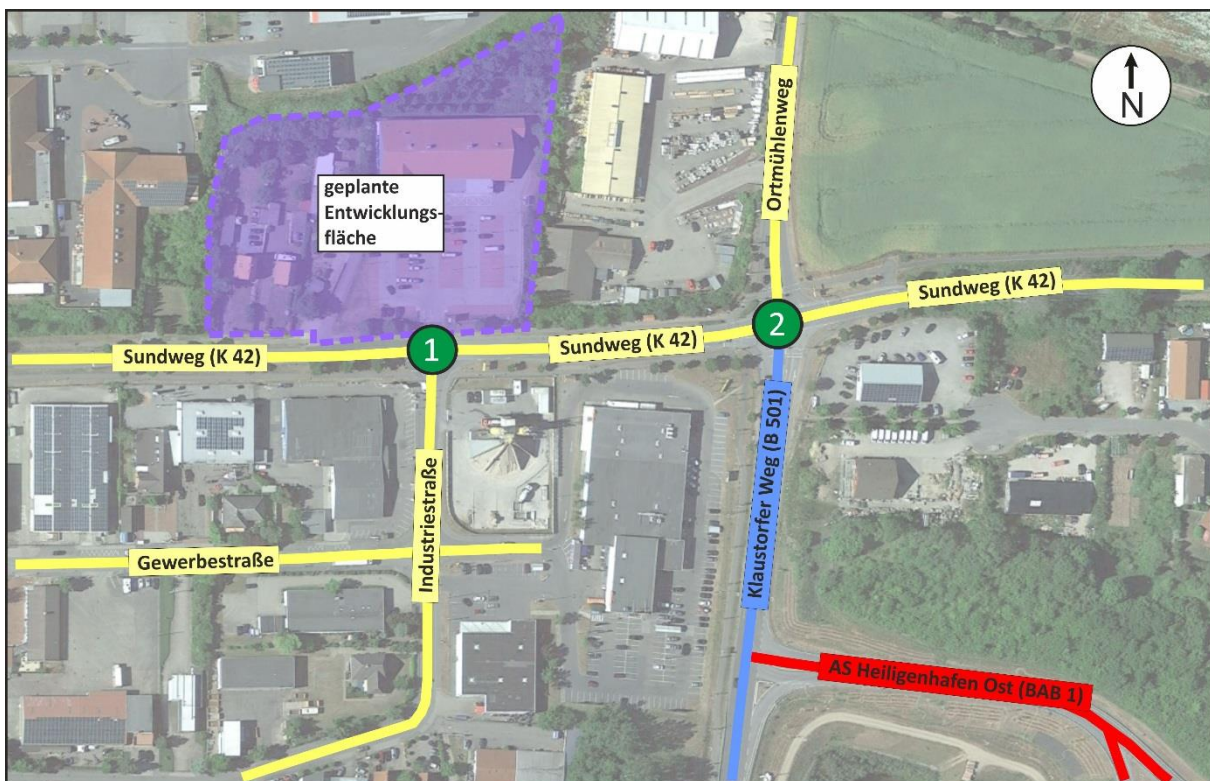


Bild 1.1: Planungsraum

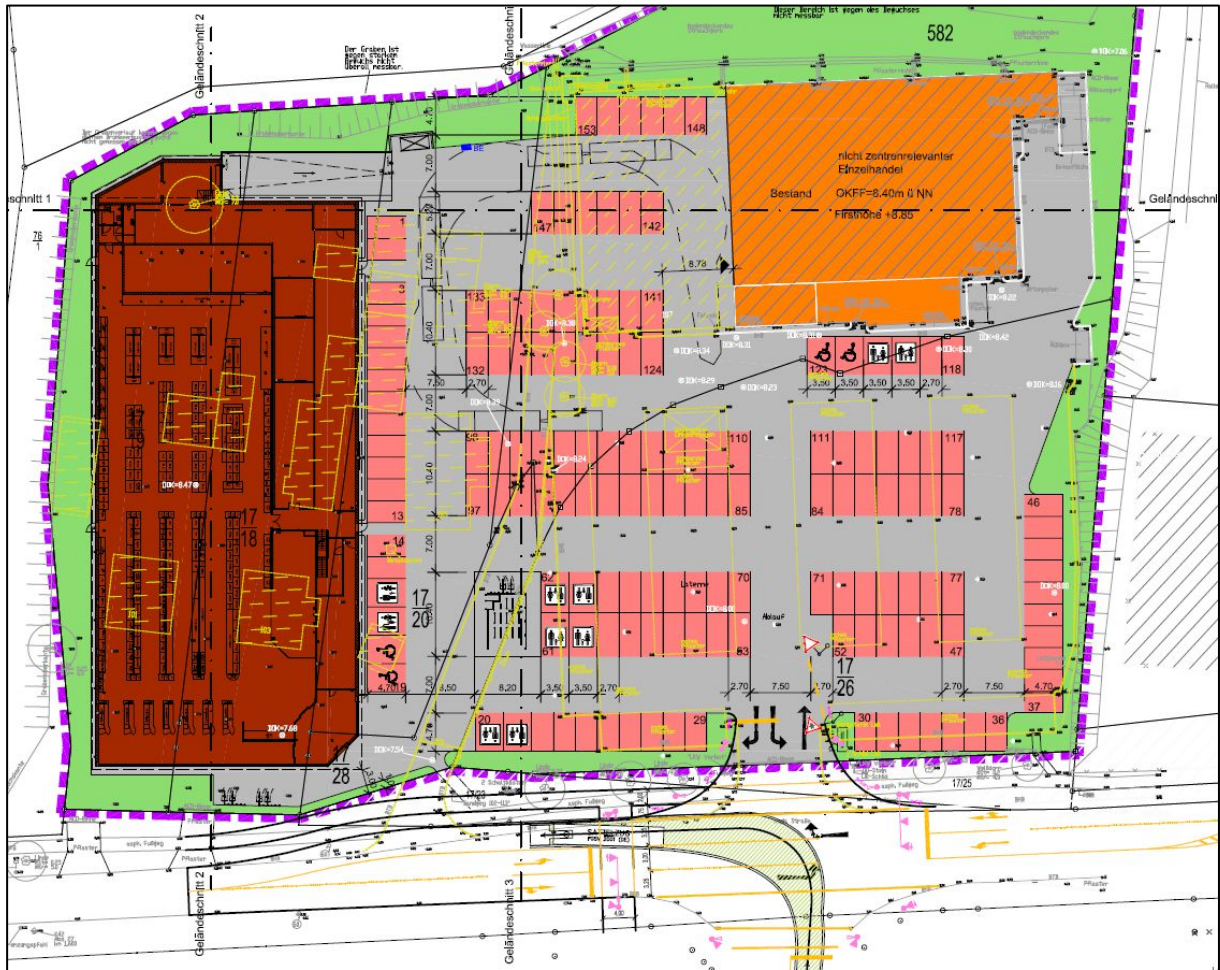


Bild 1.2: Planungskonzept (Janns Wohn- und Gewerbebaugesellschaft mbH, Stand 13.03.2017)

2 Verkehrsanalyse 2015

2.1 Verkehrserhebung

Zur Ermittlung des Verkehrsgeschehens im Untersuchungsraum wurden außerhalb der Ferienzeit am Dienstag, dem 13.10.2015 durch die Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH videoautomatische Verkehrserhebungen am Knotenpunkt *Sundweg (K 42) / Industriestraße / Grundstückszufahrt* sowie am Knotenpunkt *Sundweg (K 42) / Klosterfor Weg (B 501) / Ortmühlenweg* gemäß den *Empfehlungen für Verkehrserhebungen, EVE 12* [1] und unter Einhaltung der Datenschutzrichtlinien durchgeführt. Der Zähltag kann als repräsentativer Normalwerktag betrachtet werden, da keine relevanten Beeinflussungen durch Witterung, Verkehrsbehinderungen, Ferienzeiten oder Feiertage vorlagen. Als Zeitraum der Verkehrserhebung wurde die für die Berechnung der Verkehrsstärke DTV maßgebende nachmittägliche Spitzenverkehrszeit 15.00 bis 19.00 Uhr erfasst. Die Spitzenstunde des Tages liegt demnach zwischen 16.00 und 17.00 Uhr

Die erhobenen Verkehrsstärken werden nachfolgend in Bild 2.1 dargestellt. Gezeigt werden die Verkehrsstärken als Kraftfahrzeuge (Kfz) und dem davon anteiligen absoluten Schwerverkehr > 3,5 t (SV).

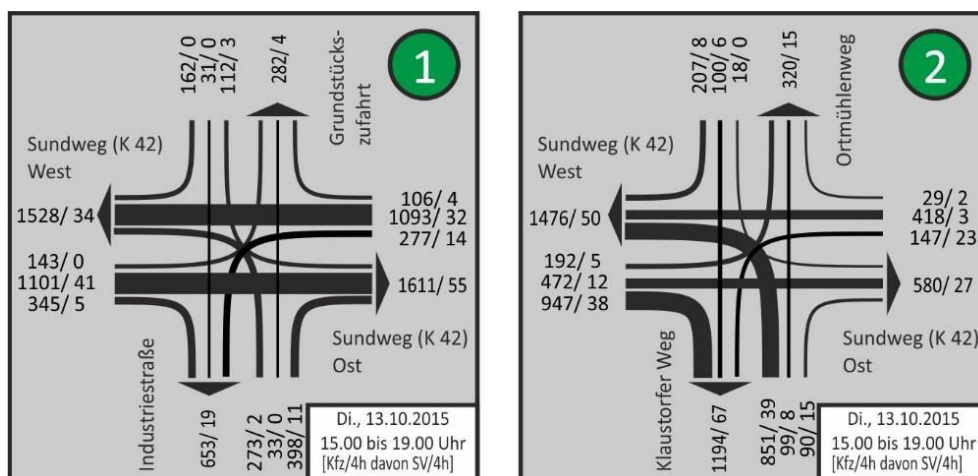


Bild 2.1: Verkehrsstärken – Erhebungszeiträume

Das nachfolgende Bild 2.2 stellt die Belastungen der nachmittäglichen Spitzenstunde (16.00 bis 17.00 Uhr) und zugleich maßgebenden Bemessungsverkehrsstärke am Knotenpunkt *Sundweg (K 42) / Industriestraße / Grundstückszufahrt* und am Knotenpunkt *Sundweg (K 42) / Klosterforer Weg (B 502) / Ortmühlenweg* dar:

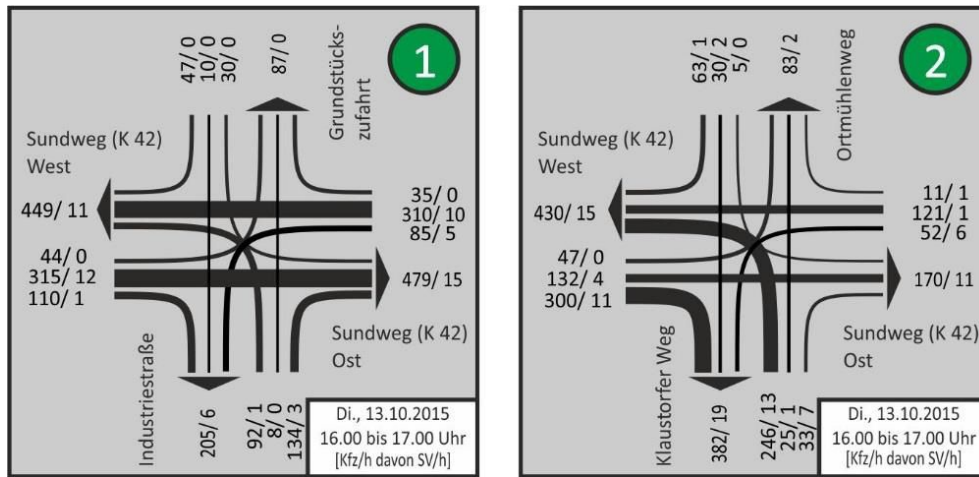


Bild 2.2: Verkehrsstärken – Spitzenstunden

2.2 Bemessungsverkehrsstärke DTV

Die Verkehrsstärken des 4-stündigen Erhebungszeitraumes 15.00 bis 19.00 Uhr werden über den Knotenpunkt *Sundweg (K 42) / Industriestraße / Grundstückszufahrt* gemäß des *Handbuches für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, HBS* [2] auf die durchschnittliche Tagesverkehrsstärke (DTV) umgerechnet (siehe Bild 2.3). Danach beträgt die Verkehrsstärke am benannten Knotenpunkt im DTV 12.830 Kfz/24h mit einem Anteil von 410 Lkw/24h.


Hochrechnung einer Kurzzeitählung innerorts auf die Bemessungsverkehrsstärke gem. HBS		 WASSER- UND VERKEHRSS- KONTOR INGENIEURWISSEN FÜR DAS BAUWESEN <small>BERATENDE INGENIEURE BEHREND & KRÜGER</small>	
Ort:	Heiligenhafen	Datum:	13.10.2015
Straße:	Sundweg (K 42) / Lidl	Wochentag:	Dienstag
Querschnitt:	Knotenpunkt	Stundengruppe:	15.00 - 19.00 Uhr
1	TG-Kennwert q_{16-18}/q_{12-14} (Tabelle 2-2)		
2	TG-Typ (Bild 2-4 oder Tabelle 2-2)	<i>TGW2</i>	
3	Zählergebnisse nach Fahrzeugarten Pkw: 3.962 Krad: 0 Bus: 0 Lkw: 112 Lz: 0	Fahrzeuggruppe Pkw Lkw	
4	Gezählte Verkehrsstärke der Stundengruppe $q_{h-Gruppe}$ [Fz-Gruppe/h-Gruppe]	3.962	112
5	Anteil der Stundengruppe am Gesamtverkehr des Zähltages (Tabelle 2-3) $a_{h-Gruppe}$ [%]	31,1	19,0
6	Tagesverkehr des Zähltages Gleichung (2-8) q_z [Fz-Gruppe/24h]	12.740	589
7	Sonntagsfaktor (Gleichung 2-9 oder Tabelle 2-4) b_{So} [-]	0,7	
8	Tag-/Woche-Faktor (Tabelle 2-5) t [-]	0,961	0,740
9	Wochenmittel in der Zählwoche (Gleichung 2-10) W_z [Fz-Gruppe/24h]	12.243	436
10	Halbmonatsfaktor (Tabelle 2-6) HM [-]	1,018	1,064
11	DTV aller Tage des Jahres (Gleichung 2-11)	DTV [Kfz/24h]	12.400
		DTV [Fz-Gruppe/24h]	12.000 400

Bild 2.3: Ermittlung DTV

Es bestehen in der Analyse 2015 folgende durchschnittliche Tagesverkehrsstärken (DTV) in den relevanten Streckenabschnitten am Knotenpunkt *Sundweg (K 42) / Industriestraße*:

<i>Grundstückszufahrt:</i>	1.780 Kfz/24h davon 20 SV/24h,
<i>Sundweg (K 42) Ost:</i>	9.300 Kfz/24h davon 300 SV/24h,
<i>Industriestraße:</i>	4.100 Kfz/24h davon 100 SV/24h,
<i>Sundweg (K 42) West:</i>	9.500 Kfz/24h davon 290 SV/24h.

3 Verkehrsprognose 2030

3.1 Allgemeine Verkehrsentwicklung

Zur Berücksichtigung einer allgemeinen Verkehrsentwicklung bis zum Jahre 2030, bedingt durch strukturelle Veränderungen außerhalb des Planungsraumes, erfolgt eine Prognosebetrachtung auf Grundlage der *Shell-Pkw-Szenarien bis 2040* [3] sowie gemäß des *Wegweisers Kommune* [4] der Bertelsmann Stiftung. Hierbei werden unter anderem der erwarteten Veränderung der Jahresfahrleistung je Pkw, der Entwicklung des Motorisierungsgrades je Einwohner, der Güterverkehrsleistung sowie der Bevölkerungsentwicklung Sorge getragen.

Gemäß der *Shell-Pkw Szenarien bis 2040* [3] wird ein Anstieg der Jahresfahrleistung vom Analysejahr 2015 bis zum Prognosejahr 2030 um ca. 2,2 % erwartet. Gleichzeitig wird hier davon ausgegangen, dass in diesem Zeitintervall der Pkw-Bestand um ca. 1,1 % zunimmt.

Die Basis der Bevölkerungsprognose stellen die Einwohnerzahlen Heiligenhafens gemäß des *Wegweisers Kommune* [4] der Bertelsmann Stiftung dar. Demnach ist eine Zunahme der Bevölkerung um 0,8 % anzunehmen.

Bei Berücksichtigung der genannten Prognosefaktoren findet in der Stadt Heiligenhafen ausgehend vom Analysejahr 2015 bis zum Prognosejahr 2030 eine Zunahme der Grundbelastung um ca. 4,1 % im Pkw-Verkehr statt.

Im Schwerverkehr wird entsprechend der *Verkehrsverflechtungsprognose* [5] landesweit von einer Zunahme des Transportaufkommens von 2010 bis 2030 um bis zu 20 % ausgegangen. Bei linearem Entwicklungsansatz entspricht dieses ausgehend von Basisjahr 2015 eine Verkehrszunahme um 14,3 % im Schwerverkehr (> 3,5 t).

Insgesamt findet somit bei einem bestehenden Pkw-Anteil von ca. 97 % und Schwerverkehrsanteil von ca. 3 % im Untersuchungsraum ausgehend vom Analysejahr 2015 bis zum Prognosejahr 2030 eine rechnerische Verkehrszunahme um ca. 4,4 % im Kfz-Verkehr statt.

Im folgenden Bild 3.1 werden die herangezogenen Eingangsdaten sowie die rechnerische Ermittlung der Entwicklungsfaktoren aufgeführt.

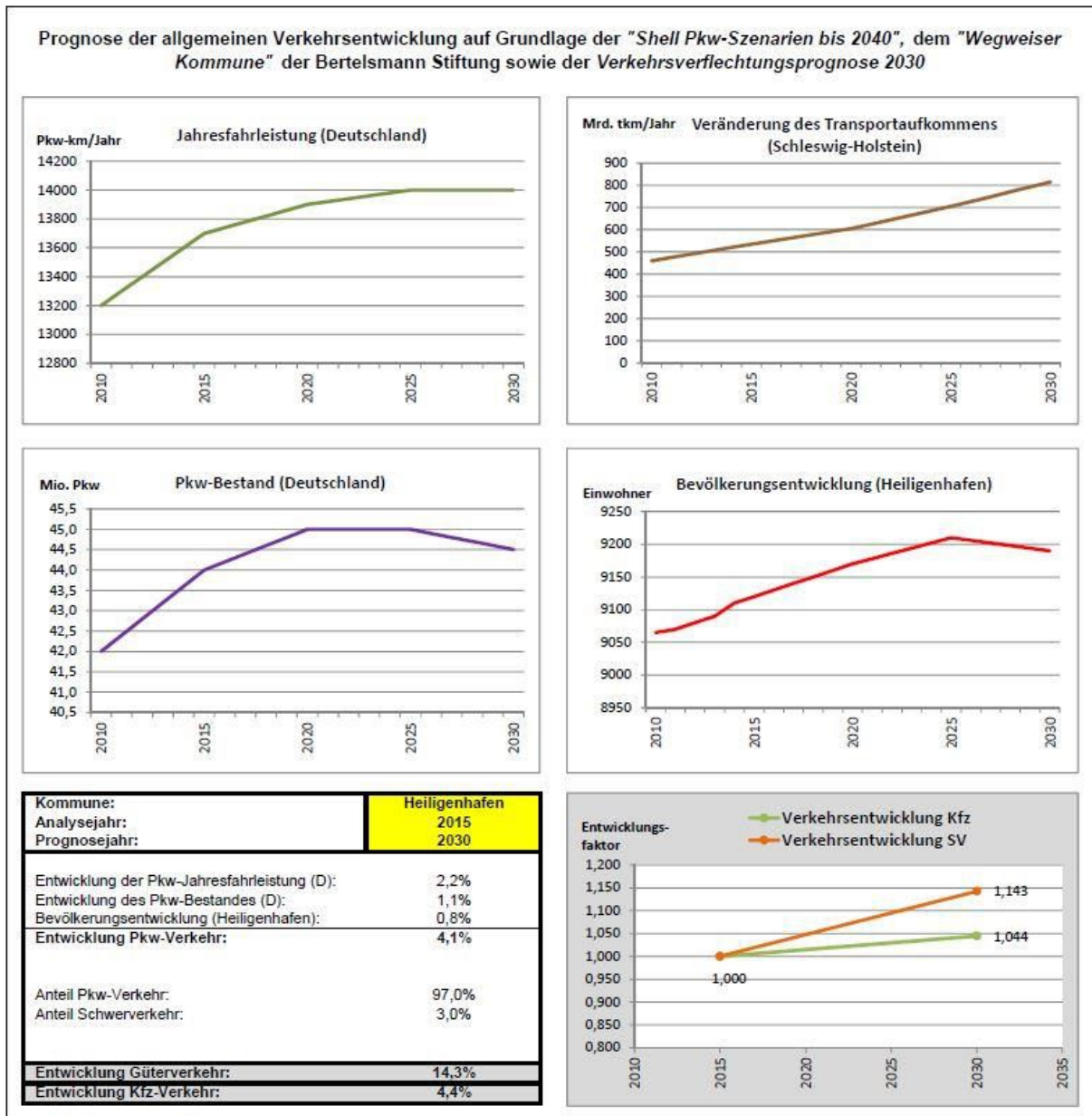


Bild 3.1: Prognose der allgemeinen Verkehrsentwicklung

3.2 Aufkommen durch Gebietsentwicklung

Es wird das zukünftige Verkehrsaufkommen für den Neubau des Discountmarktes sowie des Nachnutzungskonzeptes des Bestandsgebäudes in Form eines Grenzmarktes abgeschätzt. Nachfolgend wird die Abschätzung des Verkehrsaufkommens für die Einzelnutzungen erläutert.

3.2.1 Neubau Discountmarkt

Im Fall eines Erweiterungsneubaus bereits angesiedelter Einzelhandelseinrichtungen kann die zukünftige Verkehrserzeugung aufgrund des Flächenzuwachses abgeschätzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Kundenzunahme nicht proportional, sondern degressiv zur Flächenzunahme erfolgt, da neue Flächen extensiver als Bestandsflächen genutzt werden. Gemäß des Arbeitsblattes *Integration von Verkehrsplanung und räumliche Planung, Teil 2: Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung* [6] ist ein Korrekturfaktor von 0 % bis 20 % zur Abbildung des degressiven Verhaltens anzusetzen. In der weiteren Berechnung wird der Mittelwert von 10 % gewählt.

Die Verkaufsfläche des neuen Discountmarktes soll ca. 1.350 m² betragen. Die Verkaufsfläche des bestehenden Marktes beträgt ca. 1000 m². Gemäß der nachfolgend dargestellten Formel ergibt sich hierüber einen Zunahmefaktor von 1,22 ausgehend vom jetzigen Verkehrsaufkommen.

$$\text{Zunahmefaktor} = \text{VK, neu (1.350 m}^2\text{)} / \text{VK, alt (1000 m}^2\text{)} \times (1 - \text{Korrekturfaktor 0,1})$$

Rechnerisch ergibt sich hieraus folgendes Verkehrsaufkommen für den Neubau:

- Tagesaufkommen: 2.172 Kfz/24h davon 24 Lkw/24h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr,
- Spitzenstunde: 197 Kfz/h davon 0 Lkw/h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr.

3.2.2 Grenzmarkt

Das Nachnutzungskonzept des bestehenden Marktes sieht die Ansiedlung eines Grenzmarktes auf einer Verkaufsfläche (VK) von ca. 650 m² und einer Geschossfläche von ca. 1.040 m² vor. Für die Berechnung des Verkehrsaufkommens wird der geplante Grenzmarkt, wie ein Discountmarkt betrachtet. Über die in **Anlage 1** aufgeführten Eingangsdaten berechnet sich hieraus ein minimales Verkehrsaufkommen im Kraftfahrzeugverkehr von 644 Kfz/24h und ein maximales Verkehrsaufkommen von 2.390 Kfz/24h in der Summe aus Ziel- und Quellverkehr. Für die nachfolgende Berechnung werden die arithmetischen Mittelwerte unter Beachtung der Spitzenstundenanteile für großflächigen Einzelhandel von 9 % für die nachmittägliche Spitzenstunde (16.00 bis 17.00 Uhr) gemäß der *Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens* [7] verwendet. Es ergeben sich demnach folgende Verkehrserzeugungen:

- Tagesaufkommen: 1.518 Kfz/24h davon 6 Lkw/24h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr,
- Spitzenstunde: 137 Kfz/h davon 0 Lkw/h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr.

3.2.3 Gesamtverkehrsaufkommen

Entsprechend der Abschätzung ergibt sich folgendes Verkehrsaufkommen:

Tagesaufkommen: 3.690 Kfz/24h davon 30 Lkw/24h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr,

Spitzenstunde: 334 Kfz/24h davon Lkw/24h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr.

3.3 Verkehrsverteilung

Die Verteilung des Verkehrsaufkommens der geplanten Nutzung wird entsprechend der Belastungsanteile der erfolgten Verkehrserhebung angesetzt. Nachfolgend wird die angenommene Verteilung des Verkehrsaufkommens für die nachmittägliche Spitzenstunde dargestellt.

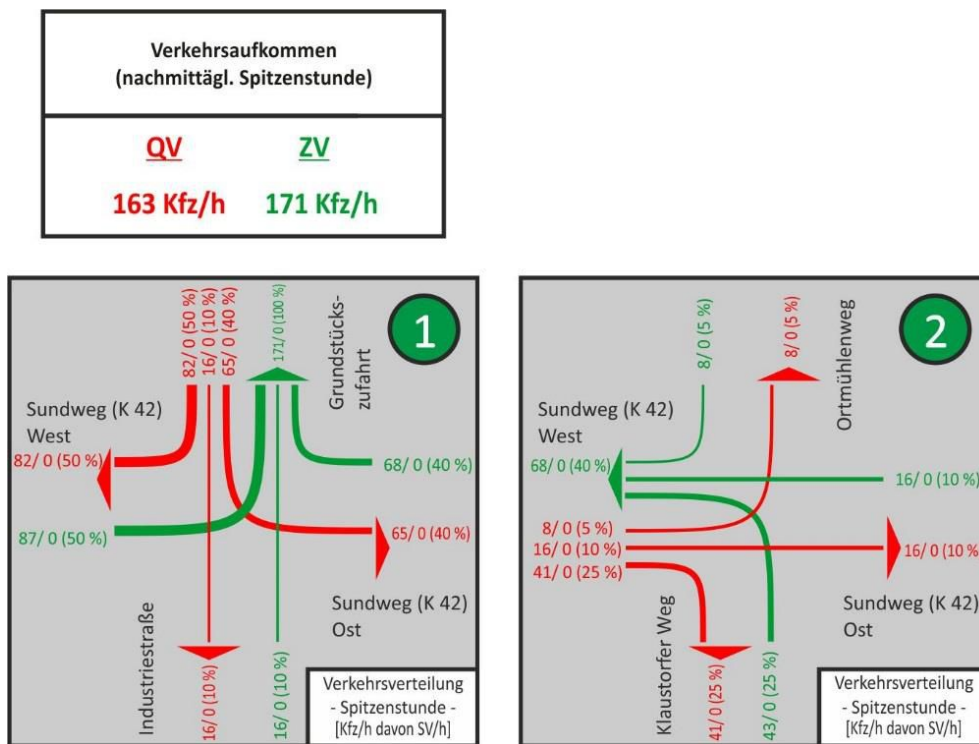


Bild 3.2: Verkehrsverteilung zur Spitzenstunde

3.4 Verkehrsbelastung

Der Prognose-Planfall 2030 berücksichtigt die allgemeine Verkehrsentwicklung bis zum Prognosejahr 2030 gemäß Abschnitt 3.1. Des Weiteren wird der unter Abschnitt 3.2 aufgeführte zusätzliche Verkehr durch die genannte Entwicklung mit ungünstiger Annahme vollständig als Neuverkehr angesetzt. Die Verkehrsstärken stellen sich an den relevanten Knotenpunkten folgendermaßen dar:

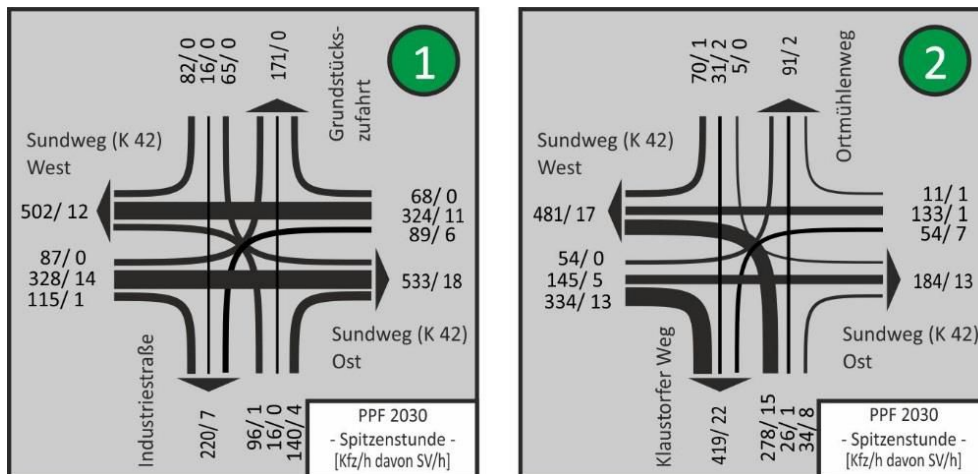


Bild 3.3: Verkehrsstärken der Knotenpunkte – PPF 2030

Es bestehen im Prognose-Planfall 2030 folgende durchschnittliche Tagesverkehrsstärken (DTV) in den relevanten Streckenabschnitten am Knotenpunkt *Sundweg (K 42) / Industriestraße*:

<i>Grundstückszufahrt:</i>	3.400 Kfz/24h davon 30 SV/24h,
<i>Sundweg (K 42) Ost:</i>	10.500 Kfz/24h davon 340 SV/24h,
<i>Industriestraße:</i>	4.400 Kfz/24h davon 110 SV/24h,
<i>Sundweg (K 42) West:</i>	10.700 Kfz/24h davon 330 SV/24h.

4 Nachweis der Leistungsfähigkeit gemäß HBS 2015

4.1 Grundlagen

Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte erfolgt nach dem *Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, HBS* [8].

Entsprechend des Handbuchs erfolgt eine Einstufung der Leistungsfähigkeit in Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV). Diese werden mit den Buchstaben A bis F bezeichnet. Die Zuordnung einer Verkehrsanlage in eine Qualitätsstufe erfolgt anhand der berechneten mittleren Wartezeiten der Verkehrsteilnehmer. Folgende Darstellung beschreibt die, den Stufen zugeordneten, Verkehrsqualitäten.

- A: Die individuelle Bewegungsfreiheit der Verkehrsteilnehmer ist nahezu nicht beeinträchtigt. Die Wartezeiten sind für die Verkehrsteilnehmer sehr kurz. Der Verkehrsfluss ist frei.
- B: Die individuelle Bewegungsfreiheit der Verkehrsteilnehmer ist nur im geringen Maße beeinträchtigt. Die Wartezeiten sind für die Verkehrsteilnehmer kurz. Der Verkehrsfluss ist nahezu frei.
- C: Die individuelle Bewegungsfreiheit der Verkehrsteilnehmer ist spürbar beeinträchtigt. Die Wartezeiten sind für die Verkehrsteilnehmer spürbar. Der Verkehrsfluss ist stabil.
- D: Die individuelle Bewegungsfreiheit der Verkehrsteilnehmer ist deutlich beeinträchtigt. Die Wartezeiten sind für die Verkehrsteilnehmer beträchtlich. Der Verkehrsfluss ist noch stabil.
- E: Die individuelle Bewegungsfreiheit der Verkehrsteilnehmer ist nahezu ständig beeinträchtigt. Die Wartezeiten sind für die Verkehrsteilnehmer lang und streuen erheblich. Die Grenze der Funktionsfähigkeit wird erreicht. Der Verkehrsfluss ist instabil.
- F: Die individuelle Bewegungsfreiheit der Verkehrsteilnehmer ist ständig beeinträchtigt. Die Wartezeiten sind für die Verkehrsteilnehmer sehr lang. Die Funktionsfähigkeit ist nicht mehr gegeben.

QSV	zulässige mittlere Wartezeit w [s]	
	ohne Lichtsignalanlage	mit Lichtsignalanlage
A	≤ 10	≤ 20
B	≤ 20	≤ 35
C	≤ 30	≤ 50
D	≤ 45	≤ 70
E	> 45	> 70
F	> 45 + Kapazitätsüberschreitung	>70 + Kapazitätsüberschreitung

Tabelle 4.1: Zuordnung der Verkehrsanlagen zur QSV

Die Bewertung des gesamten Knotenpunktes erfolgt immer entsprechend der schwächsten Leistungsfähigkeit eines Fahrzeugstromes.

In der hier durchgeführten Berechnung der Leistungsfähigkeit sollte die Qualitätsstufe D mit einer Wartezeit von ≤ 45 s bei Knotenpunkten ohne Lichtsignalanlage und mit einer Wartezeit von ≤ 70 s bei Knotenpunkten mit Lichtsignalanlage als höchstens zulässige Verkehrsqualität angestrebt werden. Die Qualitätsstufen E und F sind ein Indikator für eine nicht vorhandene Leistungsfähigkeit.

4.2 Leistungsfähigkeitsberechnung

Grundlagen der Leistungsfähigkeitsberechnung sind die ermittelten Bemessungsverkehrsstärken der Analyse 2015 sowie des Prognose-Planfalls 2030. Die folgende Tabelle 4.2 fasst die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnung zusammen und stellt die mittlere Wartezeit, die Auslastung sowie die rechnerische Staulänge für den die Leistungsfähigkeit bestimmenden Verkehrsstrom dar. Gemäß dem *Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, HBS* [8] wird die Staulänge berücksichtigt, die in 95 % der Zeit während eines Bemessungsintervalls von einer Stunde nicht überschritten wird.

Zusammenfassung der Leistungsfähigkeiten							
Betrachtungsfall	Bezeichnung	maßgebender Verkehrsstrom	mittl. Wartezeit [s]	Auslastung [%]	Staulänge [Kfz]	QSV [-]	Anlagennr.
Sundweg (K 42) / Industriestraße / Grundstückszufahrt							
Analyse 2015 (MSV)	vorfahrtgeregelt (Bestand)	Linkseinbieger aus der Industriestraße in den Sundweg (K 42)	21,6	36	2	C	Anl. 2.1
PPF 2030 (MSV)	vorfahrtgeregelt (Bestand)	Mischfahrstreifen aus der Industriestraße in den Sundweg (K 42)	>45	78	9	E	Anl. 2.2
PPF 2030 (MSV)	mit R-Streifen Industriestraße (Planung)	Linksabbieger aus der Industriestraße in den Sundweg (K 42)	40,6	52	4	D	Anl. 2.3
Sundweg (K 42) / Klosterfer Weg (B 501) / Ortmühlenweg							
Analyse 2015 (MSV)	lichtsignalisiert (Bestand)	Linkseinbieger aus dem Klosterfer Weg (B 501) in den Sundweg (K 42)	28,3	59	8	B	Anl. 2.4
PPF 2030 (MSV)	lichtsignalisiert (Bestand)	Linkseinbieger aus dem Klosterfer Weg (B 501) in den Sundweg (K 42)	32,2	67	9	B	Anl. 2.5

Tabelle 4.2: Zusammenfassung der Leistungsfähigkeit

Es zeigt sich, dass der vorfahrtgeregelte Knotenpunkt *Sundweg (K 42) / Industriestraße / Grundstückszufahrt* im Prognose-Planfall 2030 bei den Ausbauzustand des Knotenpunktes des Jahres 2015 mit einer mangelhaften Qualitätsstufe „E“ des Verkehrsablaufes nicht ausreichend leistungsfähig ist. Maßgeblich ist hier der Mischfahrstreifen aus der Industriestraße, der keinen entsprechenden Abfluss bietet. Erst durch den Bau des Rechtsabbiegestreifens in der *Industriestraße*, der infolge der Erweiterung des dortigen großflächigen Verbrauchermarktes hergestellt wird, kann die Leistungsfähigkeit der Kreuzung mit der Qualitätsstufe „D“ auch für den Prognose-Planfall 2030 sichergestellt werden. Außerhalb dieser baulichen Maßnahme sind keine weiteren Maßnahmen am Knotenpunkt erforderlich.

Der östlichere Knotenpunkt *Sundweg (K 42) / Klosterfer 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.

5 Maßnahmenkonzept

Entsprechend der Berechnungen wird mit dem Rechtsabbiegestreifen in der *Industriestraße* am Knotenpunkt *Sundweg (K 42) / Industriestraße / Grundstückszufahrt* eine langfristige Leistungsfähigkeit sichergestellt. Die Leistungsfähigkeit bewegt sich aber im Übergangsbereich, so dass bereits mäßige Veränderungen der Verkehrsstärken dazu führen können, dass weitere Maßnahmen notwendig werden. Sie können dann nur in der Installation einer Lichtsignalanlage liegen. Diese hat die Notwendigkeit zur Anpassung der Fahrbahnränder in der *Grundstückszufahrt*, um die Befahrbarkeit des Knotenpunktes jeweils bei haltenden Fahrzeugen sicherzustellen. Die zur Befahrung des Knotenpunktes durch Sattelzüge erforderliche Positionierung der Haltlinie im westlichen *Sundweg (K 42)* ermöglicht zudem die Anlage einer neuen Fußgängerfurt über den westlichen Arm des Knotenpunktes.

Es wird daher **im Rahmen des Bauleitplanverfahrens** empfohlen, die **Straßenverkehrsfläche an der nördlichen Straßenseite des Sundweges (K 42) bereits für eine eventuelle Anpassung der Fahrbahn-ränder vorzuhalten und planerisch zu sichern.** (siehe Bild 5.1)

Auf dem Grundstück des Lidl-Marktes ist es zwingend erforderlich die erste östliche Fahrgasse des Parkplatzes vorfahrtrechtlich unterzuordnen, um nicht durch eine ansonsten gültige Rechts-vor-Links-Regelung einem Rückstau in den Knotenpunkt zu provozieren.

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.

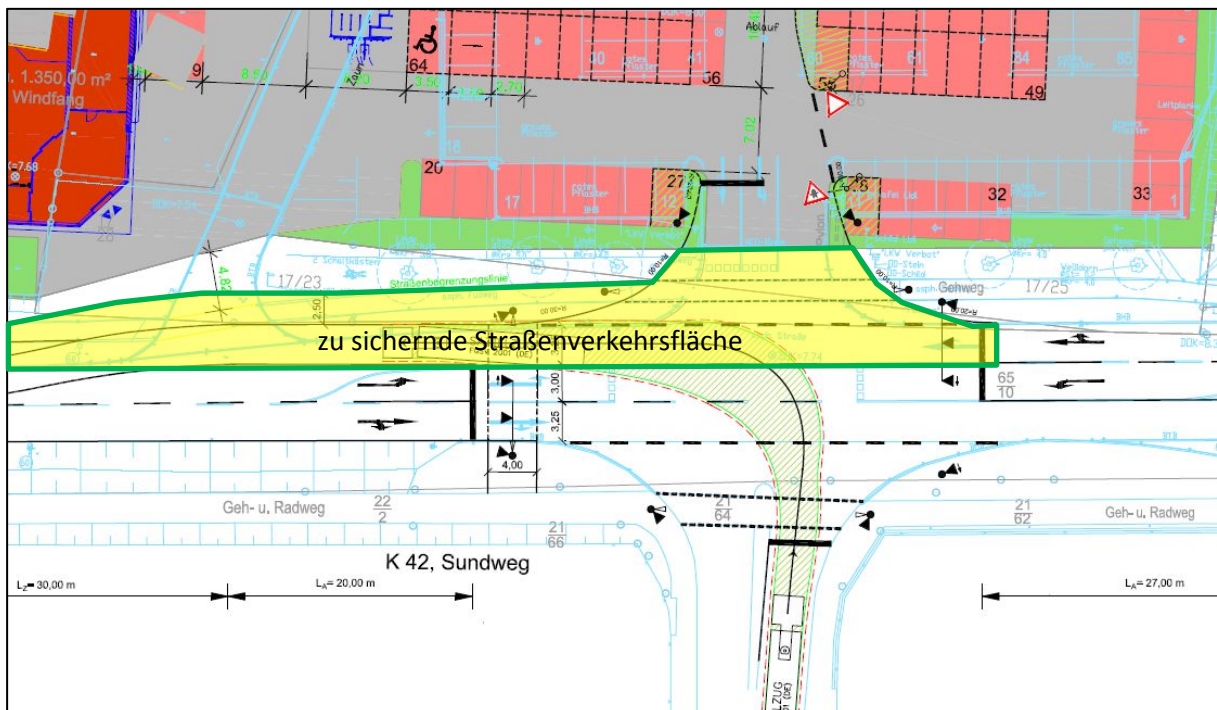


Bild 5.1: zu sichernde Straßenverkehrsfläche, Sundweg (K 42) / Industriestraße / Grundstückszufahrt

6 Zusammenfassung und Empfehlung

6.1 Zusammenfassung

Aufgabenstellung

In der Stadt Heiligenhafen ist der Neubau eines Discountmarktes im Zuge des *Sundwegs (K 42)* mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.350 m² und einer Geschossfläche von ca. 2.300 m² geplant. Das Nutzungskonzept des Bestandsgebäudes sieht eine Ansiedlung eines Grenzmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 650 m² und einer Geschossfläche von ca. 1.040 m² vor.

Die Erschließung der zugehörigen Stellplatzanlage für den Kunden- und Lieferverkehr soll über die bereits bestehende Grundstückszufahrt zum *Sundweg (K 42)* erfolgen.

Im Rahmen der hier vorliegenden Verkehrsuntersuchung war zu klären, ob das vorhandene Straßennetz in der Lage ist, das zukünftige Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Es waren die Leistungsfähigkeiten der Verkehrsanlagen zu untersuchen und Empfehlungen zur äußeren Erschließung sowie zur Führung der Verkehrsarten auszusprechen.

Datengrundlage

Zur Ermittlung des derzeitigen Verkehrsgeschehens im Untersuchungsraum wurden außerhalb der Ferienzeit am Dienstag, dem 13.10.2015 Verkehrserhebungen am Knotenpunkt *Sundweg (K 42) / Industriestraße / Grundstückszufahrt* sowie am Knotenpunkt *Sundweg (K 42) / Klosterfor Weg (B 501) / Ort-mühlenweg* durchgeführt. Als Zeitraum der Verkehrserhebung wurde die nachmittägliche Spitzenverkehrszeit von 15.00 bis 19.00 Uhr erfasst. Demnach liegt die Spitzenstunde des Tages zwischen 16.00 und 17.00 Uhr

Verkehrserzeugung - Planfall 2030

Es wird von einer Zunahme der Grundbelastung bis zum Prognosejahr 2030 um 4,4 % ausgegangen. Für das geplante Vorhaben werden folgende zusätzliche Verkehrsbelastungen abgeschätzt:

- **Tag: 3.690 Kfz/24h davon 30 Lkw/24h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr.**
- **Spitzenstunde: 334 Kfz/h davon 0 Lkw/h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr**

Leistungsfähigkeit - Planfall 2030

Es zeigt sich, dass der vorfahrtgeregelter Knotenpunkt *Sundweg (K 42) / Industriestraße / Grundstückszufahrt* im Prognose-Planfall 2030 infolge des Rechtsabbiegestreifens in der *Industriestraße* mit ausreichende Qualitätsstufe „D“ des Verkehrsablaufes leistungsfähig ist. Der Rechtsabbiegestreifen wird im Zuge der Erweiterung des großflächigen Verbrauchermarktes in der *Industriestraße* angelegt und ist nach Abstimmung mit dem LBV-SH als gegeben vorauszusetzen.

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

6.2 Empfehlung

Da die Leistungsfähigkeit im Übergangsbereich liegt, wird empfohlen im Bauleitplanverfahren die Straßenverkehrsfläche planerisch so groß zu sichern, dass langfristig die Einrichtung einer Lichtsignalanlage möglich wird. Diese hat nämlich zur Folge, dass die Fahrbahnränder angepasst werden müssen, um die Befahrbarkeit durch große Fahrzeuge zu sichern. Hiervon betroffen ist der Einmündungstrichter der Parkplatzzufahrt sowie der westlich anschließende Gehweg.

Auf dem Grundstück des Lidl-Marktes ist es zwingend erforderlich die erste östliche Fahrgasse des Parkplatzes vorfahrtrechtlich unterzuordnen, um nicht durch eine ansonsten gültige Rechts-vor-Links-Regelung einem Rückstau in den Knotenpunkt zu provozieren. Hierdurch wird eine langfristig leistungsfähige Erschließung des geplanten Discountmarktes sichergestellt.

Bei Umsetzung dieser Maßnahme bestehen aus verkehrsplanerischer Sicht keine Bedenken.

Aufgestellt:

Neumünster, den 23. Mai 2017

i.A. 

i.A. Arne Rohkohl
Dipl.-Ing. (FH)

Wasser- und Verkehrs- Kontor



ppa. Michael Hinz
Dipl.-Ing. (FH)



WASSER- UND VERKEHRS- KONTOR
INGENIEURWISSEN FÜR DAS BAUWESEN
BERATENDE INGENIEURE BEHREND & KRÜGER
Havelstraße 33 • 24539 Neumünster
Tel.:04321-260 27-0 Fax:04321-260 27-99

LITERATURVERZEICHNIS

- [1] Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, „Empfehlungen für Verkehrserhebungen (EVE),“ 2012.
- [2] Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS), 2001/2009.
- [3] Shell Deutschland Oil GmbH, „Shell Pkw-Szenarien bis 2040 - Fakten, Trends und Perspektiven für Auto-Mobilität,“ 2014.
- [4] Bertelsmann Stiftung, „wegweiser-kommune.de,“ 2012.
- [5] Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur, „Verkehrsverflechtungsprognose 2030, Los 3: Erstellung der Prognose der deutschlandweiten Verkehrsverflechtungen unter Berücksichtigung des Luftverkehrs,“ 11.06.2014.
- [6] Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen, Integration von Verkehrsplanung und räumliche Planung, Teil 2: Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung, 2000.
- [7] Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, 2006.
- [8] Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen - Teil S, Stadtstraßen,“ 2015.

Abschätzung des Verkehrsaufkommens

entsprechend der 'Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen' der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2006



WASSER- UND VERKEHRS- KONTOR
INGENIEURWISSEN FÜR DAS BAUWESEN
BERATENDE INGENIEURE BEHREND & KRÜGER

1. Eingangsdaten

Nutzung	Geschossfläche [m ²]	Verkaufsfläche [m ²]	VK / GF [%]
Discountmarkt/Grenzmarkt	1.040	650	63%

2. Kundenaufkommen

(gemäß Bild 3.3)		Discountmarkt	130 Kunden/100 m ² VK	250 Kunden/100 m ² VK
			Min	Max
(gemäß Abs 3.5.8)	Kundenaufkommen:		845 Kunden	1.625 Kunden
(gemäß Abs 3.5.11)	Wegehäufigkeit:		2,0 Wege/Kunde	2,0 Wege/Kunde
(gemäß Abs 3.5.10)	Pkw-Besetzungsgrad:		1,6 Kunden/Fz	1,1 Kunden/Fz
(gemäß 3.5.2 i. V. 3.3.4 Bosserhoff)	MIV-Anteil:		60%	80%
	Verbundeffekt:		0%	0%
	Summe Quell-/Ziel		634 Kfz/24h	2.364 Kfz/24h

3. Beschäftigtenaufkommen

(gemäß Tab. 3.6)		Discountmarkt	0,7 Besch./100m ² GF	1,1 Besch./100m ² GF
			Min	Max
(gemäß 3.2.2, Bosserhoff)	Beschäftigtenanzahl:		7 Beschäftigte	11 Beschäftigte
(gemäß Abs 3.5.6)	Anwesenheitsfaktor:		0,8	0,9
(gemäß Abs 3.5.7)	Wegehäufigkeit:		2,0 Wege/Besch.	2,5 Wege/Besch.
(gemäß Abs 3.5.7)	Pkw-Besetzungsgrad:		1,1 Besch./Fz	1,0 Besch./Fz
(gemäß Abs 3.5.7)	MIV-Anteil:		50%	80%
	Summe Quell-/Ziel		5 Kfz/24h	21 Kfz/24h

4. Güterverkehrsaufkommen

(gemäß 3.3.5.1, Bosserhoff)		Discountmarkt	Min	Max
	Schwerverkehr:		0,55 Lkw-Fahrten/100m ² VKF	0,75 Lkw-Fahrten/100m ² VKF
	Summe Quell-/Ziel		4 Lkw/24h	5 Lkw/24h

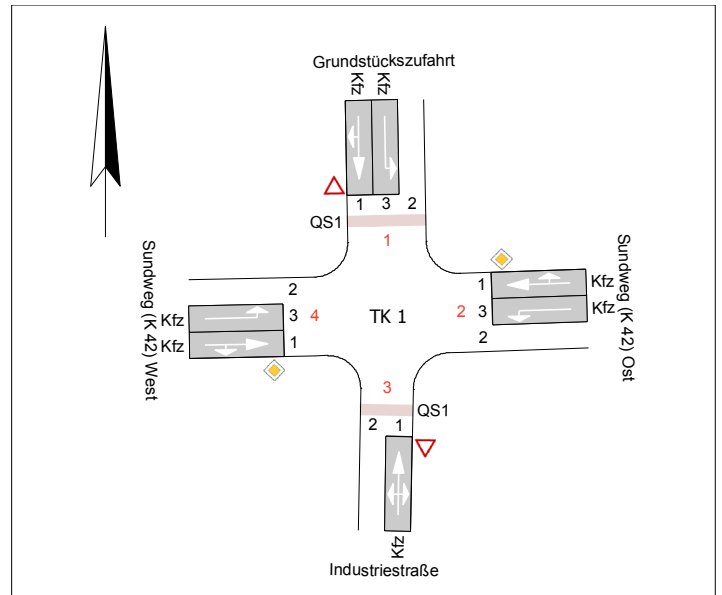
	Min	Max
Gesamtverkehrsaufkommen [Kfz/24h davon Lkw/24h]:	644 / 4	2390 / 6
arithmetischer Tagesmittelwert [Kfz/24h davon Lkw/24h]:	1518 / 6	
Spitzenstunde 16:00 Uhr:	9%	
Spitzenstunde nachmittags [Kfz/h davon Lkw]:	137 / 1	
Verteilung Quell- und Zielverkehr	QV	ZV
	47%	53%
Quellverkehr / Zielverkehr [Kfz/h]	64	73

Bewertung Knotenpunkt ohne LSA - baulicher Bestand

LISA+

Bewertungsmethode : HBS 2015
Knotenpunkt : TK 1 (Kreuzung)
Lage des Knotenpunktes : Innerorts
Belastung : Analyse 2015

Arm	Zufahrt	Vorfahrtsregelung	Strom	Spuren	
				Anzahl	Aufstelllänge [Pkw-E]
1	D	Vorfahrt gewähren!	10	1	2
			11	1	
			12	0	-
2	C	Vorfahrtsstraße	7	1	5
			8	1	-
			9	0	-
3	B	Vorfahrt gewähren!	4	0	0
			5	1	
			6	0	-
4	A	Vorfahrtsstraße	1	1	5
			2	1	-
			3	0	-



Arm	Zufahrt	Strom	Verkehrstrom	q _{Fz} [Fz/h]	q _{PE} [Pkw-E/h]	G _{PE} [Pkw-E/h]	C _{PE} [Pkw-E/h]	C _{Fz} [Fz/h]	x _i [-]	q _p [Fz/h]	f _{kEK} [-]	p ₀ , p _z , p _x [-]	f _{PE} [-]	R [Fz/h]	N ₉₅ [Fz]	t _w [s]	QSV	
4	A	4 → 1	1	44,0	44,0	868,0	831,5	831,5	0,053	345,0	1,0	0,9; 0,8	1,0	787,5	1,0	4,6	A	
		4 → 2	2	315,0	321,0	-	1.800,0	1.766,5	0,178	-	-	-	1,0	1.451,5	1,0	2,5	A	
		4 → 3	3	110,0	110,5	1.600,0	1.533,0	1.525,5	0,072	0,0	1,0	-	1,0	1.415,5	1,0	2,5	A	
3	B	3 → 4	4	92,0	92,0	338,0	258,0	258,0	0,357	883,5	1,0	-	1,0	166,0	2,0	21,6	C	
		3 → 1	5	8,0	8,0	334,0	280,0	280,0	0,029	844,0	-	1,0; 0,8	1,0	272,0	1,0	13,2	B	
		3 → 2	6	134,0	135,5	763,5	763,5	755,0	0,177	370,0	1,0	0,8	1,0	621,0	1,0	5,8	A	
2	C	2 → 3	7	85,0	87,5	792,5	759,0	737,5	0,115	425,0	1,0	0,9; 0,8	1,0	652,5	1,0	5,5	A	
		2 → 4	8	310,0	315,0	-	1.800,0	1.771,5	0,175	-	-	-	1,0	1.461,5	1,0	2,5	A	
		2 → 1	9	35,0	35,0	1.600,0	1.533,0	1.533,0	0,023	0,0	1,0	-	1,0	1.498,0	1,0	2,4	A	
1	D	1 → 2	10	30,0	30,0	301,0	202,5	202,5	0,148	968,5	1,0	-	1,0	172,5	1,0	20,9	C	
		1 → 3	11	10,0	10,0	317,0	265,5	265,5	0,038	881,5	-	1,0; 0,8	1,0	255,5	1,0	14,1	B	
		1 → 4	12	47,0	47,0	804,0	804,0	804,0	0,058	327,5	1,0	0,9	1,0	757,0	1,0	4,8	A	
Mischströme																		
4	A	-	1+2+3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,0	-	A	
3	B	-	4+5+6	234,0	235,5	-	418,5	416,0	0,563	-	-	-	1,0	182,0	4,0	19,6	B	
2	C	-	7+8+9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,0	-	A	
1	D	-	10+11+12	87,0	87,0	-	511,5	511,5	0,170	-	-	-	1,0	424,5	1,0	8,5	A	
																	Gesamt QSV	C

- q_{Fz} : Fahrzeuge
- q_{PE} : Belastung
- G_{PE} : Grundkapazität
- C_{PE}, C_{Fz} : Kapazität
- x_i : Auslastungsgrad
- q_p : Hauptströme
- f_{kEK} : Abminderungsfaktoren
- p₀, p_z, p_x : Wahrsch. rückstaufreier Zustand
- f_{PE} : Verkehrszusammensetzung
- R : Kapazitätsreserve
- N₉₅ : Staulänge
- t_w : Mittlere Wartezeit

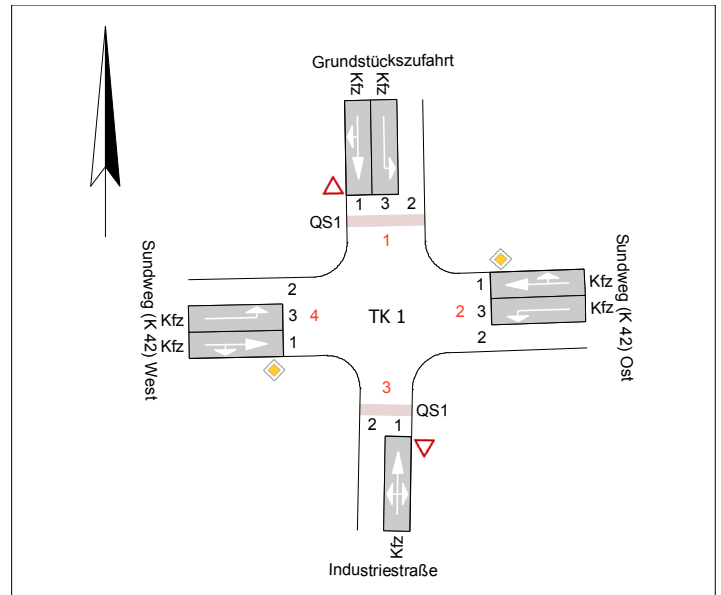
Projekt	Stadt Heiligenhafen - Verkehrsgutachten zum Neubau eines Discountmarktes im Zuge des Sundweges (K 42)				
Knotenpunkt	Sundweg (K 42) / Industriestraße / Grundstückszufahrt				
Auftragsnr.	115.2264	Variante	Bestand	Datum	23.05.2017
Bearbeiter		Abzeichnung		Anlage	2.1 - Seite 1/1

Bewertung Knotenpunkt ohne LSA - baulicher Bestand

LISA+

Bewertungsmethode : HBS 2015
Knotenpunkt : TK 1 (Kreuzung)
Lage des Knotenpunktes : Innerorts
Belastung : PPF 2030

Arm	Zufahrt	Vorfahrtsregelung	Strom	Spuren		
				Anzahl	Aufstelllänge [Pkw-E]	
1	D	▽	Vorfahrt gewähren!	10	1	2
				11	1	
				12	0	
2	C	◇	Vorfahrtsstraße	7	1	5
				8	1	-
				9	0	-
3	B	▽	Vorfahrt gewähren!	4	0	0
				5	1	
				6	0	
4	A	◇	Vorfahrtsstraße	1	1	5
				2	1	-
				3	0	-



Arm	Zufahrt	Strom	Verkehrsstrom	q _{Fz} [Fz/h]	q _{PE} [Pkw-E/h]	G _{PE} [Pkw-E/h]	C _{PE} [Pkw-E/h]	C _{Fz} [Fz/h]	x _i [-]	q _p [Fz/h]	f _{kEK} [-]	p ₀ , p _z , p _x [-]	f _{PE} [-]	R [Fz/h]	N ₉₅ [Fz]	t _w [s]	QSV
4	A	4 → 1	1	87,0	87,0	822,5	788,0	788,0	0,110	392,0	1,0	0,9; 0,8	1,0	701,0	1,0	5,1	A
		4 → 2	2	328,0	335,0	-	1.800,0	1.763,0	0,186	-	-	-	1,0	1.435,0	1,0	2,5	A
		4 → 3	3	115,0	115,5	1.600,0	1.533,0	1.527,0	0,075	0,0	1,0	-	1,0	1.412,0	1,0	2,5	A
3	B	3 → 4	4	96,0	96,5	281,5	184,5	183,5	0,523	1.017,5	1,0	-	1,0	87,5	4,0	40,6	D
		3 → 1	5	16,0	16,0	286,5	223,5	223,5	0,072	953,5	-	0,9; 0,7	1,0	207,5	1,0	17,3	B
		3 → 2	6	140,0	142,0	749,0	749,0	738,5	0,190	385,5	1,0	0,8	1,0	598,5	1,0	6,0	A
2	C	2 → 3	7	89,0	92,0	776,5	744,0	719,5	0,124	443,0	1,0	0,9; 0,8	1,0	630,5	1,0	5,7	A
		2 → 4	8	324,0	329,5	-	1.800,0	1.770,0	0,183	-	-	-	1,0	1.446,0	1,0	2,5	A
		2 → 1	9	68,0	68,0	1.600,0	1.533,0	1.533,0	0,044	0,0	1,0	-	1,0	1.465,0	1,0	2,5	A
1	D	1 → 2	10	65,0	65,0	260,5	155,0	155,0	0,419	1.075,5	1,0	-	1,0	90,0	3,0	39,7	D
		1 → 3	11	16,0	16,0	277,0	216,0	216,0	0,074	977,0	-	0,9; 0,7	1,0	200,0	1,0	18,0	B
		1 → 4	12	82,0	82,0	774,5	774,5	774,5	0,106	358,0	1,0	0,9	1,0	692,5	1,0	5,2	A
Mischströme																	
4	A	-	1+2+3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,0	-	A
3	B	-	4+5+6	252,0	254,5	-	324,0	321,0	0,785	-	-	-	1,0	69,0	9,0	>45	E
2	C	-	7+8+9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,0	-	A
1	D	-	10+11+12	163,0	163,0	-	364,5	364,5	0,447	-	-	-	1,0	201,5	3,0	17,8	B
Gesamt QSV																	E

- q_{Fz} : Fahrzeuge
- q_{PE} : Belastung
- G_{PE} : Grundkapazität
- C_{PE}, C_{Fz} : Kapazität
- x_i : Auslastungsgrad
- q_p : Hauptströme
- f_{kEK} : Abminderungsfaktoren
- p₀, p_z, p_x : Wahrsch. rückstaufreier Zustand
- f_{PE} : Verkehrszusammensetzung
- R : Kapazitätsreserve
- N₉₅ : Staulänge
- t_w : Mittlere Wartezeit

Projekt	Stadt Heiligenhafen - Verkehrsgutachten zum Neubau eines Discountmarktes im Zuge des Sundweges (K 42)				
Knotenpunkt	Sundweg (K 42) / Industriestraße / Grundstückszufahrt				
Auftragsnr.	115.2264	Variante	Bestand	Datum	23.05.2017
Bearbeiter		Abzeichnung		Anlage	2.2 - Seite 1/1

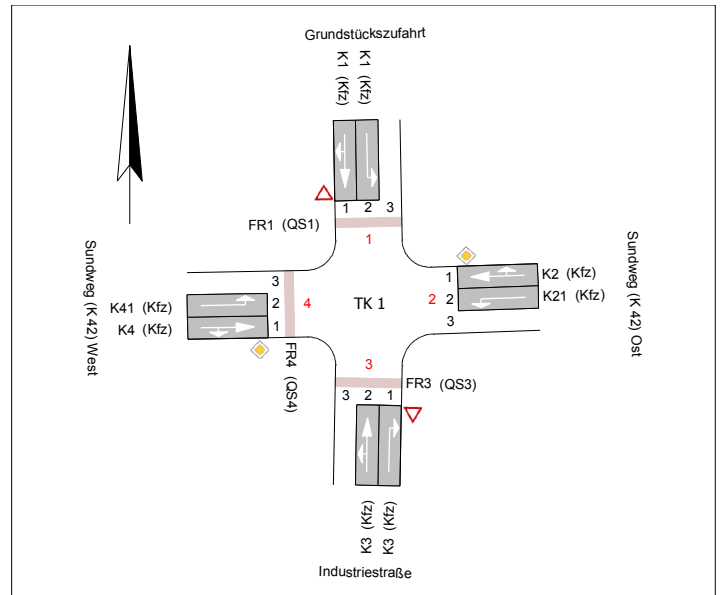
Bewertung Knotenpunkt ohne LSA - mit R-Streifen Industriestr.



LISA+

Bewertungsmethode : HBS 2015
Knotenpunkt : TK 1 (Kreuzung)
Lage des Knotenpunktes : Innerorts
Belastung : PPF 2030

Arm	Zufahrt	Vorfahrtsregelung	Strom	Spuren	
				Anzahl	Aufstelllänge [Pkw-E]
1	D	Vorfahrt gewähren!	10	1	2
			11	1	
			12	0	
2	C	Vorfahrtsstraße	7	1	5
			8	1	
			9	0	
3	B	Vorfahrt gewähren!	4	0	4
			5	1	
			6	1	
4	A	Vorfahrtsstraße	1	1	5
			2	1	
			3	0	



Arm	Zufahrt	Strom	Verkehrsstrom	q _{Fz} [Fz/h]	q _{PE} [Pkw-E/h]	G _{PE} [Pkw-E/h]	C _{PE} [Pkw-E/h]	C _{Fz} [Fz/h]	x _i [-]	q _p [Fz/h]	f _{kEK} [-]	p ₀ , p _z , p _x [-]	f _{PE} [-]	R [Fz/h]	N ₉₅ [Fz]	t _w [s]	QSV
4	A	4 → 1	1	87,0	87,0	822,5	788,0	788,0	0,110	392,0	1,0	0,9; 0,8	1,0	701,0	1,0	5,1	A
		4 → 2	2	328,0	335,0	-	1.800,0	1.763,0	0,186	-	-	-	1,0	1.435,0	1,0	2,5	A
		4 → 3	3	115,0	115,5	1.600,0	1.533,0	1.527,0	0,075	0,0	1,0	-	1,0	1.412,0	1,0	2,5	A
3	B	3 → 4	4	96,0	96,5	281,5	184,5	183,5	0,523	1.017,5	1,0	-	1,0	87,5	4,0	40,6	D
		3 → 1	5	16,0	16,0	286,5	223,5	223,5	0,072	953,5	-	0,9; 0,7	1,0	207,5	1,0	17,3	B
		3 → 2	6	140,0	142,0	749,0	749,0	738,5	0,190	385,5	1,0	0,8	1,0	598,5	1,0	6,0	A
2	C	2 → 3	7	89,0	92,0	776,5	744,0	719,5	0,124	443,0	1,0	0,9; 0,8	1,0	630,5	1,0	5,7	A
		2 → 4	8	324,0	329,5	-	1.800,0	1.770,0	0,183	-	-	-	1,0	1.446,0	1,0	2,5	A
		2 → 1	9	68,0	68,0	1.600,0	1.533,0	1.533,0	0,044	0,0	1,0	-	1,0	1.465,0	1,0	2,5	A
1	D	1 → 2	10	65,0	65,0	260,5	155,0	155,0	0,419	1.075,5	1,0	-	1,0	90,0	3,0	39,7	D
		1 → 3	11	16,0	16,0	277,0	216,0	216,0	0,074	977,0	-	0,9; 0,7	1,0	200,0	1,0	18,0	B
		1 → 4	12	82,0	82,0	774,5	774,5	774,5	0,106	358,0	1,0	0,9	1,0	692,5	1,0	5,2	A
Mischströme																	
4	A	-	1+2+3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,0	-	A
3	B	-	4+5+6	252,0	254,5	-	465,0	460,5	0,547	-	-	-	1,0	208,5	4,0	17,2	B
2	C	-	7+8+9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,0	-	A
1	D	-	10+11+12	163,0	163,0	-	364,5	364,5	0,447	-	-	-	1,0	201,5	3,0	17,8	B
Gesamt QSV																	D

- q_{Fz} : Fahrzeuge
- q_{PE} : Belastung
- G_{PE} : Grundkapazität
- C_{PE}, C_{Fz} : Kapazität
- x_i : Auslastungsgrad
- q_p : Hauptströme
- f_{kEK} : Abminderungsfaktoren
- p₀, p_z, p_x : Wahrsch. rückstaufreier Zustand
- f_{PE} : Verkehrszusammensetzung
- R : Kapazitätsreserve
- N₉₅ : Staulänge
- t_w : Mittlere Wartezeit

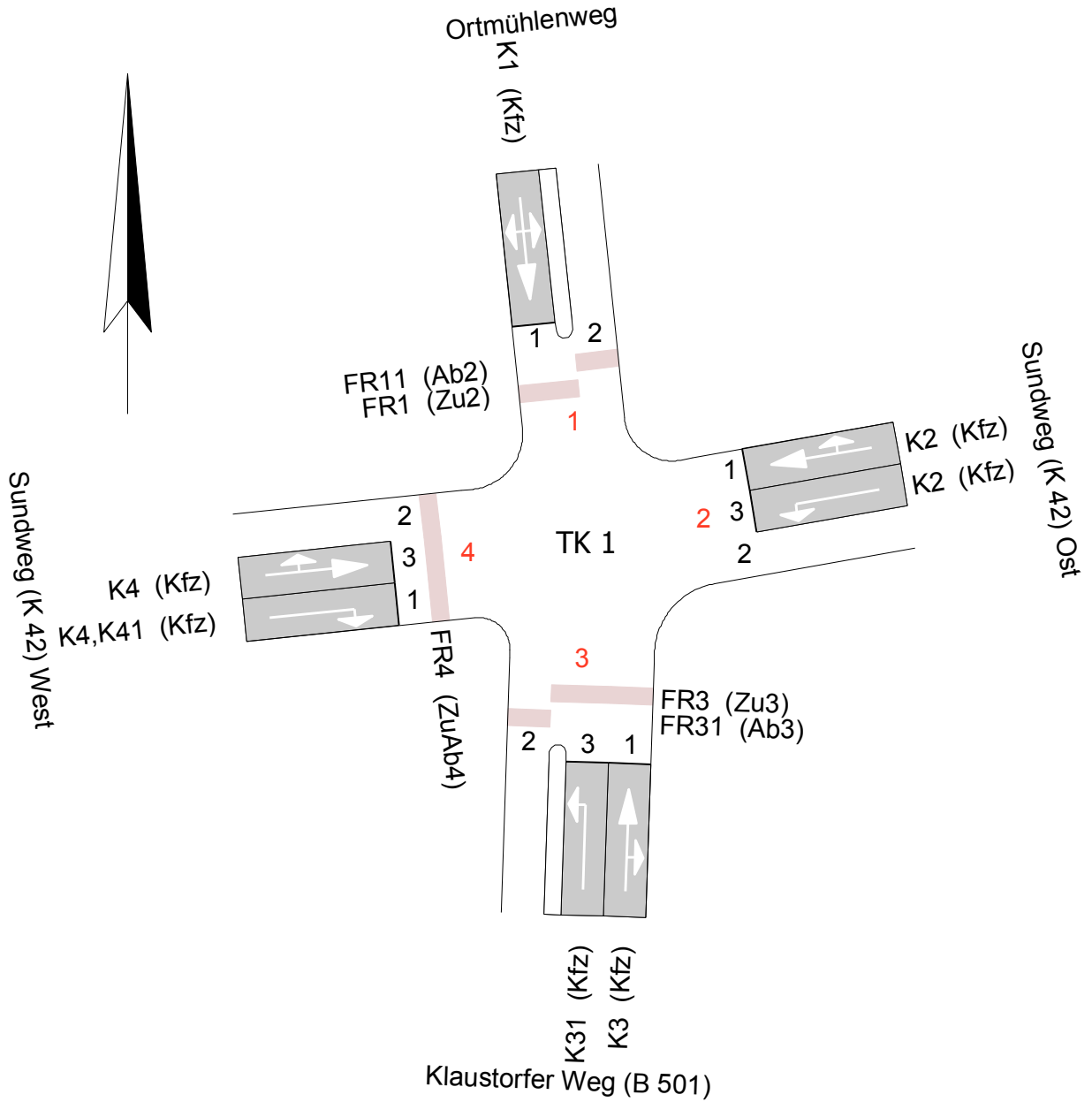
Projekt	Stadt Heiligenhafen - Verkehrsgutachten zum Neubau eines Discountmarktes im Zuge des Sundweges (K 42)				
Knotenpunkt	Sundweg (K 42) / Industriestraße / Grundstückzufahrt				
Auftragsnr.	115.2264	Variante	mit R-Streifen Industri	Datum	23.05.2017
Bearbeiter		Abzeichnung		Anlage	2.3 - Seite 1/1

Knotendaten



WASSER- UND VERKEHRS-KONTOR
INGENIEURWISSEN FÜR DAS BAUWESEN
BERATUNG · INGENIEUR · BEHREND & KRÜGER

LISA+

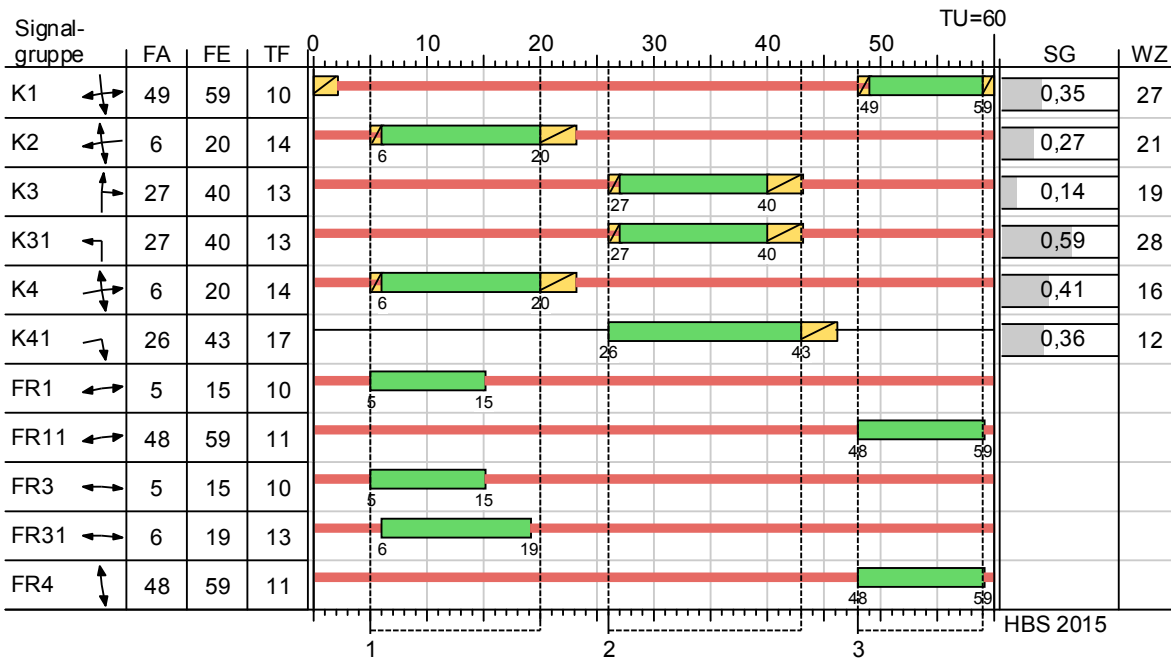


Projekt	Stadt Heiligenhafen - Verkehrsgutachten zum Neubau eines Discountmarktes im Zuge des Sundweges (K 42)				
Knotenpunkt	Klosterfor Weg B 501 / Sundweg K 42				
Auftragsnr.	115.2264	Variante	Bestand	Datum	23.05.2017
Bearbeiter		Abzeichnung		Anlage	2.4 - Seite 1/3

Analyse 2015 Signalzeitenplan: SZP 1

LISA+

SZP 1



Phasenfolge: 1-2-3

Nr.	Name	Typ	Zeit	Zeit2	SZP	Max. Wartezeit
1	1	Ph	5	20		
2	2	Ph	26	43		
3	3	Ph	48	59		

Projekt	Stadt Heiligenhafen - Verkehrsgutachten zum Neubau eines Discountmarktes im Zuge des Sundweges (K 42)				
Knotenpunkt	Klaustorfer Weg B 501 / Sundweg K 42				
Auftragsnr.	115.2264	Variante	Bestand	Datum	23.05.2017
Bearbeiter		Abzeichnung		Anlage	2.4 - Seite 2/3

LISA+

SZP 1 (TU=60) - Analyse 2015

Zuf	Fstr.Nr.	Symbol	SGR	t _F [s]	t _A [s]	t _S [s]	f _A	q [Kfz/h]	m [Kfz/U]	t _B [s/Kfz]	q _S [Kfz/h]	N _{MS,95>N_K}	n _C [Kfz/U]	C [Kfz/h]	x	t _W [s]	N _{GE} [Kfz]	N _{MS} [Kfz]	N _{MS,95} [Kfz]	L _x [m]	QSV	Bemerkung			
1	1		K1	10	11	50	0,183	98	1,633	1,849	1948	-	5	283	0,346	26,969	0,305	1,775	4,028	24,458	B				
2	1		K2	14	15	46	0,250	132	2,200	1,832	1965	-	8	491	0,269	19,632	0,210	1,979	4,358	26,305	A				
	3		K2	14	15	46	0,250	52	0,867	1,957	1840	-	4	235	0,221	25,927	0,160	0,938	2,576	16,801	B				
3	3		K31	13	14	47	0,233	246	4,100	2,012	1789	-	7	417	0,590	28,275	0,905	4,551	8,159	50,912	B				
	1		K3	13	14	47	0,233	58	0,967	1,986	1813	-	7	422	0,137	18,990	0,089	0,855	2,419	16,822	A				
4	3		K4	14	15	46	0,250	179	2,983	1,866	1929	-	7	441	0,406	22,934	0,401	2,937	5,835	35,815	B				
	1		K4, K41	31	32	29	0,533	300	5,000	1,989	1810	-	14	839	0,358	11,726	0,324	3,538	6,719	41,443	A				
Knotenpunktssummen:								1065						3128											
Gewichtete Mittelwerte:																0,389	20,904								
								TU = 60 s		T = 3600 s															

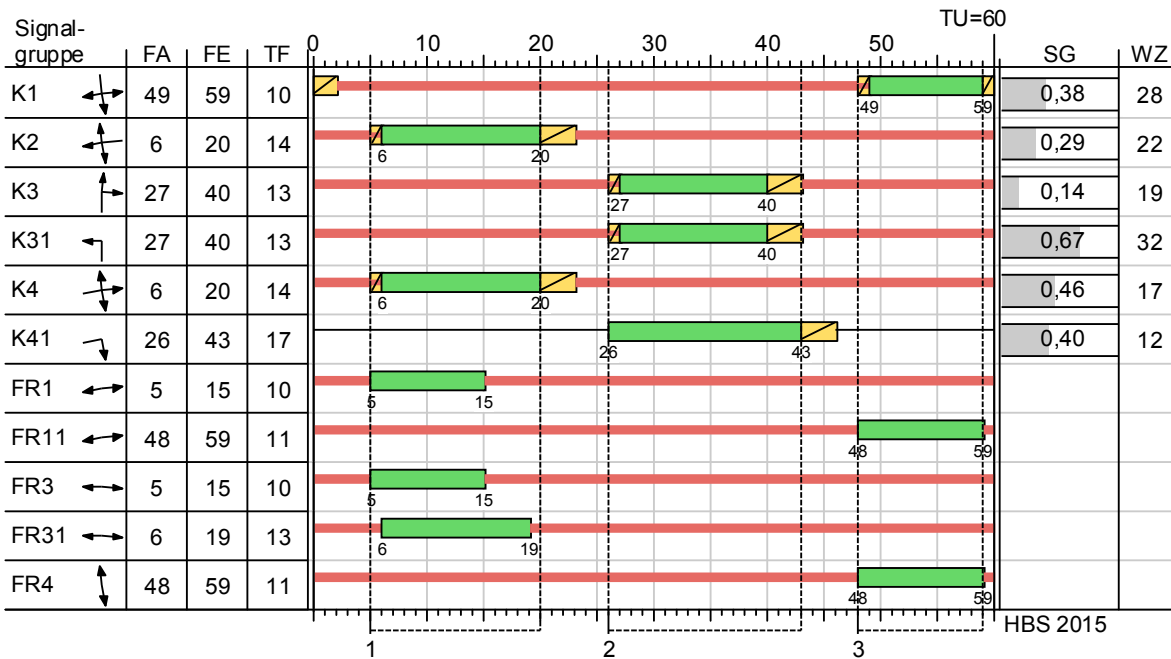
Zuf	Zufahrt	[-]
Fstr.Nr.	Fahrstreifen-Nummer	[-]
Symbol	Fahrstreifen-Symbol	[-]
SGR	Signalgruppe	[-]
t _F	Freigabezeit	[s]
t _A	Abflusszeit	[s]
t _S	Sperrzeit	[s]
f _A	Abflusszeitanteil	[-]
q	Belastung	[Kfz/h]
m	Mittlere Anzahl eintreffender Kfz pro Umlauf	[Kfz/U]
t _B	Mittlerer Zeitbedarfswert	[s/Kfz]
q _S	Sättigungsverkehrsstärke	[Kfz/h]
N _{MS,95>N_K}	Kurzer Aufstellstreifen vorhanden	[-]
n _C	Abflusskapazität pro Umlauf	[Kfz/U]
C	Kapazität des Fahrstreifens	[Kfz/h]
x	Auslastungsgrad	[-]
t _W	Mittlere Wartezeit	[s]
N _{GE}	Mittlere Rückstaulänge bei Freigabeende	[Kfz]
N _{MS}	Mittlere Rückstaulänge bei Maximalstau	[Kfz]
N _{MS,95}	Rückstau bei Maximalstau, der mit einer stat. Sicherheit von 95% nicht überschritten wird	[Kfz]
L _x	Erforderliche Stauraumlänge	[m]
QSV	Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs	[-]

Projekt	Stadt Heiligenhafen - Verkehrsgutachten zum Neubau eines Discountmarktes im Zuge des Sundweges (K 42)				
Knotenpunkt	Klaustorfer Weg B 501 / Sundweg K 42				
Auftragsnr.	115.2264	Variante	Bestand	Datum	23.05.2017
Bearbeiter		Abzeichnung		Anlage	2.4 - Seite 3/3

PPF 2030 Signalzeitenplan: SZP 1

LISA+

SZP 1



Phasenfolge: 1-2-3

Nr.	Name	Typ	Zeit	Zeit2	SZP	Max. Wartezeit
1	1	Ph	5	20		
2	2	Ph	26	43		
3	3	Ph	48	59		

Projekt	Stadt Heiligenhafen - Verkehrsgutachten zum Neubau eines Discountmarktes im Zuge des Sundweges (K 42)				
Knotenpunkt	Klaustorfer Weg B 501 / Sundweg K 42				
Auftragsnr.	115.2264	Variante	Bestand	Datum	23.05.2017
Bearbeiter		Abzeichnung		Anlage	2.5 - Seite 1/2

LISA+

SZP 1 (TU=60) - PPF 2030

Zuf	Fstr.Nr.	Symbol	SGR	t _f [s]	t _A [s]	t _S [s]	f _A	q [Kfz/h]	m [Kfz/U]	t _b [s/Kfz]	q _S [Kfz/h]	N _{MS,95>N_K}	n _C [Kfz/U]	C [Kfz/h]	x	t _w [s]	N _{GE} [Kfz]	N _{MS} [Kfz]	N _{MS,95} [Kfz]	L _x [m]	QSV	Bemerkung		
1	1		K1	10	11	50	0,183	106	1,767	1,845	1954	-	5	282	0,376	27,708	0,350	1,949	4,310	26,144	B			
2	1		K2	14	15	46	0,250	144	2,400	1,831	1967	-	8	492	0,293	19,943	0,237	2,179	4,676	28,224	A			
	3		K2	14	15	46	0,250	54	0,900	1,975	1823	-	4	219	0,247	27,000	0,186	1,002	2,695	17,738	B			
3	3		K31	13	14	47	0,233	278	4,633	2,012	1789	-	7	417	0,667	32,318	1,323	5,531	9,508	59,330	B			
	1		K3	13	14	47	0,233	60	1,000	2,002	1798	-	7	419	0,143	19,056	0,093	0,886	2,478	17,485	A			
4	3		K4	14	15	46	0,250	199	3,317	1,871	1924	-	7	435	0,457	24,188	0,501	3,364	6,466	39,805	B			
	1		K4, K41	31	32	29	0,533	334	5,567	1,991	1808	-	14	838	0,399	12,286	0,390	4,057	7,463	46,077	A			
Knotenpunktssummen:								1175						3102										
Gewichtete Mittelwerte:																0,437	22,393							
								TU = 60 s	T = 3600 s															

Zuf	Zufahrt	[-]
Fstr.Nr.	Fahrstreifen-Nummer	[-]
Symbol	Fahrstreifen-Symbol	[-]
SGR	Signalgruppe	[-]
t _f	Freigabezeit	[s]
t _A	Abflusszeit	[s]
t _S	Sperrzeit	[s]
f _A	Abflusszeitanteil	[-]
q	Belastung	[Kfz/h]
m	Mittlere Anzahl eintreffender Kfz pro Umlauf	[Kfz/U]
t _b	Mittlerer Zeitbedarfswert	[s/Kfz]
q _S	Sättigungsverkehrsstärke	[Kfz/h]
N _{MS,95>N_K}	Kurzer Aufstellstreifen vorhanden	[-]
n _C	Abflusskapazität pro Umlauf	[Kfz/U]
C	Kapazität des Fahrstreifens	[Kfz/h]
x	Auslastungsgrad	[-]
t _w	Mittlere Wartezeit	[s]
N _{GE}	Mittlere Rückstaulänge bei Freigabeende	[Kfz]
N _{MS}	Mittlere Rückstaulänge bei Maximalstau	[Kfz]
N _{MS,95}	Rückstau bei Maximalstau, der mit einer stat. Sicherheit von 95% nicht überschritten wird	[Kfz]
L _x	Erforderliche Stauraumlänge	[m]
QSV	Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs	[-]

Projekt	Stadt Heiligenhafen - Verkehrsgutachten zum Neubau eines Discountmarktes im Zuge des Sundweges (K 42)				
Knotenpunkt	Klaustorfer Weg B 501 / Sundweg K 42				
Auftragsnr.	115.2264	Variante	Bestand	Datum	23.05.2017
Bearbeiter		Abzeichnung		Anlage	2.5 - Seite 2/2



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

27.09.2018

8.6 Entwässerungskonzept (WASSER- UND VERKEHRS-KONTOR, 2017)



WASSER- UND VERKEHRS- KONTOR
INGENIEURWISSEN FÜR DAS BAUWESEN
BERATENDE INGENIEURE BEHREND & KRÜGER

Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG

Neubau eines Lidl-Marktes Sundweg 101-113 in der Stadt Heiligenhafen

ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

Bearbeitungsstand: 07. Juli 2017

Bauherr:

Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG
Rötzelstraße 30
74172 Neckarsulm

c/o

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

Verfasser:

Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH
Havelstraße 33
24539 Neumünster
Telefon 04321 . 260 27 0
Telefax 04321 . 260 27 99

M.Eng. Jutta Thies
Dipl.-Ing. (FH) Stefan Wurst

P:\Projekte\2016\116.1000-WASSER\116.15204IDL_Heiligenhafen\04_Bearbeitung\Bericht\170706 Entwässerungskonzept.docx

Projekt: Neubau eines LIDL-Marktes
Sundweg 101-113
in 23774 Heiligenhafen

Bauherr: Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG
Rötzelstraße 30, 74172 Neckarsulm

vertreten durch: Lidl Vertriebs- GmbH & Co. KG
Industriestraße 5, 24647 Wasbek

Architekt: Thorsten Janns
Wohn- und Gewerbebaugesellschaft mbH
Grüner Weg 25, 25767 Albersdorf

Fachplanung: Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH,
Havelstraße 33, 24539 Neumünster

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1	Erläuterungsbericht	11 Seiten
Anlage 2	Lageplan Flächenbilanzierung Bestand	M - 1:1.500
Anlage 3	Lageplan Flächenbilanzierung Planung	M - 1:1.500
Anlage 4	Lageplan Bestandsentwässerung	M - 1:600
Anlage 5	Entwässerungslageplan Planung	M - 1:600

Anlage 1: Erläuterungsbericht

INHALTSVERZEICHNIS

1	Plangebiet	1
2	Bodenverhältnisse	2
3	Regenwasserableitung	3
3.1	Derzeitige Regenwasserableitung.....	3
3.2	Geplante Regenwasserableitung	3
4	Hydraulische Berechnungen	5
4.1	Ermittlung der vorhandenen Einleitmengen in den Jordan.....	5
4.1.1	Derzeitige Einleitmenge – bestehender LIDL-Markt.....	5
4.1.2	Derzeitige Einleitmenge – Grundstücke 101,103,105.....	5
4.2	Flächenbilanzierung	6
4.3	Regenwasserrückhaltung.....	7
4.4	Bemessung des grundstücksinternen Kanalnetzes.....	8
4.5	Nachweis der Versickerungsmulden.....	9
5	Schmutzwasserableitung.....	10
5.1	Bestand	10
5.2	Planung.....	10
5.2.1	Allgemeines.....	10
5.2.2	Berechnung des Schmutzwasseranfalls	11

1 Plangebiet

Die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG in 24647 Wasbek plant in Vertretung der Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG, den Teilabriss des bestehenden LIDL SB-Marktes im Sundweg 107-113 in der Stadt Heiligenhafen. Ein Teil des Gebäudes soll erhalten und als Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von 650 m² genutzt werden. Weiterhin ist der Neubau eines moderneren und größeren LIDL SB-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.350 m² und einer Grundfläche von ca. 2.300 m² vorgesehen. Dafür sollen die Nachbargrundstücke (Sundweg Nr. 101-105) erworben werden. Auf den Grundstücken befinden sich Wohnhäuser mit Nebengebäuden und Garagen. Diese werden im Zuge des Neubaus abgerissen.

Nachfolgende Abbildung zeigt den Planungsraum.



Abbildung 1: Planungsraum

Die Stellplätze werden östlich des Marktes angeordnet. Dort entsteht Platz für 151 Stellplätze. Die Erschließung der zugehörigen Stellplatzanlage für den Kunden- und Lieferverkehr soll über die bereits bestehende Grundstückszufahrt zum Sundweg (K 42) erfolgen.

Es ist geplant, die Fahrspuren mit einer Asphaltoberfläche zu befestigen. Die Befestigung der Stellplätze wird aus Betonsteinpflaster bestehen.

Die Warenanlieferung erfolgt nördlich des Marktes. Es ist eine nicht überdachte Rampe zum Anlieferungsbereich vorgesehen. Nachfolgende Abbildung zeigt das Planungskonzept des Architekten.



Abbildung 2: Planungskonzept (Janns Wohn- und Gewerbebaugesellschaft mbH, Stand 06.03.2017)

2 Bodenverhältnisse

Für das Plangebiet wurde im August 2016 durch das Geologische Büro Dipl.-Geol. R. Hempel 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.** Für eine Versickerung muss der Untergrund einen Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = > 1 \times 10^{-4}$ bis 1×10^{-5} m/s aufweisen.

Beim Abteufen einiger Kleinbohrungen wurden Wasserstände zwischen 2,89 m bis 5,83 m unter Geländeoberkante vorgefunden. Gemäß Aussagen des Bodengutachtens sind die gemessenen Wasserstände jedoch nicht als Ruhewasserstände zu verstehen. Bei dem angetroffenen Grundwasser handelt es sich um Sickerwasser, das sich auf den sehr schwach durchlässigen Geschiebelehm- und Geschiebemergelschichten aufgestaut hat. 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 bestehenden und zu erhaltenden Bereich wird sich auf das Bodengutachten vom 08.03.2002 bezogen, welches Grundlage für den Entwässerungsantrag von 2002 ist. Danach steht hinter dem bestehenden LIDL-Markt steht versickerungsfähiger Boden an, welcher mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 8 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ angegeben ist. Es befindet sich daher auch eine Versickerungsmulde, in der die vorhandene Parkplatzfläche entwässert.

3 Regenwasserableitung

3.1 Derzeitige Regenwasserableitung

Das Dachflächenwasser des bestehenden LIDL-Marktes wird in die im rückwärtigen Teil des Grundstückes gelegene Vorflut (Jordan) über eine mit Rasengitterstein befestigte 50 cm breite und 30 cm Tiefe Mulde direkt eingeleitet.

Die Niederschlagswässer der befestigten Verkehrsflächen werden in einem grundstücksinternes Kanalnetz gefasst und über eine 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 Grundstücke 101, 103 und 105 entwässern nach Aussagen der Grundstückseigentümer oberflächlich ohne Rückhaltung direkt in die angrenze Vorflut (Jordan).

3.2 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 dem bestehenden LIDL-Markt im Nordwesten des Plangebietes genutzt werden.

Die Entwässerung der Parkplatz- und Fahrflächen soll daher in der vorhandenen Sickermulde erfolgen. Hierfür sind neue Grundleitungen zu errichten, die an das bestehende RW-Kanalnetz angeschlossen werden sollen. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanäle ist dafür zu prüfen (siehe Kap. 4.4).

Für den Fall, dass die Versickerungsmulde nicht vergrößert werden soll, 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 Stauraumkanal erforderlich. Die kostengünstigere Variante wird voraussichtlich die Vergrößerung der Versickerungsmulde sein, auch wenn die Zugänglichkeit der Versickerungsmulde möglicherweise etwas schwieriger ist.

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 ggf. eine Rückhaltung vorzusehen. Als maximale Einleitmenge ist der Wert anzusetzen, der sich aus der Einleitmenge der vorhandenen Grundstücke ergibt. Die Berechnungen dazu befinden sich in Kapitel 4.1.

Das Dachflächenwasser des zu erhaltenen Gebäudetraktes wird weiterhin direkt in den Jordan eingeleitet. Die Dachfläche reduziert sich um ca. 500 m², wodurch sich auch die Einleitmenge reduziert.

4 Hydraulische Berechnungen

Grundlage für die hydraulische Berechnung des Regenwasserkanalnetzes ist die DIN 1986-100 *Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke – Teil 100 Bestimmungen in Verbindung mit der DIN EN 752 und DIN EN 12056* von Mai 2008.

4.1 Ermittlung der vorhandenen Einleitmengen in den Jordan

Für die Ermittlung der vorhandenen Einleitmenge wird ein 1-jährliches, 15-minütiges Regenereignis angesetzt. Dieses beträgt nach KOSTRA-DWD 2010 für das Rasterfeld Spalte 43, Zeile 11 (Heiligenhafen SH):

$$r_{15,1} = 94,4 \text{ l/(s x ha)} \text{ (Klassenfaktor 1,0)}$$

Die nachfolgenden Flächenangaben sind der Flächenbilanzierung (Anlage 2 und 3) entnommen.

4.1.1 Derzeitige Einleitmenge – bestehender LIDL-Markt

Da die Einleitung des Oberflächenwassers über eine Sickersmulde in den Jordan eingeleitet wird, gelangt nicht das gesamte zum Abflusskommende Niederschlagswasser in den Jordan. Die vom Dach abfließende Niederschlagsmenge wird daher mit einem Minderungsfaktor von 0,85 multipliziert.

Als Abflussbeiwert für die Dachflächen wird angesetzt:	$\Psi =$	1,00
Minderungsfaktor:	=	0,85
Ermittlung der Dachflächen:	=	1.595 m ²
Hieraus ergibt sich	$A_{\text{Dach, red.}} =$	1.356 m ²

Die derzeitige reduzierte, kanalisierte Gesamteinzugsfläche von bemisst sich somit zu:

$$A_{\text{Gesamt, red.}} = 1.356 \text{ m}^2$$

Somit ergibt sich bei dem 1-jährlichen, 15-minütigem Regenereignis $r_{15,1} = 94,4 \text{ l/(s x ha)}$ eine Regenwassereinleitmenge von:

$$Q_{\text{vorh.}} = 1.356 \text{ m}^2 \times 94,4 \text{ l/(s*ha)} \times 1/10.000 \text{ ha/m}^2 \approx 12,8 \text{ l/s}$$

4.1.2 Derzeitige Einleitmenge – Grundstücke 101,103,105

Als Abflussbeiwert für die Dachflächen wird angesetzt:	$\Psi =$	1,00
Ermittlung der Dachflächen:	=	755 m ²
Hieraus ergibt sich	$A_{\text{Dach, red.}} =$	755 m ²

Als Abflussbeiwert für die Pflasterflächen wird angesetzt:	$\Psi =$	0,75
Ermittlung der Pflasterflächen:	=	1.160 m ²
Hieraus ergibt sich	$A_{\text{Pflaster, red.}} =$	870 m ²
Als Abflussbeiwert für die Asphaltflächen wird angesetzt:	$\Psi =$	1,00
Ermittlung der Asphaltflächen:	=	247 m ²
Hieraus ergibt sich	$A_{\text{Asphalt, red.}} =$	247 m ²

Die derzeitige reduzierte, kanalisierte Gesamteinzugsfläche von bemisst sich somit zu

$$A_{\text{Gesamt, red.}} = 1.872 \text{ m}^2$$

Somit ergibt sich bei dem 1-jährlichen, 15-minütigem Regenereignis $r_{15,1} = 94,4 \text{ l/(s x ha)}$ eine Regenwassereinleitmenge von:

$$Q_{\text{vorh.}} = 1.872 \text{ m}^2 \times 94,4 \text{ l/(s*ha)} \times 1/10.000 \text{ ha/m}^2 = 17,7 \text{ l/s}$$

Die vorhandene Einleitmenge der Grundstücke Nr. 101, 103 und 105 beträgt damit insgesamt ca. 17,7 l/s und darf aufgrund des Verschlechterungsverbot im Zuge des Neubaus nicht überschritten werden.

4.2 Flächenbilanzierung

Die Dachfläche des zukünftigen Einzelhandels reduziert sich gegenüber den Bestand um 500 m². Die zukünftige Einleitmenge wird daher nicht erhöht, sodass keine Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung erforderlich sind.

Die befestigte Fläche der Grundstücke 101,103 und 105 beträgt 2.162 m². Die Abflusswirksame Fläche beträgt wie in Abschnitt 4.2 dargestellt 1.872 m². Die zukünftige Dachfläche soll 2.435 m² betragen. Die Abflusswirksame Niederschlagsmenge der Dachfläche ist hier mit 100 % anzusetzen. Die abflusswirksame Fläche erhöht sich damit allein durch die Dachfläche um 563 m². Damit würde sich die Einleitmenge gegenüber den Bestand erhöhen. Für die Entwässerung des zukünftigen LIDL-Marktes ist daher eine gedrosselte Einleitung in den Jordan erforderlich, was eine **Regenwasserrückhaltung erfordert.**

4.3 Regenwasserrückhaltung

Die Dimensionierung der Regenrückhaltesysteme erfolgt unter Verwendung des Arbeitsblattes DWA-A 117 Bemessung von Regenrückhalteräumen.

Notwendige Rückhaltemaßnahmen durch erforderliche Einleitungsbeschränkungen sind gemäß Kapitel 14.9.4 der DIN 1986 – 100 entsprechend dem vereinfachten Verfahren nach Arbeitsblatt DWA-A 117 Bemessung von Regenrückhalteräumen zu dimensionieren, wobei die für die Bemessung maßgebliche Jährlichkeit der Größenordnung der Grundleitungsbemessung mit 1-mal in 5 Jahren entsprechen sollte.

In der DIN 1986-100 wird weiterhin darauf hingewiesen, dass die Entwässerungsanlage so zu bemessen ist, dass ein ausreichender Schutz vor unplanmäßiger Überflutung gegeben ist (siehe DIN EN 752). Der **Überflutungsnachweis** ist mit einem **30-jährlichen Regenereignis** zu führen.

Für die Einleitung in den Jordan wird voraussichtlich eine Rohrleitung mit einem Nenndurchmesser von max. DN 150 mm zugelassen werden. Bei einem Gefälle von 1,0 % ergibt sich ein max. möglicher Abfluss von 15 l/s. Für die Bemessung des Stauraumvolumens ist jedoch der mittlere Abfluss (7,5 l/s) anzusetzen. Andernfalls ist ein Abflussregler vorzusehen, um einen kontinuierlichen Abfluss von 15 l/s gewähren zu können. Die weiteren Berechnungen werden ohne Abflussregler durchgeführt.

In nachfolgender Tabelle zeigt die Berechnung des erforderlichen Rückhaltevolumens.

Tabelle 4-1: Ermittlung des erforderlichen Rückhaltevolumens:

Bemessungsregen: 30-jähriger Regen								
Zuflüsse mit Flächenangaben:								
Bezeichnung		A	ψ	A_{red}				
Dachfläche LIDL		0,2435	1,000	0,244				
Gesamt		0,2435	1,000	0,244				
Abfluss aus Stauraumkanal:								
		r5,30	r10,30	r15,30				
$Q_{ab, mittel, gesamt}$		7,50 l/s	7,50 l/s	7,50 l/s				
Ermittlung des erforderlichen Rückhaltevolumens:								
f_z		1,15	f_a		1,00			
Dauerstufe D	Dauerstufe D	Niederschlagshöhe h_N	zugehörige Regenspende r	Drosselabflussspende q_r	$\Delta r - q_r$	spez. Speichervolumen v_S	maßgebende Fläche A_{red}	erf. Speichervolumen V
	[min]	[mm]	[l/(s·ha)]	[l/(s·ha)]	[l/(s·ha)]	[m³/ha]	[m²]	[m³]
5 min	5	11,7	391,6	7,50	384,1	132,5	2.435,00	32,3
10 min	10	16,6	276,3	7,50	268,8	185,5	2.435,00	45,2
15 min	15	19,9	221,6	7,50	214,1	221,6	2.435,00	54,0

Das erforderliche Rückhaltevolumen ergibt sich bei einem 30-jährlichen, 15-minütigen Regenereignis zu **54 m³**. Das Stauraumvolumen kann mittels Stauraumkanälen oder mit unterirdischen Speicherboxen geschaffen werden.

Für die Schaffung eines Stauvolumens von 54 m³ **mittels Stauraumkanäle** sind Nenndurchmesser von **DN 900** auf einer Länge von 80,0 m erforderlich. Die Stauraumkanäle sind zwischen dem geplanten Gebäude und dem Jordan im westlichen Teil des Plangebietes zu errichten.

Das Stauraumvolumen lässt sich auch mittels **Speicherboxen** realisieren. Aufgrund der geringen Breite zwischen dem Vorfluter und dem geplanten Gebäude können jedoch nur 2 Kunststoffelemente nebeneinander angeordnet werden. Um die Länge des Systems gering zu halten können ggf. auch zwei Elemente übereinander angeordnet werden. Ohne Berücksichtigung der zuführenden Kanäle ist bei einem 2-lagigen Boxensystem eine Länge von ca. 36,0 m erforderlich. Bei einer 1-lagigen Anordnung vergrößert sich die Länge entsprechend auf 72,0 m. Das System kann anstelle des Kanals entlang des Gebäudes angeordnet werden.

4.4 Bemessung des grundstücksinternen Kanalnetzes

Für die Bemessung des grundstücksinternen Kanalnetzes ist nach der Tabelle 2 des Arbeitsblattes DWA-A 118 *Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen* basierend auf der DIN EN 752 für Stadtzentren, Industrie- und Gewerbegebiete ohne weitere Überflutungsprüfung eine Häufigkeit des Bemessungsregens von "1-mal in 5 Jahren" zu verwenden. Eine Überprüfung der einzelnen Haltungen auf Überflutung entfällt bei diesem Bemessungsansatz.

In Abhängigkeit der örtlichen Gegebenheiten (Geländeneigung, Befestigungsgrad, Fließzeiten) sind für die Bemessung von Kanalnetzen unterschiedliche Regendauern maßgebend. Die kürzeste zu betrachtende Regendauer wird in Abhängigkeit der Geländeneigung und dem Befestigungsgrad gewählt. Gemäß Tabelle 4 des Arbeitsblattes DWA-A 118 ist begründet durch die anstehende flache Geländeneigung < 1% und einem Befestigungsgrad von ≤ 50% eine Regendauer von 15 min maßgebend. Für Dachflächen gilt das 5-minütige Regenereignis.

Das empfohlene 5-jährliche, 10-minütige Regenereignis beträgt nach KOSTRA-DWD 2010 für das Rasterfeld Spalte 43, Zeile 11 (Heiligenhafen SH):

$$r_{10,5} = 189,9 \text{ l/(s x ha)} \text{ (Klassenfaktor 1,0)}$$

Nr.	Kanal	Einzugsgebiet	Größe A_{red}	Zufluss aus Nr.	Q_{ab}	Nenn- durch- messer	Gefälle	$Q_{voll, 90\%}$	Nachweis
[-]	[-]	[-]	[m ²]	[-]	[l/s]	[mm]	[%]	[l/s]	[-]
1	R5-R6	P1+P2+P3+F3	1100		31,9	250	5,0	42,5	erfüllt
2	R7-R6	P5+P6+P7+P8	1271		24,1	250	5,0	42,5	erfüllt
3	R6-RWS1	P9	438	2	32,4	250	5,0	42,5	erfüllt
4	RWS7-RWS1	P10+P11	523		9,9	200	10,0	33,3	erfüllt
5	RWS1-RWS3	P12+P13	65	3+4	43,6	300	5,0	69,1	erfüllt
6	RWS2-RWS3	P14+P15	710		13,5	200	5,0	23,5	erfüllt
7	RWS3-RWS6	P16	270	5+6	62,2	300	10,0	97,9	erfüllt

Die in „blau“ dargestellten Haltungen sind bestehende Leitungen. Wie die Berechnung zeigt, können diese ausreichend groß und können daher auch für die zukünftige Entwässerung der Parkplatzfläche genutzt werden, vorausgesetzt, die Leitungen sind nicht schadhaft.

4.5 Nachweis der Versickerungsmulden

Der Nachweis der Versickerungsmulden erfolgt unter der Verwendung des Arbeitsblattes DWA-A 138 *Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser*. Das Bemessungsereignis wird gemäß dem Arbeitsblatt für dezentrale Versickerungsanlagen mit einer Häufigkeit von 1-mal in 5 Jahren ohne weiter Überflutungsüberprüfung empfohlen.

Für die Vordimensionierung der Versickerungsmulde sind die Flächen aus dem Flächenbilanzierungsplan (siehe Anlage 3) zugrunde gelegt worden. Weiterhin wurde der Durchlässigkeitswert für Oberboden von $k_f = 5 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ angesetzt.

Durch die zusätzlich angeschlossenen Flächen ist die vorhandene Sickermulde auf eine Sohlfläche von 350 m² zu vergrößern und mit einer Tiefe von 0,40 m auszubilden. 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.

Die Versickerungsmulde ist mit einer sandigen Oberbodenschicht von 0,20 m herzustellen.

5 Schmutzwasserableitung

5.1 Bestand

In dem Plangebiet befindet sich ein öffentlicher Schmutzwasserkanal DN 200, an dem die umliegenden Grundstücke angeschlossen sind. Der SW-Kanal schließt an den Hauptkanal im Sundweg (K 42).

Der Schmutzwasserkanal und ein Teil der Anschlüsse soll 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. Wenn der öffentliche SW-Kanal im Zuge des B-Plan Verfahrens privatisiert werden sollte, ist mit erforderlichen Grunddienstbarkeiten zu rechnen. Der Lageplan der Bestandsentwässerung ist der **Anlage 4** zu entnehmen.

5.2 Planung

5.2.1 Allgemeines

Das Schmutzwasser des geplanten LIDL SB-Marktes soll im Freigefälle an die vorhandene SW-Kanalisation angeschlossen werden. Dazu wird der vorhandene Grundstücksanschluss Nr. 103 genutzt. Die Anschlüsse für Grundstück Nr. 101 und 105 werden verschlossen. Die grundstücksinterne SW-Kanalisation soll weitestgehend erhalten bleiben, sodass auch der vorhandene Anschluss des ehemaligen LIDL-Gebäudes weiterhin für den geplanten Einzelhandel genutzt werden kann.

Für die Abschätzung des Schmutzwasseranfalls wird der LIDL-Typ 14 angenommen. Dieser wird gem. Aussagen des Architekten zukünftig zwar nur noch als ein-geschossiges Gebäude ausgebildet, die Anzahl der sanitären Anlagen wird jedoch gleich bleiben.

Im Nordwesten des Gebäudes werden ein Kunden-WC sowie ein WC für Menschen mit Behinderungen angeordnet.

Im Osten des Marktes werden im Bereich des Lagers ein Handwaschbecken sowie ein Bodenablauf zum Entleeren der Bodenwischmaschine angeordnet. Diesem Bodenablauf wird ein Schacht mit Schlammfang (S5) nachgeschaltet, um den Schmutzeintrag in die öffentliche Kanalisation zu reduzieren.

Des Weiteren werden im Bereich der Backvorbereitung weitere Schmutzwasseranschlüsse für das Kondenswasser der Backautomaten sowie ein Spülbecken vorgesehen. Im Windfang wird zu dem ein weiterer Bodenablauf angeordnet.

Im Verkaufsbereich werden zahlreiche Bodenabläufe zur Ableitung des im Bereich der Tiefkühltruhen anfallenden Tauwassers angeordnet.

Die Entwässerungsgegenstände werden an Grundleitungen angeschlossen, die östlich sowie westlich des Gebäudes entlanggeführt werden und das Wasser im Südosten über den bereits genutzten Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation im Sundweg übergeben.

Die Grundleitungen des grundstücksinternen Systems werden mit Nenndurchmessern DN 160 hergestellt. Das Gefälle beträgt 8,5 bis 10,0 ‰.

Die geplanten Schächte werden aus Betonfertigteilen mit einem Nenndurchmesser DN 1000 hergestellt. Die Deckelhöhen der geplanten Schächte sind im Zuge der Deckenhöhenplanung entsprechend anzupassen.

5.2.2 Berechnung des Schmutzwasseranfalls

Die Berechnung wird nach DIN 1986-100 durchgeführt. Zunächst werden für die angeschlossenen Entwässerungsgegenstände die Anschlusswerte DU ermittelt und aufsummiert.

Entwässerungsgegenstand	Anzahl	Anschlusswert DU	Σ DU
[-]	[Stck]	[l / s]	[l / s]
Spülbecken	5	0,80	4,0
WC	5	2,00	10,0
Urinal	2	0,80	1,6
Handwaschbecken	4	0,50	2,0
Bodeneinlauf	45	0,80	36,0
Σ	61	0,88	53,6

Tabelle 1: Ermittlung der Anschlusswerte DU

Die Abflusskennzahl K wird für eine unregelmäßige Benutzung mit $K = 0,5$ gewählt.

Somit ergibt sich der Schmutzwasserabfluss Q_{ww} zu

$$\begin{aligned}
 Q_{ww} &= K \cdot \sqrt{\left(\sum DU \right)} \\
 &= 0,50 \cdot \sqrt{53,6} \\
 &= 3,66 \text{ l/s} = Q_s
 \end{aligned}$$

Der aus dem geplanten Markt zu erwartende Schmutzwasserabfluss Q_{ges} beträgt 3,66 l/s.

Da für den geplanten Einzelhandel keine Grundrissplanungen vorliegen, kann der Schmutzwasseranfall nur abgeschätzt werden. Dieser wird in jedem Fall kleiner sein, als der Schmutzwasseranfall aus dem ehemaligen LIDL SB-Marktes. Er wird zunächst mit 3,0 l/s abgeschätzt.

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

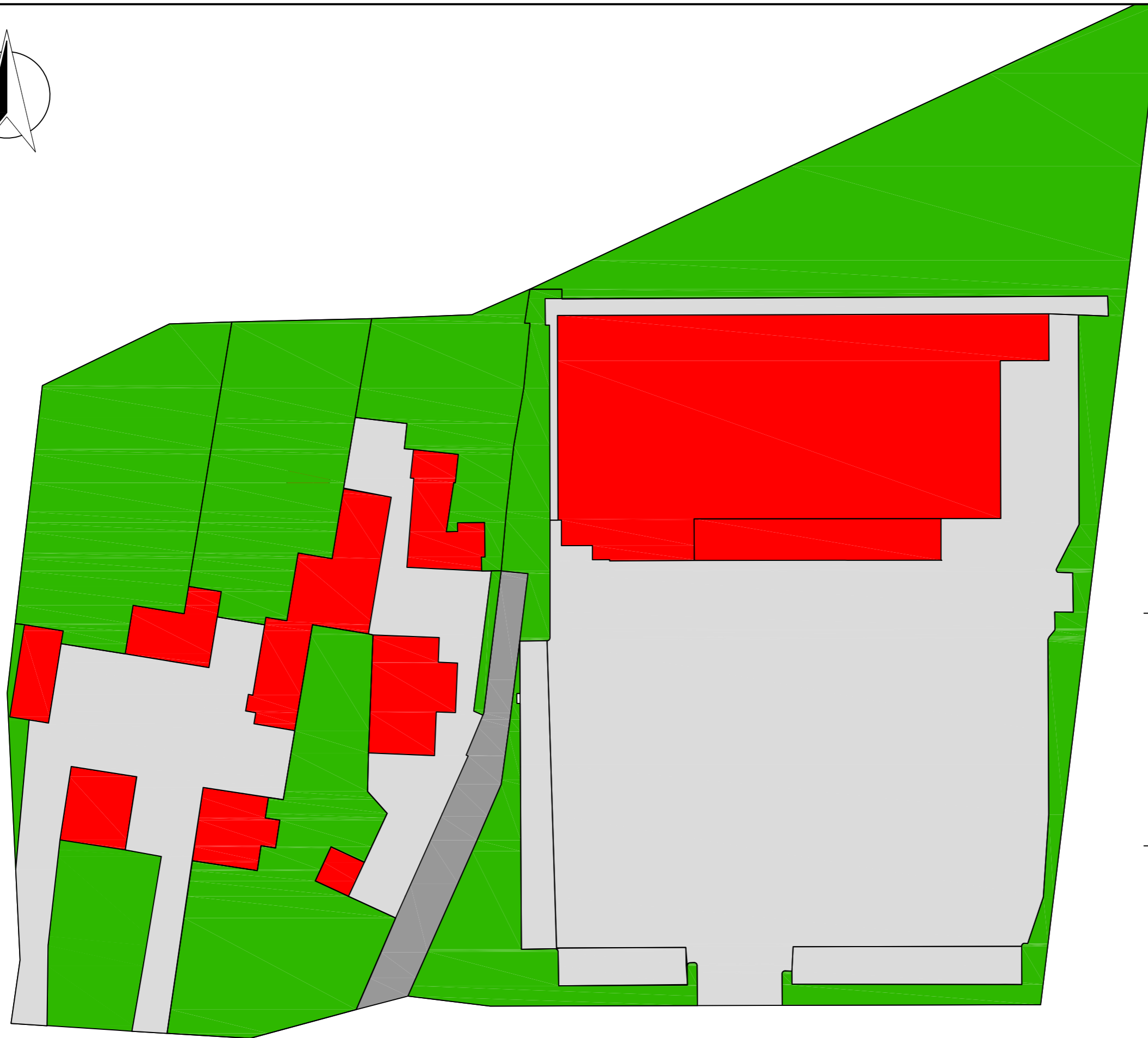
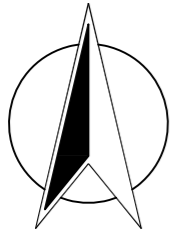
Aufgestellt: Neumünster, den 07.07.2017



WASSER- UND VERKEHRS- KONTOR
INGENIEURWISSEN FÜR DAS BAUWESEN
BERATEND INGENIEURE BEHREND & KRÜGER
i.A. J. Thies
Havelstraße 33 • 26539 Neumünster
Tel.: 04321-260 27-0 Fax: 04321-260 27-99




i.A. Jutta Thies

Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH






Legende

Grundstücke:

-  Dachfläche (755 m²)
-  Asphaltfläche (247 m²)
-  Pflasterfläche (1.160 m²)
-  Grünfläche (2.705 m²)

befestigte Fläche: (2.162 m²)

LIDL-Markt

-  Dachfläche (1.595 m²)
-  Pflasterfläche (3.730 m²)
-  Grünfläche (2.197 m²)

befestigte Fläche: (5.325 m²)



DIESE ZEICHNUNG DARF OHNE UNSERE GENEHMIGUNG WEDER NACHGEAHMT, VERVIELFÄLTIGT, NOCH DRITTEN PERSONEN VORGELEGT ODER AUSGEHÄNDIGT WERDEN. GESETZ ZUM SCHUTZ DES GEISTIGEN EIGENTUMS BGB § 823



WASSER- UND VERKEHRS- KONTOR
INGENIEURWISSEN FÜR DAS BAUWESEN
BERATENDE INGENIEURE BEHREND & KRÜGER


Stadt Heiligenhafen

Neubau eines Lidl-Marktes
Sundweg 103-113

Flächenbilanzierung

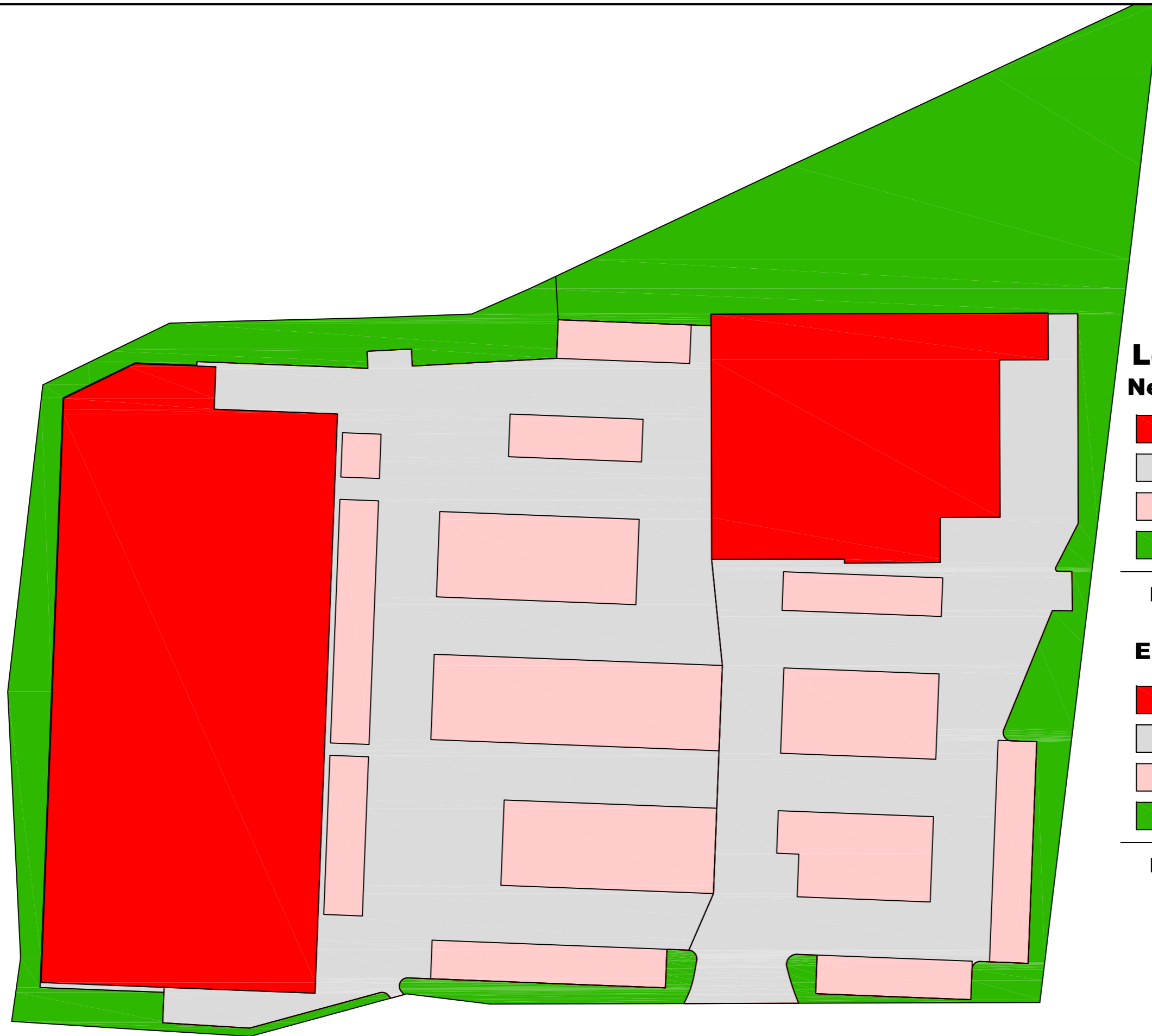
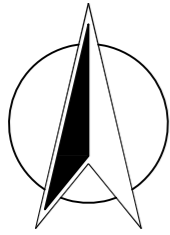
Lageplan Bestand

M = 1 : 500

Projekt Nr.: 116.1520 





Anlage Nr.: 2

Datum: 07.07.2017







Legende

Neuer LIDL:

-  Dachfläche (2.435 m²)
-  Asphaltfläche (2.375 m²)
-  Pflasterfläche (1.440 m²)
-  Grünfläche (835 m²)

befestigte Fläche: (5.950 m²)

Einzelhandel:

-  Dachfläche (1.055 m²)
-  Asphaltfläche (1.645 m²)
-  Pflasterfläche (685 m²)
-  Grünfläche (1.815 m²)

befestigte Fläche: (3.385 m²)



DIESE ZEICHNUNG DARF OHNE UNSERE GENEHMIGUNG WEDER NACHGEAHMT, VERVIELFÄLTIGT, NOCH DRITTEN PERSONEN VORGELEGT ODER AUSGEHÄNDIGT WERDEN. GESETZ ZUM SCHUTZ DES GEISTIGEN EIGENTUMS BGB § 823



WASSER- UND VERKEHRS- KONTOR
INGENIEURWISSEN FÜR DAS BAUWESEN
BERATENDE INGENIEURE BEHREND & KRÜGER


Stadt Heiligenhafen

Neubau eines Lidl-Marktes
Sundweg 103-113

Flächenbilanzierung

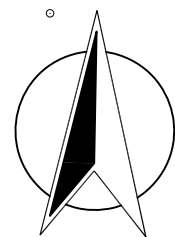
Lageplan Planung

M = 1 : 500

Projekt Nr.: 116.1520 

Anlage Nr.: 3

Datum: 07.07.2017



Vorh. Einleitstelle
 Rechts: 4435596,58
 Hoch: 6026677,35
 Zulauf: +3,30 mNHN
 Einleitmenge vorh.: ~13 l/s

Bach "Jordan"

nicht relevanter Einzelhandel

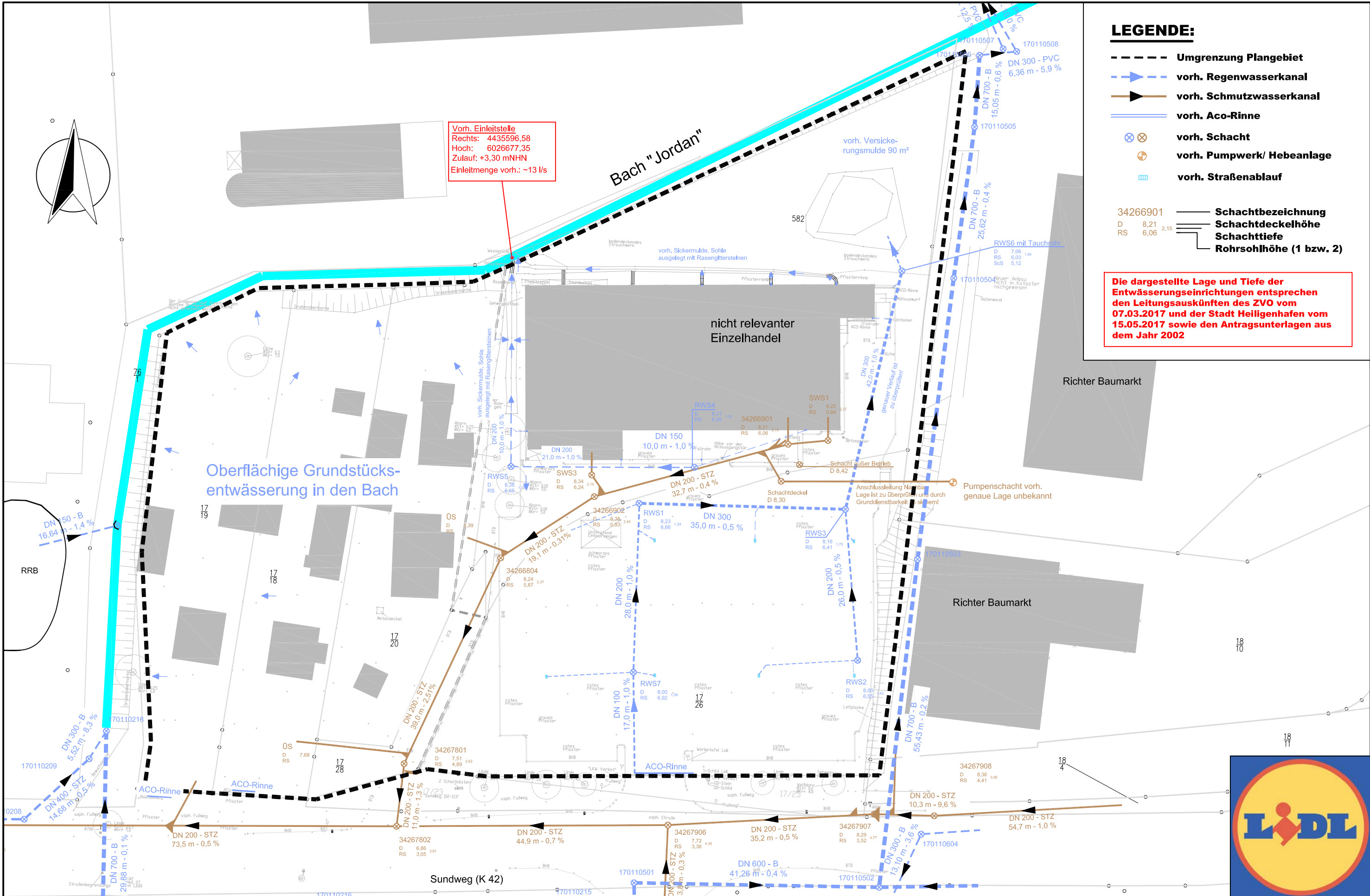
Richter Baumarkt

Richter Baumarkt

Oberflächige Grundstücksentwässerung in den Bach

- LEGENDE:**
- Umgrenzung Plangebiet
 - > vorh. Regenwasserkanal
 - > vorh. Schmutzwasserkanal
 - vorh. Aco-Rinne
 - ⊗ vorh. Schacht
 - ⊕ vorh. Pumpwerk/ Hebeanlage
 - ▭ vorh. Straßenablauf
- 34266901
 D 8,21
 RS 6,06
- Schachtbezeichnung
 Schachtdeckelhöhe
 Schachttiefe
 Rohrsohlhöhe (1 bzw. 2)

Die dargestellte Lage und Tiefe der Entwässerungseinrichtungen entsprechen den Leitungsauskünften des ZVO vom 07.03.2017 und der Stadt Heiligenhafen vom 15.05.2017 sowie den Antragsunterlagen aus dem Jahr 2002



DIESE ZEICHNUNG DARF OHNE UNSERE GENEHMIGUNG WEDER NACHGEAHMT, VERVIELFÄLTIGT, NOCH DRITTEN PERSONEN VORGELEGT ODER AUSGEHÄNDIGT WERDEN. GESETZ ZUM SCHUTZ DES GEISTIGEN EIGENTUMS BGB § 823

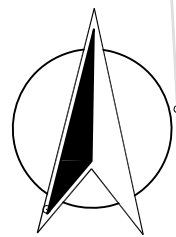


**WASSER- UND VERKEHRS- KONTOR
 INGENIEURWISSEN FÜR DAS BAUWESEN
 BERATENDE INGENIEURE BEHREND & KRÜGER**

Stadt Heiligenhafen
Neubau eines Lidl-Marktes
Sundweg 101-113

Entwässerungslageplan
Bestand
M = 1 : 600

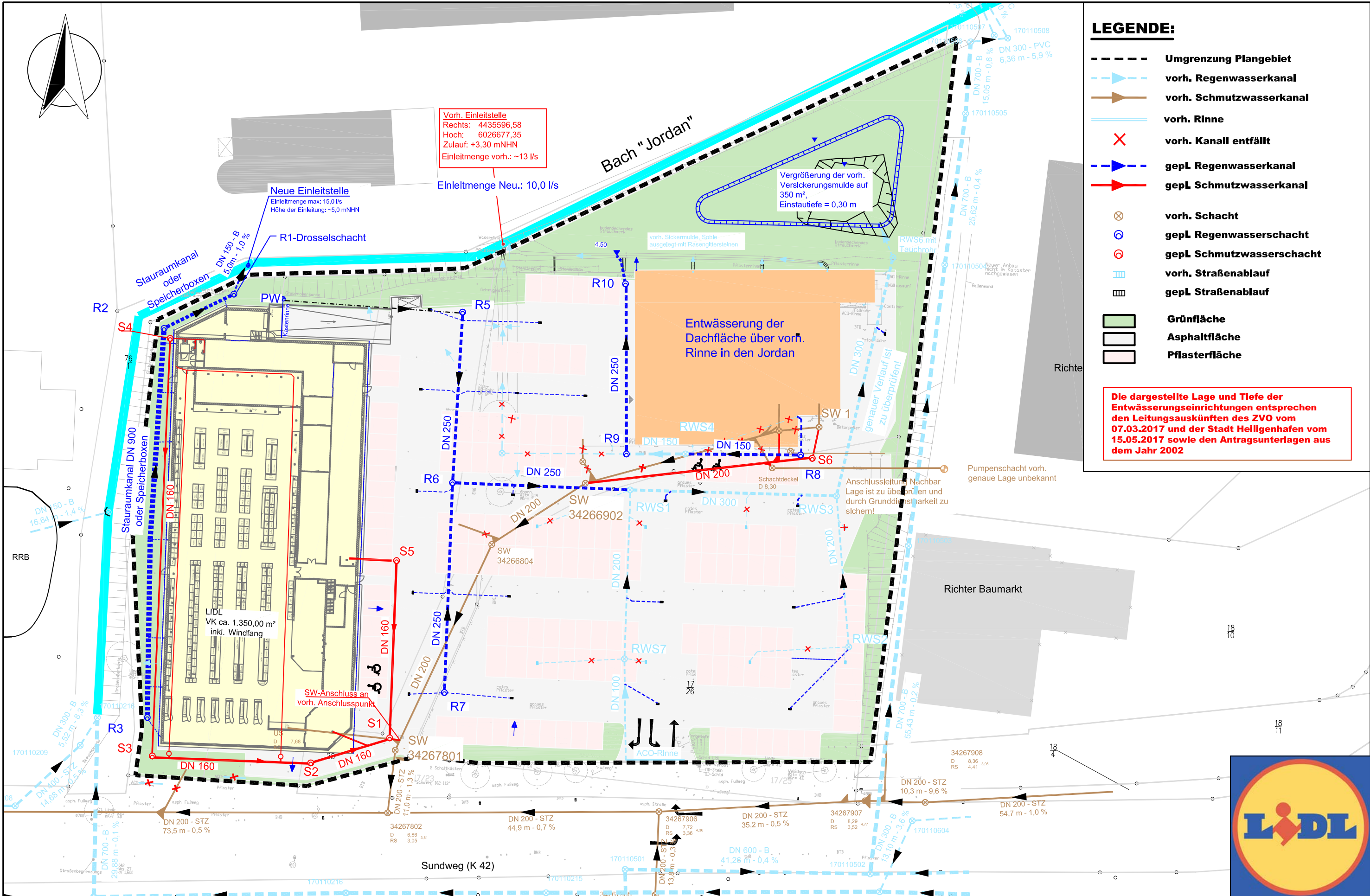
Projekt Nr.: 116.1520
 Anlage Nr.: 4
 Datum: 07.07.2017



LEGENDE:

- Umgrenzung Plangebiet**
- vorh. Regenwasserkanal**
- vorh. Schmutzwasserkanal**
- vorh. Rinne**
- X **vorh. Kanall entfällt**
- gepl. Regenwasserkanal**
- gepl. Schmutzwasserkanal**
- ⊗ **vorh. Schacht**
- ⊗ **gepl. Regenwasserschacht**
- ⊗ **gepl. Schmutzwasserschacht**
- vorh. Straßenablauf**
- gepl. Straßenablauf**
- Grünfläche**
- Asphaltfläche**
- Pflasterfläche**

Die dargestellte Lage und Tiefe der Entwässerungseinrichtungen entsprechen den Leitungsauskünften des ZVO vom 07.03.2017 und der Stadt Heiligenhafen vom 15.05.2017 sowie den Antragsunterlagen aus dem Jahr 2002



DIESE ZEICHNUNG DARF OHNE UNSERE GENEHMIGUNG WEDER NACHGEAHMT, VERVIELFÄLTIGT, NOCH DRITTEN PERSONEN VORGELEGT ODER AUSGEHÄNDIGT WERDEN. GESETZ ZUM SCHUTZ DES GEISTIGEN EIGENTUMS BGB § 823



**WASSER- UND VERKEHRS- KONTOR
INGENIEURWISSEN FÜR DAS BAUWESEN
BERATENDE INGENIEURE BEHREND & KRÜGER**

Stadt Heiligenhafen
Neubau eines Lidl-Marktes
Sundweg 101-113

Entwässerungslageplan
M = 1 : 600

Projekt Nr.: 116.1520
Anlage Nr.: 5
Datum: 07.07.2017



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

27.09.2018

**8.7 Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung
(BBS BÜR GREUNER-PÖNICKE, 2018)**

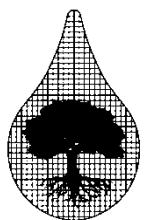
**Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 47
9. Änderung und Erweiterung für das Gebiet
„Grundstücke Sundweg 101-113“**

**Faunistische Potenzialanalyse und
Artenschutzrechtliche Prüfung**



BBS Büro Greuner-Pönicke

Russeer Weg 54 24111 Kiel Tel. 0431/ 69 88 45, Fax: 698533, Funk: 0171 4160840, BBS-Umwelt.de



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

Faunistische Potenzialanalyse und
Artenschutzrechtliche Prüfung

Auftraggeber:

Lidl Vertriebs-GmbH & Co KG

Industriestraße 5

24647 Wasbek

Verfasser:

BBS Büro Greuner-Pönicke

Beratender Biologe VBIO

Russeer Weg 54

24 111 Kiel



Bearbeiter/in

Dipl. Biol. M. Freund

Dipl. Biol. S. Greuner-Pönicke

Kiel, den 20.2.2018

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Aufgabenstellung	4
2	Darstellung des Untersuchungsrahmen und der Methodik	4
2.1	Untersuchungsraum	4
2.2	Methode	6
2.3	Rechtliche Vorgaben	7
3	Planung und Wirkfaktoren	9
3.1	Planung	9
3.2	Wirkfaktoren	10
3.3	Abgrenzung des Wirkraumes	11
4	Bestand	13
4.1	Landschaftselemente	13
4.2	Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie	19
4.3	Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	21
4.4	Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie	21
5	Artenschutzrechtliche Prüfung	23
5.1	Relevanzprüfung	23
5.1.1	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie	23
5.1.2	Europäische Vogelarten	24
5.2	Prüfung des Eintretens von Verbotstatbeständen	26
5.2.1	Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL	26
5.2.2	Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie	29
6	Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf	32
6.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	32
6.2	Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion	33
6.2.1	CEF-Maßnahmen	33
6.2.2	Artenschutzrechtlicher Ausgleich	34
6.2.3	Artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen	36
7	Zusammenfassung	36
8	Literatur	37

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG betreibt auf dem Grundstück Sundweg Nr. 113 in Heiligenhafen einen Lebensmitteldiscountmarkt. 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.

Die Stadt Heiligenhafen plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47, 9. Änderung und Ergänzung für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“, um die Entwicklung im Bereich der Grundstücke Sundweg 101, 103, 105 (Wohnbebauung) und 113 (Gewerbefläche) zu regeln. Für die Realisierung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ erforderlich.

Zur Beurteilung der Fauna im Gebiet und artenschutzrechtlicher Betroffenheiten wurde das Büro BBS Greuner-Pönicke mit einer artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt.

2 Darstellung des Untersuchungsrahmen und der Methodik

2.1 Untersuchungsraum

Das ca. 1,42 ha große 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 das Fließgewässer „Jordan“ im Westen und im Norden, durch das Grundstück des Holz- und Baustoffhandels Richter im Osten und durch den Sundweg im Süden. Im Umfeld befinden sich vor allem Gewerbeflächen und weitere Einzelhandelsbetriebe.

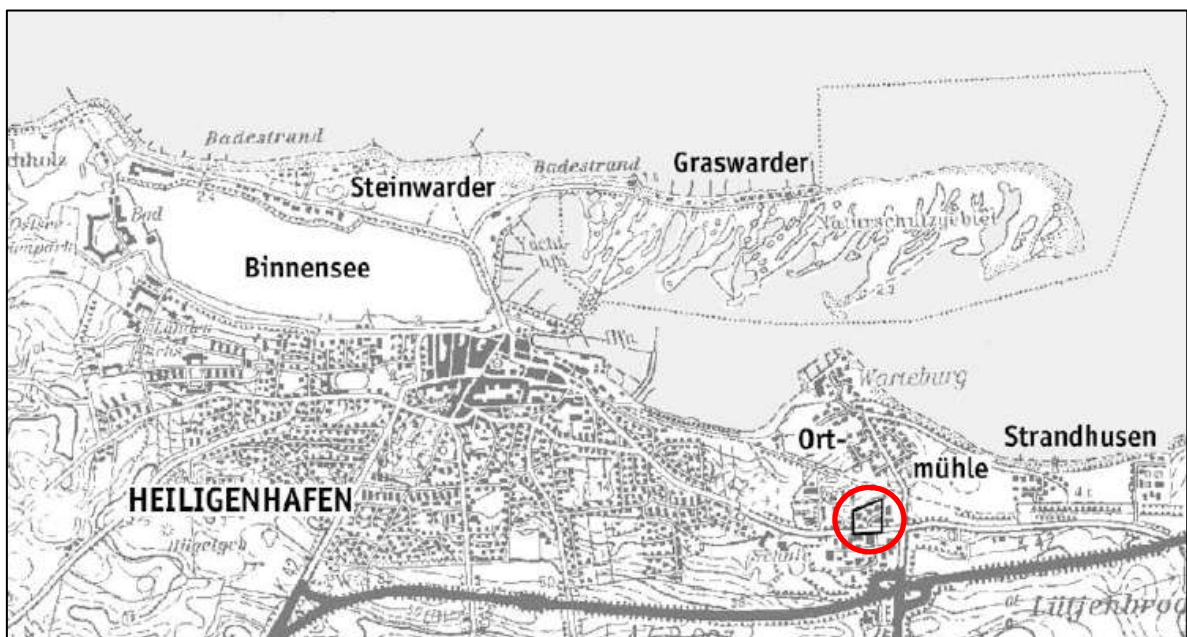


Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs B-Plan Nr. 47, 9. Änd. der Stadt Heiligenhafen



Abb. 2: Lage des Geltungsbereichs B-Plan Nr. 47 im Luftbild, 9. Änd. der Stadt Heiligenhafen



Abb. 3: Planzeichnung (aus Begründung, SWUP GmbH, 28.9.2017)

2.2 Methode

Ermittlung des Bestands:

Zur Ermittlung des potenziellen Bestands wird eine faunistische Potenzialanalyse für ausgewählte Arten(-gruppen) vorgenommen. Diese ist ein Verfahren zur Einschätzung der möglichen aktuellen faunistischen Besiedlung von Lebensräumen unter Berücksichtigung der lokalen Besonderheiten, der Umgebung und der vorhandenen Beeinträchtigungen. Es werden nicht alle Tiergruppen betrachtet, sondern insbesondere die in diesem Fall artenschutzrechtlich bedeutsamen europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Die Grundlage für die Bewertung bildet eine Geländebegehung am 8.1.2018.

Die hier potenziell vorkommenden Tierarten werden aus der Literatur und eigenen Kartierungen in vergleichbaren Lebensräumen abgeleitet. Anhand der Biotopstrukturen, ihrer Vernetzung und des Bewuchses werden Rückschlüsse auf die potenziell vorkommende Fauna gezogen. Es wurden die Winart-Daten ausgewertet (Stand 2.11.2017).



Abb. 4: Auswertung der Winartdaten (LLUR, 2.11.2018)

Darstellung der Planung und der Auswirkungen:

Als Grundlage für die Darstellung der Planung dient die Planzeichnung zur 9. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 47 mit der die Begründung (SWUP GmbH, Stand 28.09.2017).

Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens werden die durch das Vorhaben entstehenden Wirkfaktoren (potenziellen Wirkungen) aufgeführt. Diese Wirkfaktoren werden mit ihren möglichen Auswirkungen auf die betroffenen Lebensräume und ihre Tierwelt dargestellt.

Artenschutzrechtliche Prüfung:

Sofern artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen können und Beeinträchtigungen möglich sind, ist die Artenschutzregelung (rechtliche Grundlagen s. nachfolgendes Kapitel) abzuarbeiten. Es wird dann geprüft, ob sich hier ein Handlungsbedarf ergibt (CEF-Maßnahmen, Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Anträge auf Ausnahme genehmigungen, Erfordernis von Kompensationsmaßnahmen).

2.3 Rechtliche Vorgaben

Gemäß den Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist eine Bearbeitung zum Artenschutz für die Fauna im Bereich von B-Plänen erforderlich.

Für die artenschutzrechtliche Betrachtung ist das Bundesnaturschutzgesetz maßgeblich. (geänderte Fassung vom 29.09.2017).

Artenschutzrechtliche Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes:

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren besonders geschützter Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere streng geschützter Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen sowie bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs.2, Satz 1 BNatSchG (Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 des BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB) gelten die Verbote des § 44 (1) BNatSchG nur eingeschränkt.

Abweichende Vorgaben bei nach § 44 (5) BNatSchG privilegierten Vorhaben:

Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,

2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,

3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG treten bei privilegierten Vorhaben nicht ein, wenn in besonderen Fällen durch vorgezogene Maßnahmen sichergestellt werden kann, dass die ökologische Funktion einer betroffenen Lebensstätte kontinuierlich erhalten bleibt. Entsprechend der Zielsetzung werden diese Maßnahmen als CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality) bezeichnet. Die Maßnahmen sind im räumlichen Zusammenhang mit der Eingriffsfläche durchzuführen. Weiterhin sind die Maßnahmen zeitlich vor Durchführung des Eingriffs bzw. Vorhabens abzuschließen.

Für ungefährdete Arten ohne besondere Ansprüche können nach LBV-SH / AfPE (2016) auch mit einer zeitlichen Lücke artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden und damit ein Verbotstatbestand umgangen werden.

Im Fall eines Verstoßes ist eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG möglich u.a. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Art. 16 (1) der FFH-RL weitergehende Anforderungen enthält.

Es wird hier davon ausgegangen, dass die Durchführung von Vorhaben im Untersuchungsraum erst nach der Aufstellung des B-Plans bzw. nach Vorliegen der Voraussetzungen für die Privilegierung stattfindet, so dass die Vorgaben für privilegierte Vorhaben anzuwenden sind.

3 Planung und Wirkfaktoren

3.1 Planung

Am Standort Sundweg 113 betreibt Lidl derzeit einen Lebensmitteldiscountmarkt mit ca. 1.650 m² Grundfläche und davon ca. 1.000 m² Verkaufsfläche. Weiterhin existiert bereits ein Stellplatz für ca. 100 Besucherparkplätze. Lidl plant den etablierten Standort durch eine Erweiterung des Betriebsgrundstückes um die westlich gelegenen Einfamilienhausgrundstücke auf eine Grundstücksfläche von ca. 12.380 m² zu vergrößern und hier einen größeren Ersatzneubau im westlichen Teil des Plangebietes unterzubringen.

Für die vorhandene Einfamilienhausbebauung ist dazu der Abriss vorgesehen.

Der Neubau des Lidl-Marktes soll eine Grundfläche von ca. 2.100 m² 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 zum Stellplatz 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 Gebäude ist insgesamt eingeschossig geplant. Die Anlieferung ist auf der Nordseite des Baukörpers angeordnet und beinhaltet eine abfallende Rampe. Der Eingang für Besucher ist an der südöstlichen Ecke des Gebäudes vorgesehen.

Die Alt-Immobilie soll auf eine Grundfläche von ca. 1.050 m² verkleinert werden. Hierfür ist ein Teilrückbau 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.

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.

Die innere Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Stellplatzanlage zwischen den beiden Baukörpern, welche vergrößert und neu geordnet wird. Insgesamt werden ca. 136 Stellplätze angeordnet.

Zur Begrünung des Baugebietes und insbesondere der Stellplatzanlage 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.

Voraussichtlich ist eine Erweiterung der vorhandenen Versickerungsmulde zur Behandlung von Niederschlagswasser (nördlich des Bestandsgebäudes) erforderlich. In diesem Zuge sind ggf. weitere Bäume durch die Planung betroffen.



Abb. 5: Lageplan des geplanten Vorhabens von Architekt Thorsten Janns (aus Begründung, SWUP GmbH, 28.9.2017)

3.2 Wirkfaktoren

Das Projekt verursacht unterschiedliche Wirkungen, die Veränderungen der Umwelt im vom Vorhaben betroffenen Raum zur Folge haben können. Diese Wirkungen, die entsprechend ihrer Ursachen auch den verschiedenen Phasen des Vorhabens zugeordnet werden können, sind z.T. dauerhaft, z.T. regelmäßig wiederkehrend und z.T. zeitlich begrenzt.

Baubedingte Wirkfaktoren:

- Eingriffe in und Überplanung von Gebäuden, versiegelten Wirtschaftsflächen, un gepflegten Gartenanlagen mit Gehölzbestand (vorwiegend Obstbäume)
- Gebäudeabriss:
 - Teilbereich des Verkaufsbauwerks (Lidl),
 - 3 leer stehende Wohngebäude,
 - mehrere Nebengebäude und Garagenanlagen

- Rodung von Gehölzen:
 - 16 Bäume (davon 9 Obstbäume, zwei als Höhlenbäume)
 - ca. 130 m immergrüne Hecken (Liguster, Thuja), einzelne Gebüsche
 - ca. 13 Bäume (überwiegend jüngeren Alters, keine Höhlenbäume) im Bereich der Erweiterung eines Versickerungsbeckens

Anlagebedingte Wirkfaktoren:

- Umwandlung von drei EFH-Grundstücken zu einem großflächigen Einzelhandelsstandort mit Parkplätzen und Verkaufsbetrieb, Erweiterung einer Versickerungsanlage

Betriebsbedingte Wirkfaktoren:

- Zunahme der Nutzung (Kundenparkplätze, Einkaufsbetrieb, Lieferbetrieb,
- Zunahme des Verkehrs auf der Straße

3.3 Abgrenzung des Wirkraumes

Wirkfaktoren während der Bauphase sind neben der direkten Wirkung durch Flächeninanspruchnahme die indirekte Wirkung durch optische und akustische Störungen durch die Baufahrzeuge und -geräte. Die direkten Wirkungen sind auf die Bereiche des Geltungsbereichs begrenzt, die überplant werden. Die indirekten Wirkungen gehen über diesen Bereich hinaus. Es werden basierend auf Erfahrungswerten aus anderen Projekten wegen der umgebenden strukturarmen Bebauung (Dämpfung von visuellen und akustischen Wirkungen!) mit hohem Versiegelungsgrad in allen Richtungen nur geringe Wirkungen auftreten.

Die Wirkfaktoren der Anlagephase (Umwandlung in Wohnbebauung, Garten, Straße) sind auf den Geltungsbereich begrenzt.

In der Betriebsphase ist durch eine verstärkte Einzelhandelsnutzung und dem damit verbundenen Verkehr gegenüber dem Bestand nur im westlichen Teil (aufgelassenes Wohngebiet) eine deutliche Zunahme der Störungen zu erwarten. Allerdings ist hier schon eine Vorbelastung durch das umgebende Gewerbegebiet vorhanden. Wie auch schon für die Bauphase angegeben, sind die Störwirkungen auf die Umgebung auf Grund der hohen Vorbelastung, der Dämpfung von visuellen und akustischen Wirkungen durch die Gebäude und der strukturarmen Bebauung mit hohem Versiegelungsgrad als nicht sehr weitreichend einzuschätzen (25-50m).

Die räumliche Darstellung der Wirkräume ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

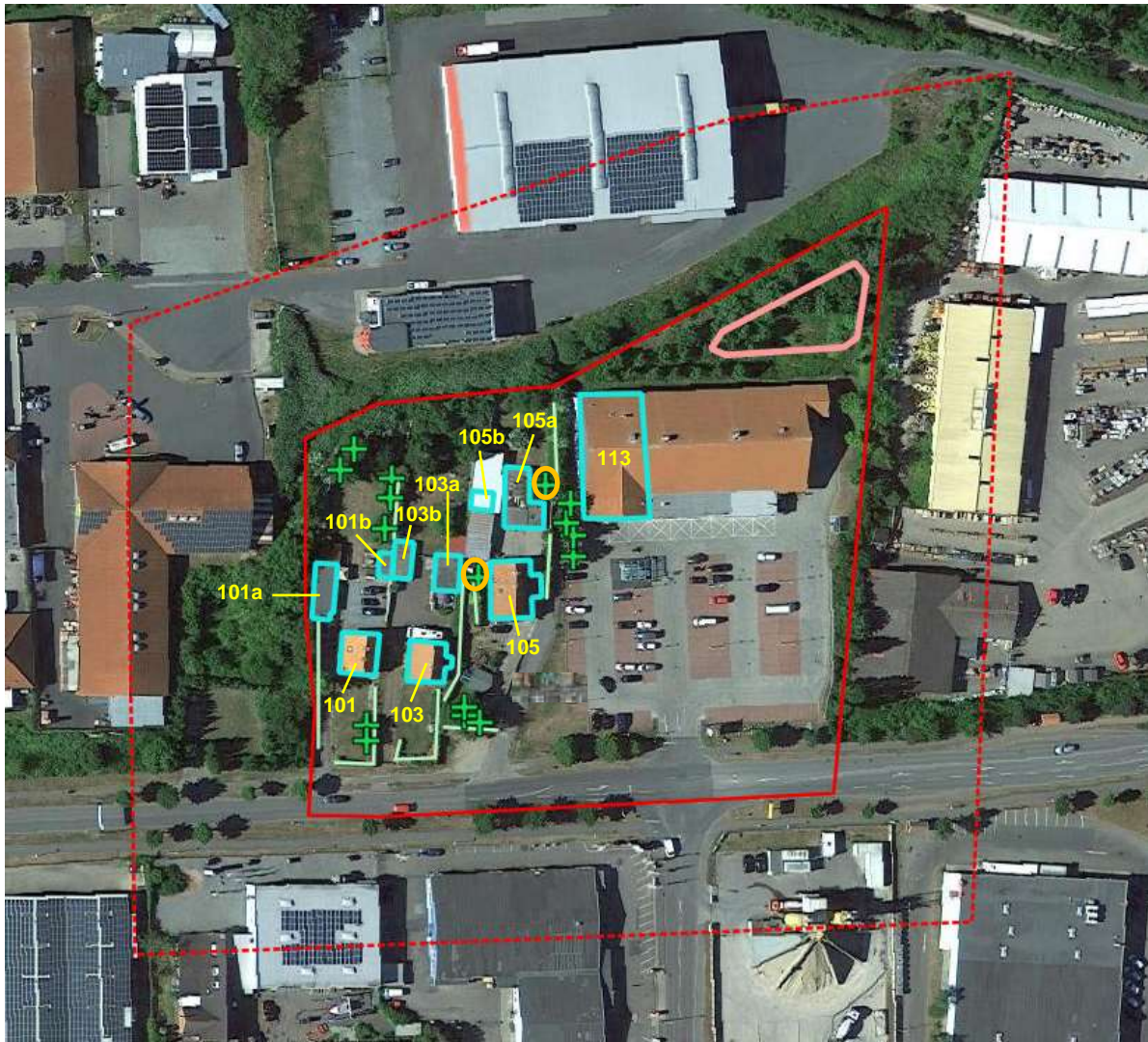


Abb. 4: Lage des Geltungsbereichs und der Wirkräume

- Geltungsbereich B-Plan Nr. 47 mit Wirkraum Flächeninanspruchnahme (inkl. visuelle/akustische Wirkungen)
- Wirkraum Abriss von Gebäuden (mit Nummerierung, gelb)
- + Wirkfaktor: Entfernung von Bäumen (+ pot. Höhlenbaum)
- Wirkfaktor: Entfernung von Heckenstrukturen (nicht heimisch)
- Wirkfaktor: Erweiterung einer Versickerungsanlage, Entfernung von ca. 13 überwiegend jüngeren Bäumen
- Wirkraum Umgebung (visuelle und akustische Wirkungen)

4 Bestand

4.1 Landschaftselemente

Geltungsbereich

Gebäude

Im östlichen Bereich befindet sich das derzeitige Betriebsgrundstück des Lidl-Discountmarktes mit den zugeordneten Stellplätzen. Das Bestandsgebäude hat eine Grundfläche von ca. 1.650 m², davon werden ca. 1.000 m² als Verkaufsfläche genutzt. Das Gebäude soll in Teilen erhalten werden und für eine anderweitige Einzelhandelsnutzung bzw. Grenzhandel zur Verfügung stehen. Das Grundstück ist über eine Zufahrt an den Sundweg angebunden.

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

Die Ansichten der Gebäude werden nachfolgend durch Fotos illustriert.



Foto 1: Bestehendes Lidl-Verkaufsgebäude, Südseite (Lage s. Abb. 4: Gebäude 113)



Foto 2: Rückseite des bestehenden Lidl-Verkaufsgebäudes, (Norden) mit z.T. defekten Mehlschwalbennestern (Lage s. Foto 1)



Foto 3: Mehlschwalbennest auf der Rückseite des bestehenden Lidl-Verkaufsgebäudes (Detail aus Foto 2)



Foto 4: Wohnhaus Sundweg 105, Südseite (Lage s. Abb. 4: Gebäude 105)



Foto 5: Wohnhaus Sundweg 105, Südseite, Detail mit Spaltenstrukturen (Pfeil), (Lage s. Foto 4)



Foto 6: Wohnhaus Sundweg 105, Ostseite, Detail mit Spaltenstrukturen an defekten Dachabschlüssen (Pfeil), (Lage s. Foto 4)



Foto 7: Wohnhaus Sundweg 105, Nordseite mit Kellereingang, oben sehr schmaler Spalt an der Tür (Pfeil), (Lage s. Foto 4)



Foto 8: Wohnhaus Sundweg 105, Kellerraum mit Ausgang zur Nordseite (s. Foto 7), keine Hinweise auf Fledermaus-Winterquartier



Foto 9: Schadhafes containerartiges Gebäude (ehemaliger Kühlraum?) auf dem Grundstück Sundweg 105 (Lage s. Abb. 4: Gebäude 105b)



Foto 10: Gebäude auf dem Grundstück Sundweg 105, Südwestseite (Lage s. Abb. 4: Gebäude 105a)



Foto 11: Schadhafte Gebäude auf dem Grundstück Sundweg 105, Westseite (Lage s. Abb. 4: Gebäude 105a)



Foto 12: Schadhafte Gebäude auf dem Grundstück Sundweg 105, Innenraum mit Brand- oder Räucherspuren (Lage s. Foto 11)



Foto 13: Wohnhäuser Sundweg 101 (links) und 103 (rechts), Straßenseite (Lage s. Abb. 4: Gebäude 101 und 103)



Foto 14: Wohnhaus Sundweg 103 Südostseite, Detail mit Spaltenstrukturen an defekten Dachabschlüssen (Pfeil), (Lage s. Abb. 4: Gebäude 103)



Foto 15: Wohnhaus Sundweg 103 Südostseite, Detail mit Spaltenstrukturen an defekten Dachabschlüssen (Pfeil), (Lage s. Foto 16)



Foto 16: Schadhafte Gebäude auf dem Grundstück Sundweg 103, Südwestseite (Lage s. Abb. 4: Gebäude 103a)



Foto 17: Schadhafte Gebäude auf dem Grundstück Sundweg 103, Westseite (Lage s. Foto 16)



Foto 18: Garage auf dem Grundstück Sundweg 103, Südseite (Lage s. Abb. 4: Gebäude 103b)



Foto 19: Wohnhaus Sundweg 101 Südostseite, Dachziegel abgedeckt (Pfeil) mit Öffnungen (Lage s. Abb. 4: Gebäude 101)



Foto 20: Wohnhaus Sundweg 101, Nordseite mit Kellereingang, hier ohne Spalten und anderen Öffnungen (Lage s. Foto 19)



Foto 21: Gebäude mit Holzverkleidung auf dem Grundstück Sundweg 101, Südostseite (Lage s. Abb. 4: Gebäude 101a)



Foto 22: Gebäude mit Holzverkleidung auf dem Grundstück Sundweg 101, Ostseite (Lage s. Foto 21)



Foto 23: Gebäude mit Holzverkleidung auf dem Grundstück Sundweg 101, Westseite (Lage s. Foto 21), links Gebüsche auf der Böschung zum Fließgewässer „Jordan“



Foto 24: Garage auf dem Grundstück Sundweg 101, Nordostseite (Lage s. Abb. 4: Gebäude 101b)

Gärten und befestigte Grundstücke / Parkplätze:

Südlich des Lidl-Verkaufsgebäudes befindet sich eine durchgängig versiegelte Parkplatzanlage. Am Rand stehen einige Bäume eher jüngeren bis mittleren Alters.

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich um die oben dargestellten, aufgelassenen Wohn- und Nebengebäude herum befestigte Grundstücksflächen und Gartenflächen.

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.



Foto 25: Bestehende durchgängig versiegelte Parkplatzanlage



Foto 26: Baum westlich des Lidl-Verkaufsgebäudes

An der rückwärtigen nördlichen Seite des Lidl-Verkaufsgebäudes wurde eine Grundstücksfreifläche mit Regenwasserversickerungsbecken angelegt sowie mit niedrigen Bodendeckergehölzen und Bäumen (überwiegend jüngeren Alters) angelegt. Das Regenwasserversickerungsbecken war zum Zeitpunkt der Begehung trocken, es fehlte eine gewässer- und ufertypische Vegetation.



Foto 27: Grünanlage nördlich des Lidl-Verkaufsbauwerks mit Regenwasserversickerungsanlage



Foto 28: Grünanlage nördlich des Lidl-Verkaufsbauwerks

Rundum die Gebäude auf den Grundstücken Sundweg 101, 103 und 105 befinden sich viele befestigte Flächen, zum Teil schadhaft. Außerdem ein relativ hoher Anteil (Gesamtlänge ca. 130 m) an meist immergrünen Hecken, die schon seit längerem nicht mehr gestutzt wurden.

Weiterhin sind im Vorhabenbereich insgesamt 16 Bäume vorhanden (Lage s. Abb. 4), die nicht erhalten werden sollen/können. Darunter befinden sich 9 Obstbäume, zwei davon mit Höhlenbildungen. In vielen Bäumen sind Spaltenstrukturen vorhanden.



Foto 29: Kirschbaum mit Höhlenbildung (östlich Gebäude 105b)



Foto 30: Obstbaum mit Höhlenbildung (westlich Gebäude 105)



Foto 31: Totholz (südlich Gebäude 105)



Foto 32: Walnussbaum und Obstbaum mit Spaltenstrukturen (südlich Gebäude 105)



Foto 33: Obstbäume mit Spaltenstrukturen (südlich Gebäude 101)

Umgebung

Im Westen und Norden grenzt das Fließgewässer Jordan an den Geltungsbereich an. Das Gewässerbett ist sehr tief in das Gelände eingeschnitten, die Böschungen sind steil und überwiegend mit dichten Gehölzen (im Westen vielfach Weißdorn) und/oder Brombeeren bewachsen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines zusammenhängenden Gewerbe- bzw. Einzelhandelsgebietes, welches durch großflächige Baukubaturen, einen hohen Anteil versiegelter Flächen und wenige Zierrasenflächen gekennzeichnet ist.

4.2 Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Fledermäuse

Die Fotodokumentation in Kap. 4.1 zeigt, dass hier ein relativ großer, vielfältiger und z.T. schadhafter Gebäudebestand am Sundweg 101, 103 und 105 zurückgebaut werden soll. Hier sind zahlreiche Fledermausquartiermöglichkeiten in Form von Ritzen, Spalten, Öffnungen, Jalousienkästen und weiteren Versteckstrukturen vorhanden. Auch in den zu entfernenden älteren Obstbäumen sind stellenweise Höhlungen und Spalten/abgeblätterter Rinde vorhanden.

Zu den im Geltungsbereich möglichen Vorkommen mit größerer artenschutzrechtlicher Relevanz gehören potenzielle Fortpflanzungsvorkommen (sog. „Wochenstuben“) der Zwergfledermaus, der Breitflügelfledermaus und des Braunen Langohrs. Es wird hier angenommen, dass nur die 3 Wohnhäuser potenziell besiedelt sind. Da in jedem der Häuser ein enger räumlicher Zusammenhang der Öffnungen/Quartiermöglichkeiten besteht und auf Grund der strukturellen Beschaffenheit der Umgebung (Situation der Nahrungshabitate, Höhlen- und Spaltenangebote) wird für jedes Haus 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, Fransenfledermaus, Wasserfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhaufledermaus).

Der Bereich der Flächeninanspruchnahme innerhalb des Geltungsbereichs ist auf Grund seiner geringen Größe und weitgehenden Versiegelung nicht als essenziell bedeutsames Nahrungsgebiet für Fledermäuse einzustufen.

Winterquartiere sind nicht zu erwarten. Die Nebengebäude sind zugig oder verschlossen. Zwei der Wohngebäude haben Kellerzugänge von außen, die jedoch kein Eindringen von Fledermäusen zulassen.

An Gebäuden in der Umgebung können Fledermausquartiere vorhanden sein, diese wurden jedoch nicht im Detail betrachtet, da keine Betroffenheiten gegeben sind.

Die Auswertung der Winart-Daten erbrachte für den Ortsbereich von Heiligenhafen 4 Nachweise der Zwergfledermaus, 3 Nachweise der Rauhauffledermaus, 2 Nachweise der Breitflügelfledermaus und 1 Nachweis der Wasserfledermaus aus den Neunziger Jahren.

Weitere Säugetiere des Anhangs IV der FFH-RL

Entlang des Fließgewässers Jordan sind zwar geeignete Lebensraumstrukturen für die Haselmaus vorhanden (z.B. Brombeergebüsch). Eine Besiedlung ist jedoch dennoch nicht anzunehmen, da diese isoliert von weiteren Gehölzbeständen im Umland sind und das Vorhaben außerhalb des Hauptverbreitungsgebietes dieser Art liegt.

Eine Besiedlung und regelmäßige Nutzung des Fließgewässers Jordan durch den Fischotter kann ausgeschlossen werden, da das Fließgewässer sehr tief ins Gelände eingeschnitten, in vielen Bereichen (Umgebung) verrohrt verläuft und damit eine nur sehr geringe Lebensraumeignung aufweist. Wanderungen sind hier jedoch durchaus möglich, die Auswertung der Winart-Daten erbrachte einen Nachweis des Fischotters (2016) im Nordwesten von Heiligenhafen.

Weitere Nachweise von landlebenden Säugetiere des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Raum Heiligenhafen nicht vorhanden und hier auf Grund der Biotopverhältnisse auch nicht zu erwarten.

Weitere Arten des Anhangs IV der FFH-RL

Der Geltungsbereich weist aufgrund seiner Vegetation, Struktureigenschaften und der Lage im besiedelten Raum keine Eignung für weitere europäisch geschützte Arten auf. Es finden sich keine Fortpflanzungsgewässer für Amphibien, Libellen u.a. gewässerbewohnende Arten, auch eine Bedeutung als Landlebensraum für Amphibienarten des Anhangs IV ist nicht zu erwarten. Der im Bereich der Flächeninanspruchnahme vorhandene Baumbestand weist keine Eignung für Käfer des Anhangs IV auf. Auch weitere Insektenarten oder Reptilien des Anhangs IV sind aufgrund fehlender Habitatsignung nicht zu erwarten.

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

Tab. 1: Potenziell vorkommende Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	BG	SG	FFH	RL SH	RL D	Potenzial Geltungsbereich	Potenzial Umgebung
Fledermäuse								
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	+	+	IV	3	V	J	J
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	+	+	IV	V	V	TQ, Wo, J	TQ, J
Breitflügel-fledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	+	+	IV	3	G	TQ, Wo, J	TQ, J
Fransen-fledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	+	+	IV	V	*	SQ, J	J
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentoni</i>	+	+	IV	*	*	TQ, J	J
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	+	+	IV	V	D	(TQ, J)	(TQ, J)
Rauhaut-fledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	+	+	IV	3	*	TQ, J	TQ, J
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	+	+	IV	*	*	TQ, Wo, J	TQ, Wo, J

BG / SG = besonders / streng geschützt nach BNatSchG

FFH = Art ist in Anhang II bzw. IV der FFH-RL genannt

RL SH / RL D = Gefährdung nach Roter Liste Schleswig-Holstein / Deutschland: * = ungefährdet,

V = Vorwarnliste, 3 = gefährdet, 2 = stark gefährdet, G = Gefährdung anzunehmen, D = Daten unzureichend

Potenzial: WQ = Winterquartier, SQ = Sommerquartier, TQ = Tagesquartier, Wo = Wochenstube, Q = Quartier, J = Jagdgebiet

4.3 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

In Schleswig-Holstein kommen nach LBV-SH / AfPE (2013) aktuell lediglich vier europarechtlich geschützte Pflanzenarten vor, die nur noch mit kleinen Restbeständen an zu meist bekannten Sonderstandorten vertreten sind. Es sind dies das Firnisglänzende Sichelmoos (*Hamatocaulis vernicosus*), Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*), Kriechender Scheiberich (*Apium repens*) und Froschkraut (*Luronium natans*). Die Arten kommen im Geltungsbereich nicht vor.

4.4 Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie

Brutvögel

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen Nistmöglichkeiten für Brutvögel der Gehölze. Zu erwartende Arten sind verbreitete Arten wie Ringeltaube, Zaunkönig, Heckenbraunelle, Rotkehlchen und Amsel. Es wurden zwei Obstbäume mit Höhlen im Geltungsbereich festgestellt, die für kleinere Höhlenbrüterarten geeignet sind.

Im Bereich der mehr oder weniger schadhafte Gebäude des Sundwegs 101, 103 und 105 fanden sich zahlreiche Öffnungen und Nischen (s. Fotodokumentation) 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 (s. Foto 3), 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.

An einigen Gebäuden in der Nachbarschaft des Geltungsbereichs können Brutvorkommen von Nischenbrütern wie Hausrotschwanz ebenfalls angenommen werden. Eine nähere Untersuchung dieser Gebäude auf Brutvogelvorkommen wurde nicht durchgeführt, da eine Betroffenheit nicht gegeben ist.

Tab. 2: Potenziell vorkommende Brutvogelarten

Artname	Wissenschaftlicher Name	BG	SG	RL SH	RL D	VSRL	Potenzial Geltungsbereich	Potenzial Umgebung
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	+		*	*		X	X
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	+		*	*		X	(X)
Buntspecht	<i>Dendrocopus major</i>	+		*	*		(X)	
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbica</i>	+		*	3		X**	X
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	+		*	*		X	X
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	+		*	*		X	X
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	+		*	*		X	X
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	+		*	*		X	X
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	+		*	*		X	X
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	+		*	V		(X)	
Amsel	<i>Turdus merula</i>	+		*	*		X	X
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	+		*	*		X	X
Klappergrasmücke	<i>Sylvia currula</i>	+		*	*		X	X
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	+		*	*		X	X
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	+		*	*		X	X
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	+		*	*		X	X
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	+		*	*		X	X
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	+		*	*		X	
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	+		*	V		X	X
Sumpfmeise	<i>Parus palustris</i>	+		*	*		X	
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	+		*	*		X	X
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	+		*	*		X	X
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	+		*	*		(X)	
Elster	<i>Pica pica</i>	+		*	*			(X)
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	+		*	*		X	X
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	+		*	V		X	(X)
Feldperling	<i>Passer montanus</i>	+		*	V		X	X
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	+		*	*		X	X
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	+		*	*		(X)	
Grünling	<i>Carduelis chloris</i>	+		*	*		X	X
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	+		*	*		X	
Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	+		*	*		(X)	
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	+		*	V		(X)	

BG / SG = besonders / streng geschützt nach BNatSchG

RL SH / RL D = Gefährdung nach Roter Liste Schleswig-Holstein / Deutschland: * = ungefährdet,

V = Vorwarnliste, 3 = gefährdet, 2 = stark gefährdet, 1 = vom Aussterben bedroht, G = Gefährdung anzunehmen, D = Daten unzureichend

VSRL: I = Art ist in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie genannt

Potenzial: X = Vorkommen wahrscheinlich, Vorkommen möglich, aber Lebensraum weniger geeignet,

**Nester vor Ort (Begehung)

Rastvögel

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

5 Artenschutzrechtliche Prüfung

Nachfolgend werden mögliche artenschutzrechtliche Betroffenheiten / Verbotstatbestände ermittelt und ggf. Erfordernisse der Vermeidung und Minimierung, der Genehmigung und der Kompensation hergeleitet (rechtliche Grundlagen s. Kapitel 2.3). Zunächst findet in Kap. 5.1 eine Relevanzprüfung statt, in der ermittelt wird, welche Arten von der Planung betroffen sein können. Anschließend wird in Kap. 5.2 für diese Arten geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten oder Maßnahmen erforderlich werden.

Es wird hier davon ausgegangen, dass die Durchführung von Vorhaben im Untersuchungsraum erst nach Beschluss des B-Plans stattfindet, so dass hier die Privilegierung nach § 44 (5) gilt. Daher sind hier die Auswirkungen auf europäisch geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und heimische Vogelarten zu betrachten.

- a.) Es ist zu prüfen, ob ein signifikant erhöhtes Tötungs- und Verletzungsrisiko für europäisch geschützte Arten möglich ist.
- b.) Es ist zu prüfen, ob erhebliche Störungen der Arten des Anhangs IV FFH-RL 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.) Es ist zu prüfen, 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.

Bei einem Verstoß muss eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 (7) BNatSchG beantragt werden. Eine Genehmigung kann u.a. erfolgen, wenn zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art vorliegen. Sie darf zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert. Die Ausnahmegenehmigung ist bei der Zulassung des Eingriffs erforderlich.

5.1 Relevanzprüfung

5.1.1 Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Fledermäuse mit pot. Quartieren in / an Gebäuden

Im Bereich der Gebäude, die zurückgebaut werden sollen, können sowohl Tages- und Balzquartiere als auch Wochenstuben vorkommen. Zu den hier möglichen Arten gehören Braunes Langohr (RL SH: V), Breitflügelfledermaus (RL SH: 3), Fransenfledermaus (RL SH: V), Mückenfledermaus (RL SH: V), Rauhauffledermaus (RL SH: 3), und Zwergfledermaus (ungefährdet). 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, Anh. IV FFH RL) nicht auszuschließen und sind daher näher zu betrachten. Abrissarbeiten während der Nutzungszeiten der Quartiere können zu Tötungen von Tieren führen.

Es entstehen keine Verluste von essenziell wichtigen Nahrungshabitaten.

Konflikte mit möglicher artenschutzrechtlicher Relevanz:

- Verlust von Sommerquartieren (Wochenstuben, Balzquartiere, Tagesquartiere)
 - Tötungen, wenn Abrissarbeiten in sommerlicher Nutzungszeit
- Eine weitere Betrachtung der Arten mit Artenschutzprüfung wird erforderlich.

Fledermäuse mit pot Quartieren in / an Gehölzen

Für den Neubau müssen Gehölze weichen, darunter auch potenzielle Quartierbäume (Bäume mit Höhlen oder Spalten, die als Quartier genutzt werden können) für Fledermäuse. Rodungen dieser Bäume können zum Verlust von Sommerquartieren führen. Mögliche Arten in Sommerquartieren sind Braunes Langohr, Fransen- und Rauhautfledermaus, auch Mücken- und Zwergfledermaus sind nicht auszuschließen.

Rodungen während der Nutzungszeiten können zu Tötungen von Tieren führen.

Es entstehen keine Verluste von essenziell wichtigen Nahrungshabitaten.

Konflikte mit möglicher artenschutzrechtlicher Relevanz:

- Verlust von Sommerquartieren (Balzquartiere, Tagesquartiere)
 - Tötungen, wenn Fällung von Höhlenbäumen in der Sommerquartierzeit
- Eine weitere Betrachtung der Arten mit Artenschutzprüfung wird erforderlich.

Weitere Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Innerhalb des Wirkraums sind keine relevanten Vorkommen von weiteren europäisch geschützten Arten zu erwarten.

Konflikte mit möglicher artenschutzrechtlicher Relevanz:

- keine
- Eine weitere Betrachtung der Arten mit Artenschutzprüfung ist nicht erforderlich.

Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Pflanzenarten des Anhangs IV FFH-RL kommen nicht vor und sind somit nicht betroffen.

5.1.2 Europäische Vogelarten

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 im Folgenden die nicht gefährdeten Arten in Gruppen zusammengefasst nach ihren Habitatansprüchen abgehandelt. Gefährdete Arten sowie Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) werden separat betrachtet.

Häufige und ungefährdete Brutvögel der Gebäude

Der Abriss von Gebäuden kann zu einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Brutvogelarten der Gebäude führen. Ein Abriss während der Brutzeit kann zu Zerstörungen von Gelegen führen.

Konflikte mit möglicher artenschutzrechtlicher Relevanz:

- Tötungen, wenn Abriss während der Fortpflanzungszeit
 - Lebensraumverlust für ungefährdete Brutvogelarten der Gebäude
- Eine weitere Betrachtung der Arten mit Artenschutzprüfung wird erforderlich.

Mehlschwalbe

An der Rückseite des Verkaufsgebäudes wurde eine Reihe von Mehlschwalbennestern gefunden, darunter ca. 8 intakte Nester. Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 BNatSchG sind somit vorhanden, es handelt sich hier um eine Kolonie.

Konflikte mit möglicher artenschutzrechtlicher Relevanz:

- Verlust potenzieller Nistplätze einer Mehlschwalbenkolonie
 - Töten oder Verletzen von Tieren bei Gebäudeabbriss
- Eine weitere Betrachtung der Gruppe mit Artenschutzprüfung wird erforderlich.

Häufige und ungefährdete Brutvögel der Gebüsche, Gehölze und sonstiger Baumstrukturen

Der Bebauungsplan sieht die Überplanung der EFH-Grundstücke mit Gärten vor, was zu einem Verlust ungepflegte Gartenflächen mit Gehölzen und somit zu Betroffenheiten von Brutvögeln der Gehölze führt.

Konflikte mit möglicher artenschutzrechtlicher Relevanz:

- Tötungen, wenn Baumfällungen während der Fortpflanzungszeit
 - Lebensraumverlust für ungefährdete Gehölzbrüterarten
- Eine weitere Betrachtung der Arten mit Artenschutzprüfung wird erforderlich.

5.2 Prüfung des Eintretens von Verbotstatbeständen

5.2.1 Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL

Fledermäuse mit pot. Quartieren in / an Gebäuden

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

Fang, Verletzung, Tötung (§ 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 des Sundwegs 101, 103 und 105 ist im Zeitraum zwischen 01. Dezember und 29. Februar und damit außerhalb der Nutzungszeit durchzuführen.

Das Zugriffsverbot „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt (ggf. trotz Maßnahmen) ein:

ja nein (bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme)

Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

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. Der Ausgleich ist folgendermaßen herzustellen.

CEF-Maßnahme 1 (Fledermäuse der Gebäude):

(2 Wochenstuben)

- 5 Fledermaushöhlen
- 5 selbstreinigende Fledermausspaltenkästen

Die Details der Umsetzung dieser Maßnahme sind dem Kap. 6.2.1 zu entnehmen.

CEF-Maßnahme 2 (Breitflügelfledermaus):

(1 Wochenstube Dachboden)

- Herrichtung eines Dachbodens

Die Details der Umsetzung dieser Maßnahme sind dem Kap. 6.2.1 zu entnehmen.

Das Zugriffsverbot „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ tritt ein:

- ja nein (bei Berücksichtigung der CEF-Maßnahmen)

Störungstatbestände (§ 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 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):

Die Außenbeleuchtungen erfolgen mit insektenfreundlichem Licht.

Vermeidungsmaßnahme 3 (Fledermäuse):

Abstrahlungen in den Grünzug am Fließgewässer Jordan sind zu vermeiden.

Das Zugriffsverbot „Störung“ tritt ein:

- ja nein (bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen)

Erteilung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich?

- ja nein (bei Umsetzung der CEF- und Vermeidungsmaßnahmen)

Fledermäuse mit pot. Quartieren in/an Gehölzen

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

Fang, Verletzung, Tötung (§ 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 der Gehölze ist außerhalb des Zeitraums der möglichen Quartiernutzung, d.h. nicht von März bis November aber im Zeitraum zwischen 01. Dezember und 29. Februar vorzunehmen.

Ein Abweichen von den Vorgaben ist nur dann zulässig, wenn ein Nachweis durch einen Fachgutachter erbracht wird, dass keine Sommerquartiernutzung durch Fledermäuse vorliegt.

Das Zugriffsverbot „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt (ggf. trotz Maßnahmen) ein:

- ja nein (bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme)

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

Im Bereich der Bäume der Grundstücke des Sundwegs 101, 103 und 105 sind Sommerquartiere (Tages- und Balzquartiere sowie max. 1 Wochenstube) möglich. Besiedlungen der Bäume nördlich des 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, Potenzial 1 Wochenstube):

Eine geeignete Maßnahme stellt das Anbringen von Fledermauskästen an vorhandenen Bäumen im Umfeld des Vorhabens dar. Zusammengefasst ergibt sich das Erfordernis des Anbringens von:

- 5 selbstreinigende Fledermausspaltenkästen

Die Details der Umsetzung dieser Maßnahme sind dem Kap. 6.2.1 zu entnehmen.

→ Das Zugriffsverbot „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ tritt ein: Nein (unter Berücksichtigung der CEF-Maßnahmen)

Das Zugriffsverbot „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ tritt ein:

- ja nein (bei Umsetzung der CEF-Maßnahme)

Störungstatbestände (§ 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 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. Vermeidungsmaßnahme wie bei Fledermäusen der Gebäude: *Vermeidungsmaßnahme 2 und 3 (Fledermäuse)*, siehe oben.

Das Zugriffsverbot „Störung“ tritt ein:

- ja nein (bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen)

Erteilung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich?

- ja nein (bei Umsetzung der CEF- und Vermeidungsmaßnahmen)

5.2.2 Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie

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 im Folgenden die nicht gefährdeten Arten in Gruppen zusammengefasst nach ihren Habitatansprüchen (hier an den Neststandorten) abgehandelt.

Häufige und ungefährdete Brutvögel der Gebäude

Fang, Verletzung, Tötung (§ 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 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 des Sundwegs 101, 103 und 105 wird außerhalb der Brutzeit vorgenommen. Der Abriss ist zwischen Anfang März und Ende August unzulässig.

Ist ein Abriss innerhalb der Brutzeit vorgesehen, kann kurz vorher eine Kontrolle auf einen Brutvogelbesatz durchgeführt werden. Sind keine besetzten Nester vorhanden, ist ein Abriss auch in dieser Zeit zulässig.

Das Zugriffsverbot „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein:

ja nein (bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme)

Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 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 wird das Anbringen von 10 Kästen für Nischenbrüter und Höhlenbrüter vorgesehen. Geeignete Standorte sind das geplante Gebäude im Geltungsbereich, das verbleibende Gebäude sowie auch sonstige Gebäude im weiteren Umfeld (Voraussetzung: Maßnahme muss im gleichen Naturraum liegen).

- 6 Nischenbrüterkästen (auch als Niststein zur Integration in Fassaden möglich)
- 4 Höhlenbrüterkästen

Die Details der Umsetzung dieser Maßnahme sind dem Kap. 6.2.2 zu entnehmen.

Das Zugriffsverbot „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ tritt ein:

ja nein (bei Umsetzung des Artenschutzausgleichs)

Störungstatbestände (§ 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.

Das Zugriffsverbot „Störung“ tritt ein: ja nein

Erteilung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich?

ja nein (bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme und des artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme)

Mehlschwalbe (Kolonie)

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

Ein Töten oder Verletzen von Vögeln wäre bei Gebäudeabriss während der Brutzeit möglich. Durch Abriss außerhalb der Brutzeit kann dies vermieden werden.

Vermeidungsmaßnahme 6 (Mehlschwalbe):

Der Abriss der Gebäude ist außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht zwischen Mitte April und Ende August vorzunehmen.

Das Zugriffsverbot „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt (ggf. trotz Maßnahmen) ein:

ja nein (bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme)

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

Auf der Rückseite des 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 wird das Anbringen von Nisthilfen für Mehlschwalben im Nahbereich des Vorhabens, z.B. auf der Rückseite des verbleibenden Teils des Bestandsgebäudes, vorgesehen.

- 8 Nisthilfen für Mehlschwalben

Die Details der Umsetzung dieser Maßnahme sind dem Kap. 6.2.2 zu entnehmen.

Das Zugriffsverbot „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ tritt ein:

ja nein (bei Umsetzung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme)

Störungstatbestände (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Erhebliche Störungen sind nicht zu erwarten.

Das Zugriffsverbot „Störung“ tritt ein:

ja nein

Erteilung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich?

ja nein (bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme und der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme)

Häufige und ungefährdete Brutvögel der Gebüsche, Gehölze und sonstiger Baumstrukturen

Fang, Verletzung, Tötung (§ 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.

Das Zugriffsverbot „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt (ggf. trotz Maßnahmen) ein:

ja nein (bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme)

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

Durch das Vorhaben werden Lebensräume im Bereich der 3 Grundstücke Sundweg 101, 103 und 105 und 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 einem einzelnen 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.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 3 (Gehölzbrüter):

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.

Die Details der Umsetzung dieser Maßnahme sind dem Kap. 6.2.2 zu entnehmen.

Das Zugriffsverbot „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ tritt ein:

ja nein (bei Umsetzung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme)

Störungstatbestände (§ 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.

Das Zugriffsverbot „Störung“ tritt ein:

ja nein

Erteilung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich?

ja nein (bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme und der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme)

6 Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf

6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Bei artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung oder Reduzierung von Beeinträchtigungen.

Nachfolgend werden die in Kap. 5.2 ermittelten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung für die einzelnen Arten / Gruppen zusammenfassend tabellarisch aufgeführt.

Tab. 3: Zusammenstellung der Vermeidungsmaßnahmen zur Ermittlung der Zeiträume für den Abriss der Gebäude und die Fällung der Gehölze

Nr.	Tiergruppe	Möglicher Zeitraum der Fällung von Gehölzen	Möglicher Zeitraum des Abrisses von Gebäuden
1	Fledermäuse der Gebäude		01.12. bis 29.02. (gilt nicht für das Bestands-Verkaufsgebäude)
4	Fledermäuse der Bäume	01.12. bis 29.02.	
5	Verbreitete Brutvögel der Gebäude		01.09. bis 29.02. (gilt nicht für das Bestands-Verkaufsgebäude)
6	Mehlschwalbe		01.09. bis 15.04. (gilt nur für das Bestands-Verkaufsgebäude)
7	Verbreitete Brutvögel d. Gehölze	01.09. bis 29.02.	
	Vorgabe § 39 (5) 2 BNatSchG	Kein Rückschnitt von Gebüsch / Gehölz zwischen 01. März u. 30. September	

Ein Abriss der Gebäude des Sundwegs 101,103, 105 und die Fällung von Gehölzen ist im Zeitraum vom 01.12. bis 29.02. möglich. Ein Abriss des Bestands-Verkaufsgebäudes ist im Zeitraum vom 01.09. bis 15.04. möglich.

Ein Abweichen von den Vorgaben ist nur dann zulässig, wenn ein Nachweis durch einen Fachgutachter erbracht wird, dass keine Quartiernutzung durch Fledermäuse vorliegt. Während der Brutzeit (1.3.-31.8.) ist auch ein Negativnachweis für Brutvögel erforderlich. 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.

Tab. 4: Weitere Vermeidungsmaßnahmen

Nr.	Tiergruppe	Vermeidungsmaßnahme
2	Fledermäuse	Die Außenbeleuchtungen erfolgen mit insektenfreundlichem Licht.
3	Fledermäuse	Abstrahlungen in den Grünzug am Fließgewässer Jordan sind zu vermeiden.

6.2 Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion

Durch die Umsetzung von Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion können ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden, indem die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten im räumlichen Zusammenhang durch Ausgleichsmaßnahmen gesichert wird.

6.2.1 CEF-Maßnahmen

Bei CEF-Maßnahmen handelt es sich um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, deren Funktionsfähigkeit spätestens bei Beginn der Beeinträchtigung der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegeben sein muss.

CEF-Maßnahme 1 (Fledermaus der Gebäude, Potenzial 2 Wochenstuben)

Als vorgezogener Ausgleich sind folgende Kästen / Verschaltungen am verbleibenden Teil des Bestandsgebäudes fachgerecht herzustellen. Die Kästen können in Gruppen aufgehängt werden. Zur Vermeidung von Meisenbesatz in Fledermaushöhlenkästen wird 1 Meisenkasten pro Kastengruppe im Nahbereich aufgehängt. Diese 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.

- 5 Fledermaushöhlen (z.B. Fa. Hasselfeldt, www.hasselfeldt-naturschutz.de/ Typ: Fledermaushöhle mit dreifacher Vorderwand 18mm Art-Nr. FLH-DV18 o.v.)
- 1 Höhlenkästen für Kleinmeisen pro Kastengruppe (z.B. Fa. Hasselfeldt, www.hasselfeldt-naturschutz.de/ Typ Nistkasten für Kleinmeisen M2-27 o.v.)
- 5 selbstreinigende Fledermausspaltenkästen

(an Außenwand oder Bäumen z.B. Fa. Hasselfeldt, www.hasselfeldt-naturschutz.de/ Typ: Fledermaus Spaltenkasten FSPK o.v.)

oder in Fassaden integriert z.B. Fa. Hasselfeldt, www.hasselfeldt-naturschutz.de/ Typ: Fledermaus Fassaden Ganzjahresquartier 2-teilig FFGJ oder Fa. Hasselfeldt, www.hasselfeldt-naturschutz.de/ Typ Fledermaus Ganzjahres Fassadenkasten Unterputz mit Blende FGUP, o.v.)

CEF-Maßnahme 2 (Breitflügelfledermaus, Potenzial eine Wochenstube Dachboden)

Als vorgezogener Ausgleich ist ein Dachbodenquartier im verbleibenden Teil des Bestandsgebäudes herzustellen.

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

CEF-Maßnahme 3 (Fledermaus der Gehölze, Potenzial eine Wochenstube)

Als vorgezogener Ausgleich sind folgende Kästen / Verschalungen an geeigneten verbleibenden älteren Bäumen im Geltungsbereich anzubringen. Die Kästen aufgehängt werden.

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

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

Die Standorte sind vor den Eingriffen zu konkretisieren und zu sichern. Die Konkretisierung und Umsetzung der Maßnahmen ist spätestens zum Abriss erforderlich.

Die Maßnahmen sind vor dem Abriss der Gebäude bzw. der Fällung der potenziellen Höhlenbäume im direkten räumlichen Umfeld herzustellen.

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

Die Fledermauskästen werden zum überwiegenden Teil außerhalb des beleuchteten Raums aufgehängt.

Es ist sicherzustellen, dass die Kästen einmal im Jahr gewartet werden (Prüfung auf Schadhaftigkeit, ggf. Ersatz des Kastens, Reinigung der Höhlenkästen).

Eine Reduzierung der Maßnahmen wäre möglich, wenn durch eine Fledermauskartierung (geeigneter Zeitraum: Juni / Juli) die tatsächliche Nutzung festgestellt. 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.

6.2.2 Artenschutzrechtlicher Ausgleich

Bei artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist im Gegensatz zu den CEF-Maßnahmen eine zwingende Funktionsfähigkeit zu Beginn des Eingriffs nicht zwingend erforderlich, weil kein gravierender Habitatengpass für die betroffenen Arten zu befürchten ist.

Artenschutzrechtlicher Ausgleich 1 (Brutvögel der Gebäude):

Als Ausgleich wird das Anbringen von 10 Kästen für Nischenbrüter vorgesehen. Dies geschieht an den geplanten Gebäuden und an das verbleibende Bestandsgebäude im Geltungsbereich (Voraussetzung: Maßnahme muss im gleichen Naturraum liegen).

- 4 Höhlenkästen für Kleinmeisen (z.B. Fa. Hasselfeldt, www.hasselfeldt-naturschutz.de/ Typ Nistkasten für Kleinmeisen M2-27 o.v.)

Meisenkästen aus Maßnahmen für Fledermäuse können angerechnet werden.

- 6 Nischenbrüterkästen (z.B. Fa. Hasselfeldt, www.hasselfeldt-naturschutz.de/ Typ. Nistkästen für Nischenbrüter NBH)

Oder 6 Niststeine Halbhöhlenbrüter zum Einbau in Fassaden (z.B. Fa. Hasselfeldt, www.hasselfeldt-naturschutz.de/ Typ. Niststein für Halbhöhlenbrüter NIH)

Artenschutzrechtlicher Ausgleich 2 (Mehlschwalbe):

Als Ausgleich wird das Anbringen von 8 Nisthilfen für Mehlschwalben auf der Rückseite des verbleibenden Teils des Verkaufsgebäudes vorgesehen.

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

Artenschutzausgleich 3 (Gehölzbrüterarten)

Der Gehölzverlust ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Da hier potenzielle vollständige Reviere von Brutvögeln verloren gehen, sind Ausgleichspflanzungen im Verhältnis 1:1 anzusetzen.

Obstbäume gehören zu den besonders hochwertigen Vogellebensräumen. 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 i.M. je 35 m² Fläche für die Berechnung des Ausgleichs angesetzt.

Die nicht heimischen Heckenanlagen sind wegen ihrer relativ hohen Gesamtlänge von ca. 130 m (z.T. schon recht hoch aufgewachsen) zusammen mit mehreren Einzelgebüschchen durchaus als Vogellebensraum einzustufen. Dies muss jedoch auf Grund der nicht heimischen Artenzusammensetzung nicht 1:1 ausgeglichen werden. Es reicht eine Pflanzung hochwertiger heimischer Arten mit deutlich geringerem Ausmaß.

Tab. 5: Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für Brutvögel der Gehölze

Verlust von Gehölzen	Artenschutzrechtl. Ausgleichsmaßnahme
9 Obstbäume (davon 2 Höhlenbäume) und 1 Walnussbaum, ca. 350 m ² im Bereich der Gärten	externer Ausgleich durch Gehölz-Ökokonto z.B. der Ausgleichsagentur SH mit 350 m ² Fläche
nicht heimische Heckenstrukturen, Länge ca. 130 m x 2 m, einzelne Gebüschchen im Bereich der Gärten	externer Ausgleich durch Gehölz-Ökokonto z.B. der Ausgleichsagentur SH mit 130 m ² 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 Gewerbebereich)	

Verlust von Gehölzen	Artenschutzrechtl. Ausgleichsmaßnahme
13 jüngere heimische Bäume im Bereich der zu vergrößernden Versickerungsmulde	externer Ausgleich durch Gehölz-Ökokonto z.B. der Ausgleichsagentur SH mit 455 m ² Fläche

Summe externer Gehölzflächenausgleich: Fläche mit 935 m²

6.2.3 Artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen

Eine Ausnahmegenehmigung wird nicht erforderlich, sofern die artenschutzrechtlich vorgegebenen Maßnahmen umgesetzt werden.

7 Zusammenfassung

Die vorangegangenen Ausführungen zeigen, dass im Zuge von Gebäudeabrissen und Rodungen von Gehölzen artenschutzrechtliche Konflikte für Brutvogel- und Fledermausarten der Gehölze und Gebäude zu erwarten sind.

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 ist die Herstellung künstlicher Fledermausquartiere (CEF-Maßnahmen) und Vogel-Nistkästen sowie die Neupflanzung von Gehölzen (Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) erforderlich.

8 Literatur

- BEZZEL, E. (2005): Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Band 1 und 2 - AULA-Verlag, Wiesbaden.
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) in der aktuellen Fassung
- BORKENHAGEN, P. (2014): Die Säugetiere Schleswig-Holsteins – Rote Liste. Hrsg.: Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein, Flintbek.
- BORKENHAGEN, P. (2011): Die Säugetiere Schleswig-Holsteins. Hrsg.: Faunistisch-ökologische Arbeitsgemeinschaft Schleswig-Holstein. Husum Druck- und Verlagsgesellschaft mbH u. Co. KG, Husum.
- FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen) vom 21 Mai 1992, Abl. Nr. L 206.
- FÖAG (2011): Fledermäuse in Schleswig-Holstein. Status der vorkommenden Arten. Bericht 2011. –Kiel.
- KNIEF ET AL. (2010): Die Brutvögel Schleswig-Holsteins – Rote Liste. Hrsg.: Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (MLUR)
- KOOP, B. & BERNDT, R. K. (2014): Vogelwelt Schleswig-Holsteins, Band 7, 2. Brutvogelatlas.- Wachholtz Verlag Neumünster.
- LBV-SH / AFPE (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein / Amt für Planfeststellung Energie) (2016): Beachtung des Artenschutzrechtes bei der Planfeststellung – Aktualisierungen mit Erläuterungen und Beispielen.
- LBV-SH (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein) (2011): Fledermäuse und Straßenbau – Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben in Schleswig-Holstein.
- PAN Planungsbüro für angewandten Naturschutz GmbH (2006): Übersicht zur Abschätzung von Minimalarealen von Tierpopulationen in Bayern Stand Dezember 2006. <http://www.pan-gmbh.com/dload/TabMinimalareal.pdf>
- RICHARZ, K. (2004): Fledermäuse. Stuttgart.
- RUNGE, H., SIMON, M. & WIDDIG, T. (2010): Rahmenbedingungen für die Wirksamkeit von Maßnahmen des Artenschutzes bei Infrastrukturvorhaben, FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - FKZ 3507 82 080, (unter Mitarb. von: Louis, H. W., Reich, M., Bernotat, D., Mayer, F., Dohm, P., Köstermeyer, H., Smit-Viergutz, J., Szeder, K.).- Hannover, Marburg.
- SCHOBERGER, W., GRIMMBERGER, E. (1998): Die Fledermäuse Europas. Stuttgart.
- SÜDBECK, P., ANDETZKE, H., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K., SUDFELD, C. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.



8.8 Gestattungsvertrag Ökopunkte

LIDL-B-Plan 47-9 Heiligenhafen T30257 OK 122-Z¹-Johannisbek Z¹

Gestattungsvertrag

zwischen

der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein, vertreten durch den geschäftsführenden Stiftungsvorstand,
Eschenbrook 4, 24113 Molfsee

- nachfolgend „Stiftung“ genannt -

und

Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG, Rötelstr. 30, 74172 Neckarsulm, vertreten durch die Lidl Vertriebs-GmbH &
Co. KG, Industriestr. 5, 24647 Wasbek

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

und

der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein GmbH, vertreten durch die Geschäftsführung, Eschenbrook 4, 24113
Molfsee

- nachfolgend „Ausgleichsagentur“ genannt

Präambel

Die Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein ist eine rechtsfähige Stiftung des öffentlichen Rechts und hat gemäß § 47 Abs. 2 LNatSchG bzw. § 2 Stiftungssatzung den Zweck, u. a. für den Naturschutz besonders geeignete Grundstücke zu erwerben, langfristig zu pachten, die Grundstücke zu verwalten und die Natur auf dem Grundstück zu schützen und ggf. zu entwickeln bzw. sonstige Maßnahmen des Naturschutzes durchzuführen oder zu ihrer Durchführung beizutragen. Die Stiftung verfolgt ausschließlich und unmittelbar steuerbegünstigte Zwecke im Sinne der §§ 51 bis 68 der Abgabenordnung.

Die Ausgleichsagentur ist eine 100%ige Tochter der Stiftung Naturschutz. Ihre Aufgabe ist die Entwicklung und Umsetzung von naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bzw. sonstiger Maßnahmen des Naturschutzes.

Der Vorhabenträger plant im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 47 der Stadt Heiligenhafen (9. Änderung u. Erweiterung für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“) den Neubau und Umbau seiner Verbrauchermärkte. Der Vorhabenträger und die Stadt Heiligenhafen haben im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages unter anderem geregelt, dass der Vorhabenträger die Kosten für die im Rahmen des benannten Vorhabens erforderlichen naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen trägt. Mit dieser Vereinbarung soll die Umsetzung eines Teils der Kompensationsverpflichtung des Vorhabenträgers auf den im Eigentum der Stiftung stehenden Flächen im Okokonto Johannisbek Z¹ (OK 122-Z¹) geregelt werden.

Dies vorausgeschickt, schließen die Vertragsparteien folgenden Gestattungsvertrag:

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

Seite 1/ 1

§ 1
Flächen- und Nutzungsbeschreibung

- (1) Die Stiftung ist Eigentümerin der in Karte 1 aufgeführten Flächen und ist als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. Es handelt sich um folgende Flurstücke:

Kreis	Gemeinde	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (ha)
Ostholstein	Lensahn	Lensahn	2	6/2	1,4595

Nutzungen und Lasten sind auf die Stiftung übergegangen.

§ 2
Kompensationsmaßnahmen

- (1) Die in § 1 aufgeführten Flächen werden gemäß Satzung der Stiftung Naturschutz naturschutzfachlich entwickelt und wurden durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Ostholstein per Bescheid vom 16.12.2016 gemäß § 16 BNatSchG in Verbindung mit § 10 LNatSchG anerkannt.
- (2) Die Stiftung übernimmt die dauerhafte Erhaltungspflege, die dauerhafte Verwaltung und die Durchführung des Monitorings auf den o. g. Flächen innerhalb des Ökokontos „Johannisbek Z¹“. In Abstimmung mit der UNB ist von naturnahen Laubgehölzen feuchter Standorte an der Johannisbek entsprechend des Entwicklungskonzeptes (GGV 2016) vorgesehen.
- (3) Die Ausgleichsagentur übernimmt die Planung und Durchführung aller naturschutzfachlichen Maßnahmen auf den oben genannten Flächen innerhalb des Ökokontos Johannisbek Z¹.
- (4) Der Vorhabenträger hat im Rahmen des Vorhabens ein Kompensationserfordernis von 935 m² (entspr. 1.169 Ökopunkten) für Eingriffe in Lebensräume von Gehölzbrütern, das im Ökokonto „Johannisbek Z¹“ kompensiert werden soll.
- (5) Der Vorhabenträger erwirbt das Recht, insgesamt **1.169 Ökopunkte** als Kompensation in Anspruch zu nehmen. Dabei soll vorrangig der in der Präambel genannte Eingriff im Ökokonto kompensiert werden. Soweit die Inanspruchnahme durch diesen Eingriff nicht oder nur unvollständig erfolgt, kann der Vorhabenträger die überschüssigen Ökopunkte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorhalten und auf andere Eingriffe übertragen.
- (6) Der Vorhabenträger wird mit der Zahlung der in §§ 3 und 4 festgelegten Beträge von seiner vorgenannten Kompensationsverpflichtung in diesem Umfang freigestellt, wenn die zuständige Genehmigungsbehörde ihm dies entsprechend bestätigt hat. Die Stiftung übernimmt die Kompensationsverpflichtung des Vorhabenträgers vorrangig für das in der Präambel genannte Vorhaben auf den in § 1 genannten Flurstücken.
- (7) Die Stiftung kann auf den Flächen ergänzende Planungen / Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein durchführen, ohne dass es einer Zustimmung oder



LIDL-B-Plan 47-9 Heiligenhafen

T30257 ÖK 122-Z¹-Johannisbek Z¹

Beteiligung der Vorhabenträger bedarf. Voraussetzung ist, dass durch die ergänzende Planungen / Maßnahmen keine Beeinträchtigung der Kompensationsverpflichtung des Vorhabenträgers eintritt. Durch die ergänzende Planungen / Maßnahmen entstehen dem Vorhabenträger keine zusätzlichen Kosten.

§ 3

Entschädigung Stiftung

- (1) Für die Übernahme der Kompensationsverpflichtung und die dauerhafte Einschränkung ihres Eigentums erhält die Stiftung vom Vorhabenträger eine Entschädigung in Höhe von **3.112,46 €** (in Worten: dreitausendeinhundertzwei 46/100 Euro Euro) **zzgl. 591,37 € USt**.
Diese Zahlung wird spätestens vier Wochen nach Unterzeichnung dieses Vertrags fällig.
- (2) Die Zahlung der Entschädigung ist auf folgendes Konto zu leisten:

Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein
HSH Nordbank AG
IBAN: DE68 2105 0000 0053 0055 44
BIC: HSHNDEHH

unter Angabe des folgenden Verwendungszweckes: „T30257 ÖK 122-Z¹-Johannisbek Z¹“.

§ 4

Leistungsentgelt Ausgleichsagentur

- (1) Für die Durchführung der in § 2 Abs. 3 aufgeführten Tätigkeiten erhält die Ausgleichsagentur vom Vorhabenträger ein Leistungsentgelt. Als Leistungsentgelt ist eine einmalige Zahlung in Höhe von **1.271,29 €** (in Worten: eintausendzweihunderteinundsiebzig 29/100 Euro) **zzgl. 241,54 € USt** an die Ausgleichsagentur zu erbringen.
Diese Zahlung wird spätestens vier Wochen nach Unterzeichnung dieses Vertrags fällig.
- (2) Die Zahlung für das Leistungsentgelt ist auf folgendes Konto zu entrichten:

Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein GmbH
HSH Nordbank AG
IBAN: DE96 2105 0000 1000 5498 31
BIC: HSHNDEHH

unter Angabe des folgenden Verwendungszweckes: „T30257 ÖK 122-Z¹-Johannisbek Z¹“.

§ 5

Übertragbarkeit der Ökopunkte/ Rückkauf

- (1) Sofern keine Genehmigung für das in der Präambel genannten Vorhaben erteilt bzw. entschieden wird, dass die Kompensationsverpflichtung nicht oder nur teilweise durch die erworbenen Ökopunkte erfüllt

werden kann, steht es dem Vorhabenträger frei, die nicht durch das in der Präambel genannte Vorhaben in Anspruch genommenen Ökopunkte zur Erfüllung eigener anderer Kompensationsverpflichtungen zu verwenden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich jedoch, die Stiftung bei einer anderweitigen Zuordnung innerhalb einer Frist von 4 Wochen schriftlich zu informieren.

- (2) Wird von § 5 Abs. 1 vollständig oder teilweise kein Gebrauch gemacht, verpflichtet sich der Vorhabenträger die nicht in Anspruch genommenen Ökopunkte vorrangig der Stiftung und der Ausgleichsagentur zum Rückkauf zu den in § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 genannten Kostenschlüsseln anzubieten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich jedoch, eine einmalige Aufwandsentschädigung in Höhe von 10 % des Wertes der zurückzukaufenden Ökopunkte an die Stiftung zu zahlen. Die einmalige Aufwandsentschädigung kann beim Rückkauf in Abzug gebracht werden.
- (3) Für den Fall, dass die Stiftung den Rückkauf gemäß § 5 Abs. 2 ablehnt, hat der Vorhabenträger das Recht, die nicht in Anspruch genommenen Ökopunkte auch anderen Vorhabenträgern zum Kauf anzubieten und ihnen zu übertragen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich jedoch, die Stiftung über eine Übertragung an andere Vorhabenträger innerhalb einer Frist von 4 Wochen schriftlich zu informieren.

§ 6

Information der kontoführenden Unteren Naturschutzbehörde

- (1) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die untere Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein sowie die Stiftung innerhalb einer Frist von vier Wochen zu informieren, wenn in dem in der Präambel genannten Vorhaben ein Satzungsbeschluss ergeht.

§ 7

Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.
- (2) Sollte eine Bestimmung des Vertrages unwirksam sein oder werden, bleibt die Rechtswirksamkeit der übrigen Vertragsvereinbarungen davon unberührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.



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

27.09.2018

LIDL-B-Plan 47-9 Heiligenhafen

T30257 OK 122-1¹ - Johannisk 2¹

Unterschriften

Molfsee, den 21.6.2018

Wasbek, den 14.06.18

(Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein)

Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG
Industriestraße 5
24942 Wasbek

(Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG)


Molfsee, den 22.6.2018

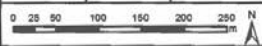
(Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein GmbH)

Anlage: Karte 1



Kartengrundlagen:
DTK, DOP, DGM, ATK098, LKvMDes SH, ALK098, LVermGeo

Legende ▨ Ökokonto Stiftung Naturschutz ■ Eigentum			
	Ökokonto: Johannisek 1 (ÖK 122-01)		
	Maßstab: 1:5.000	Erstellt am: 11.04.2017	Bearbeitet: A. Schröder



Vertriebs-GmbH & Co. KG
Industriestraße 5
24647 Wasbek