

Stadt Heiligenhafen

Kreis Ostholstein

Bebauungsplan Nr. 50, 1. Änderung

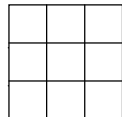
Gebiet: östliche Bergstraße / südlicher Höhenweg

Begründung mit Umweltbericht

Planstand: . Satzungsausfertigung



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

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

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.4.	Plangebiet.....	4
2.	Umweltbericht.....	5
2.1.	Einleitung	5
2.1.1.	Inhalte und Ziele des Bauleitplans	5
2.1.2.	Prüfung der betroffenen Belange	5
2.1.3.	Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne	8
2.2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben	8
2.2.1.	Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a))	8
2.2.2.	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Belang d))	12
2.3.	Zusammenfassung.....	13
3.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	13
4.	Planinhalt	14
4.1.	Städtebau	14
4.2.	Verkehrliche Erschließung	15
4.3.	Immissionen.....	16
4.4.	Altlasten.....	16
4.5.	Archäologie / Denkmalpflege.....	16
5.	Boden- und Gewässerschutz	16
5.1.	Gewässer	16
5.2.	Boden	16
6.	Ver- und Entsorgung	17
7.	Kosten	18
8.	Naturschutz und Landschaftspflege	18
8.1.	Geschützte Teile von Natur und Landschaft.....	18
8.2.	Eingriffsregelung.....	18
8.3.	Artenschutz	24
8.4.	Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung und der Kompensation.....	25
8.5.	Empfehlungen der Landschaftspflege	27
9.	Billigung der Begründung	28

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Ein privater Investor beabsichtigt einen Lebensmittelfrischemarkt (Edeka) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m² an der oberen Bergstraße nördlich der Anschlussstelle an die Bundesautobahn A 1 am südwestlichen Ortsrand von Heiligenhafen zu errichten. Vorgesehen ist ein Koppelstandort mit dem vorhandenen Discounter und einer Gemeinschaftsstellplatzanlage.

Mit dem Vorhaben soll eine wohnortnahe Grundversorgung erreicht und ein Infrastrukturgewinn für die Anwohner im Süden und Westen der Stadt unter Berücksichtigung der Siedlungsentwicklungsabsichten erfolgen. Dadurch würde der Einkaufsverkehr quer durch die Stadt zu Standorten von Frischemärkten im Osten der Stadt erheblich reduziert werden können. Zentrenrelevante Verkaufssortimente sollen nicht angeboten werden. Mit dem Frischemarkt wird ein Inhabergeführter Lebensmittelhändler vor Ort tätig mit ca. 20 Dauerarbeitsplätzen und 3 Ausbildungsplätzen.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Heiligenhafen ist im Landesraumordnungsplan von 1998 als Unterzentrum ausgewiesen und soll die Bevölkerung des Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung sollen Natur, Umwelt und Landschaft besonders geschützt werden. Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung haben hier Vorrang vor reinen Kapazitätserweiterungen des Tourismus- und Erholungsangebotes. Diese Aussagen entsprechen auch dem Entwurf des Landesentwicklungsplanes, der zurzeit im Aufstellungsverfahren befindlich ist.

Der Regionalplan von 2004 konkretisiert die landesraumordnerischen Vorgaben. Ergänzende Darstellungen im Umfeld des Plangebietes erfolgen nicht.

Das Vorhaben wurde dem Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein gem. § 16 Landesplanungsgesetz bereits angezeigt. Vor dem Hintergrund der umfangreich angrenzenden Wohnbebauung und der künftigen Wohnbauentwicklung in der Nachbarschaft kann der beabsichtigte Standort neben seiner Funktion als regionaler Versorgungsstandort als Nahversorgungsstandort eingestuft werden. Das Vorhaben ist aus Sicht der Landesplanung geeignet, die Nahversorgungssituation im südlichen und westlichen Stadtgebiet zu verbessern. Die Auswirkungen des Vorhabens auf gewachsene Nahversorgungsstrukturen sowie geprüfte Alternativstandorte sind in der Abwägung darzustellen.

Zu diesen Fragestellungen liegt inzwischen eine Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse vor (BulwienGesa AG, 2009). In dieser Analyse wurden die standort- und wettbewerbsseitigen Rahmenbedingungen des Unterzentrums Heiligenhafen aufbereitet

und das vom Vorhaben erzielbare Umsatzvolumen und die davon ausgehenden marktanalytischen Wirkungen ermittelt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Prämisse einer Flächenbeschränkung der Verkaufsfläche auf 1.000 m² auf das Supermarktsortiment und 500 m² auf einen angeschlossenen oder integrierten Getränkemarkt das Vorhaben verträglich ist. Das Innenministerium hat mit Erlass vom 26.05.2010 betätigt, dass Ziele der Raumordnung und Landesplanung den Planungsabsichten nicht entgegenstehen.

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

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

Die in das Naturschutzbuch unter der Nr. 44326026001 eingetragenen Trockenrasenbestände auf dem Abbaugelände im Plangebiet wurden nach einer Begehung durch das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume am 21. Juni 2010 aus dem Register der geschützten Biotope entfernt.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für den Plangeltungsbereich gilt derzeit die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhafen. Sie stellt das Plangebiet als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und als Grünfläche dar. Der östliche Teilbereich wird im Ursprungsplan des Flächennutzungsplanes als Wald dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB vorgenommen.

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Heiligenhafen nördlich der BAB A 1 und östlich der Bergstraße. Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Abbaugelände einer ehemaligen Kiesgrube. Das Gelände ist inzwischen stark ruderalisiert und verbuscht. In Form von Müllablagerungen ist der starke Siedlungsdruck erkennbar. Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt 2,37 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

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

2. Umweltbericht

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

2.1. Einleitung

2.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Im Bebauungsplan wird ein Sondergebiet mit detaillierten Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen und Verkaufsflächen festgesetzt. Weiterhin sind grünordnerische Festsetzungen zu Bepflanzungen und zu Ausgleichsflächen vorgesehen. Das Plangebiet hat eine Größe von 2,37 ha. Die zulässige Grundfläche beträgt insgesamt ca. 3.850 m². (Nähere Ausführungen s. Begründung Ziffer 1.1. und Ziffer 4).

2.1.2. Prüfung der betroffenen Belange

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

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

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 18 BNatSchG vorbereitet und Artenschutzbelange betroffen werden.

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

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

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

Das Vorhaben verursacht Lärmimmissionen durch die Stellplatzanlage, sowie Anlieferung und Haustechnik. Aufgrund des Abstandes zu schützenswerten Nutzungen wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen. Eine Anlieferung im Zeitraum von 22:00 - 06:00 Uhr ist nicht zulässig.

- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die überplante Fläche ist ca. 140 m von dem Denkmal Nr. 2 der Stadt Heiligenhafen entfernt. Hierbei handelt es sich um einen frühgeschichtlichen Grabhügel mit guter Erhaltung. Die Umgebung des Denkmals ist durch die vorhandene Bebauung und den Funkmast sowie den vorhandenen Lebensmittelladen im Nordwesten bereits erheblich beeinträchtigt. Auch die im Süden im Nahbereich des Denkmals befindliche E 47/B 207 beeinträchtigt den Umgebungsbereich des Denkmals bereits erheblich. Durch die geplante Überbauung ist damit zu rechnen, dass der Umgebungsbereich des Denkmals wesentlich beeinträchtigt wird.

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

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

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

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind zugelassen. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

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

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

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

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Die wohnungsnaher Grundversorgung wird zudem den Querverkehr durch die Stadt Heiligenhafen erheblich reduzieren und damit die Umweltbelastungen im Ortskern reduzieren. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

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

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

2.1.3. Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
BNatSchG ¹ :	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung Artenschutzbetrachtung
BBodSchG ² :	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Begrenzung von möglichen Versiegelungen
DSchG ³ :	Bewahrung von Denkmälern	Umgebungsschutzbereich denkmalrechtliche Genehmigung, Bepflanzung

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen nicht vor. Zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung s. Ziffer 1.2. der Begründung.

2.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben

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

a) Bestandsaufnahme

Tiere, Pflanzen

Der Nordteil des Plangebietes wird von einem Discounter mit Stellplatzfläche eingenommen. Entlang der Bergstraße und des Höhenweges stehen Knickstrukturen. Bei dem südlich angrenzenden Teilgebiet handelt es sich um das Abbaugelände einer ehemaligen Kiesgrube, deren Böschungen als Steilhänge im Binnenland dem gesetzlichen Schutz unterliegen. Der zentrale Teil des Plangebietes liegt entsprechend deutlich tiefer als der Rest. Stellenweise wurde das Abbaugelände mit Bodenmaterial verfüllt. Die Kiesgrube ist heute sehr stark ruderalisiert und verbuscht. Große Teile sind durch den Bewuchs mit Brombeeren unzugänglich. Einige Bereiche werden durch die Brennessel beherrscht. Weiterhin wurde das Gebiet als illegaler Müllplatz missbraucht, wie Autoreifen und anderer Abfall bezeugen.

Der Südteil besteht aus einer nicht abgegrabenen Ackerfläche, die bis an die Autobahnausfahrt bzw. die Autobahn A 1 heranreicht. Im Osten verläuft ein Gehölzstreifen und auf einer Teilfläche stockt Wald. Nordöstlich schließt sich eine Sendeanlage an.

¹ Bundesnaturschutzgesetz

² Bundesbodenschutzgesetz

³ Denkmalschutzgesetz

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

Boden

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

Wasser

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

Luft, Klima

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

Landschaft

Das Landschaftsbild wird auf der Vorhabensfläche selbst durch den Discounter und im Süden durch den ehemaligen Abbau geprägt. Im näheren Umfeld bestimmen zudem die klassifizierte Straße sowie der vorhandene Sendemast das Landschaftsbild. Im Norden befindet sich vorhandene Bebauung. Im Osten ist Wald. Eine Einsehbarkeit ist insbesondere aus Richtung Süden von dem Zubringer zur A 1 sowie von der Bergstraße aus gegeben.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Im Plangebiet sind sehr unterschiedliche Biotopstrukturen vorhanden. Die biologische Vielfalt im zentralen Plangebiet mit dem ruderalisierten und verbuschten Abbaugelände sowie dem östlich liegenden Wald ist als erhöht anzusehen, während im Norden und Süden die Strukturen im Zusammenhang mit den anthropogenen Störwirkungen nur wenigen Arten einen Lebensraum bieten. Zwischen Gehölzstrukturen und Freiflächen besteht i. d. R. ein enges Wirkungsgefüge. Dieses ist insbesondere zwischen dem Abbaugelände und der Ackerfläche anzunehmen.

b) Prognose

Durch die Planung werden bestehende Biotopstrukturen und Freiflächen verkleinert und durch gewerbliche Nutzungen ersetzt. Die Freifläche im südlichen Plangebiet

wird als Maßnahmenfläche festgesetzt und erzielt damit positive Wirkungen auf die Schutzgüter. Auch die Anlegung eines Gründaches ist positiv zu bewerten.

Schutzgut Boden und Wasser:

Überbauung von ~5.730 m² Fläche durch die mögliche Bebauung und die Erschließung.

Schutzgut Landschaftsbild:

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

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften:

Beeinträchtigungen von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz auf 6.680 m² Fläche, 143 m Knickstrukturen und 14 Einzelbäume. Ggf. Verletzung der Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG. Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Steilhangbereiche der ehemaligen Kiesgrube.

Schutzgut Klima / Luft:

Keine Beeinträchtigungen

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen.

c) Geplante Maßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

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

Maßnahmen der Kompensation und der allgemeinen Grünordnung

Die Stellplatzanlage und die Grünfläche entlang der Bergstraße ist mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Auf den innergebietslichen Maßnahmenflächen werden insgesamt 215 m lineare Hecken-/Knickstrukturen angepflanzt. Zu angrenzenden intensiv bewirtschafteten Freiflächen sind den Knicks auf 40 m Länge Saumstreifen vorzulagern. Rd. 7.680 m² Fläche sind der Sukzession zu ü-

berlassen. 2.720 m² Waldersatzpflanzungen werden durch eine Ausgleichszahlung an Wasser- und Bodenverband Schwentine beglichen. Weitere 6.200 m² Fläche sind für die Kompensation außergebietlich nachzuweisen. Davon werden 5.267 m² über die Ausgleichsflächenpools der Stadt Heiligenhafen westlich des Ferienparks und im östlichen Stadtgebiet erbracht. Die verbleibenden 933 m² Fläche werden über eine Ökokontofläche der Stiftung Naturschutz nachgewiesen. Hierzu wird ein Vertrag zwischen Stiftung und Vorhabenträger abgeschlossen. Erforderliche Ersatzquartiere für Fledermäuse an geeigneten Standorten im Umfeld des Plangebietes sind in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde rechtzeitig vor der nächsten möglichen Quartiernutzung zu erbringen. Für die Eingriffe in die gesetzlich geschützten Steilhangbereiche der ehemaligen Kiesgrube wird ein Antrag auf Befreiung von den Biotopschutzvorschriften erforderlich. Eine Befreiung wurde von der Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Heiligenhafen hat im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 50 zur Ansiedlung des Aldimarktes alternative Standorte betrachtet. Die Gründe für die seinerzeitige Entscheidung liegen in der beabsichtigten wohnraumnahen Versorgung und der bestehenden Einzelhandelsstruktur im Stadtgebiet. Vor dem Hintergrund der Kombination eines Frischemarktes mit dem vorhandenen Discounter zur wohngebietnahen Versorgung scheiden andere Standorte im Stadtgebiet für den geplanten Lebensmittelmarkt aus. Die inzwischen vorliegende Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse (BulwienGesa AG, 2009) bestätigt, dass andere vorhandene Standorte im Stadtgebiet den Leistungsbaustein eines vollsortierten Lebensmittelmarktes lage- und sortimentbedingt nicht übernehmen könnten. Für die Platzierung des Frischemarktes auf dem Grundstück sind mehrere Varianten unter Berücksichtigung der Verkehrsanbindung und möglichst geringer Beeinträchtigung von Grünstrukturen geprüft worden.

e) Bewertung

Der durch die Planung ermöglichte Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird als vertretbar angesehen. Die ursprünglich als gesetzlich geschützte Biotope in das Naturschutzbuch eingetragenen Trockenrasenbestände sind zwischenzeitlich ruderalisiert und verbuscht und unterliegen nicht mehr dem § 30 BNatSchG i. V. m. § 25 LNatSchG. Durch die Ausweisung von Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann eine Kompensation erzielt werden. Artenschutzrechtliche Hindernisse ergeben sich unter Berücksichtigung der vorgesehenen artenschutzrechtlichen Minimierungsmaßnahmen nicht.

f) Merkmale der technischen Verfahren

Das Prüfverfahren ist nicht technischer sondern naturwissenschaftlicher Art. Die Kartierungen und Geländeaufnahmen wurden nach den Vorgaben des geltenden Erlass vorgenommen und spiegeln den aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnisstand

wider. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

g) Maßnahmen zur Überwachung

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

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

a) Bestandsaufnahme

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

b) Prognose

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

c) Geplante Maßnahmen

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

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vor dem Hintergrund der Kombination eines Frischemarktes mit dem vorhandenen Discounter zur wohngebietnahen Versorgung scheiden andere Standorte im Stadtgebiet aus.

e) Bewertung

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahme werden erhebliche Beeinträchtigungen des Denkmals nicht erwartet. Eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 9 (1) Abs. 3 DSchG ist erforderlich.

f) Merkmale der technischen Verfahren

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

g) Maßnahmen zur Überwachung

Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

2.3. Zusammenfassung

Durch die Planung werden in derzeit brachliegenden, verbuschten Flächen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Neben der Versiegelung und der Inanspruchnahme ruderalisierter und verbuschter Bereiche sind auch Beeinträchtigungen geschützter Tierarten zu erwarten. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse ergeben sich jedoch unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen nicht. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen der Eingriffsregelung und des Artenschutzes können teilweise innergebietlich erbracht werden. Weitere Flächen für die Kompensation sind im Rahmen des Weiteren Bebauungsplanverfahren nachzuweisen. Artenschutzrechtliche Ersatzquartiere sind im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

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

3. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelfrischemarktes (Edeka) und integriertem Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 1.500 m² geschaffen. Dieses fördert viele Synergien für einen wohnortnahen Einkauf. Die Stadt Heiligenhafen hat im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 50 zur Ansiedlung des Aldi-marktes alternative Standorte betrachtet. Die Gründe für die seinerzeitige Entscheidung liegen in der beabsichtigten wohnraumnahen Versorgung und der bestehenden Einzelhandelsstruktur im Stadtgebiet. Vor dem Hintergrund der Kombination eines Frischemarktes mit dem vorhandenen Discounter zur wohngebietnahen Versorgung scheiden andere Standorte im Stadtgebiet für den geplanten Lebensmittelmarkt aus. Die inzwischen vorliegende Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse (BulwienGesa AG, 2009) bestätigt, dass andere vorhandene Standorte im Stadtgebiet den Leistungsbaustein eines vollsortierten Lebensmittelmarktes lage- und sortimentbedingt nicht übernehmen könnten.

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

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden die zwischenzeitlich ruderalisierten und verbuschten Flächen des ehemaligen Kiesabbaus, welche für den Naturschutz von besonderer Bedeutung sind, überbaut. Diese Flächen haben jedoch aufgrund bisher ausbleibender Pflegemaßnahmen keine herausragenden naturschutz- und artenschutzfachlich bedeutsamen Qualitäten mehr aufzuweisen. Es werden im Süden des Plangebietes Flächen für die Kompensation zur Verfügung gestellt, die den erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleich teilweise erbringen werden. Außerhalb des Plangebietes werden weitere Maßnahmen für die Kompensation dem Eingriff zugeordnet. Geeignete Flächen hierzu werden im Rahmen des weiteren Verfahrens nachgewiesen.

4. Planinhalt

4.1. Städtebau

Die Umsetzung der Planvorstellungen der Gemeinde zur Ansiedlung des Frischemarktes erfolgt durch geeignete Festsetzungen in Anlehnung an den Ursprungsplan. Die dortigen Regelungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zu den Grün- und Maßnahmenflächen werden entsprechend den Anforderungen an das Vorhaben modifiziert.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Vorgesehen sind ein herkömmlicher Discount-Markt und ein Frischemarkt, die jeweils Waren des täglichen Bedarfs mit dem Schwerpunkt auf Lebensmitteln anbieten. Im Frischemarkt ist zusätzlich ein Angebot für Getränke geplant. Mit den detailliert getroffenen Festsetzungen zum Nutzungskatalog und zu den Verkaufsflächen wird den Anforderungen an die Einzelhandelsstruktur der Stadt Heiligenhafen entsprechend den Ausführungen der Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse (BulwienGesa AG, 2009) Rechnung getragen. Bei der Ermittlung der Verkaufsflächen sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die er zu Verkaufszwecken einsehen kann. Deshalb sind auch die Kassenzone, der Bereich in den die Kunden nach der Bezahlung gelangen (Packzone hinter den Kassen), sowie Pfandräume in die Verkaufsflächenberechnung einzubeziehen. Dieses ist im Bauantrag darzulegen. Aktionswaren, die nicht unter den täglichen Bedarf fallen, gleichwohl aber zum Geschäftsmodell sowohl des Discounters als auch des Frischemarktes gehören, werden in ihrer Verkaufsfläche beschränkt, um die Zweckbestimmung des Gebietes zu wahren. Unter Gütern des täglichen Bedarfs sind die nachfolgenden Sortimente zu verstehen:

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

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

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

Die Gestaltungsregelungen und die Festsetzung der Firsthöhe werden in Anlehnung an den Ursprungsplan formuliert und dienen der Einfügung der baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild. Der Eingangsbereich der Märkte kann als Blickfang und zur Orientierung besonders gestaltet werden. Dazu wird eine Ausnahme um bis zu 2 m über die vorgesehene Firsthöhe für den Eingangsbereich vorgesehen.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt ausschließlich über den Höhenweg. Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Heiligenhafen ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

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

tend ausgebildet werden sollte und gegen unbefugtes Befahren gesichert werden muss. Diese Sondernutzung ist beim LBV-SH, Niederlassung Lübeck zu beantragen.

4.3. Immissionen

Das Vorhaben verursacht Lärmimmissionen durch die Stellplatzanlage, sowie Anlieferung und Haustechnik. Aufgrund des Abstandes zu schützenswerten Nutzungen wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen. Eine Anlieferung im Zeitraum von 22:00-06:00 Uhr ist nicht zulässig. Schützenswerte Nutzungen werden im Plangebiet selbst nicht vorgesehen, so dass Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm nicht erforderlich werden.

4.4. Altlasten

Altablagerungen oder Altstandorte sind im Plangebiet nicht bekannt.

4.5. Archäologie / Denkmalpflege

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

5. Boden- und Gewässerschutz

5.1. Gewässer

Teile von Heiligenhafen liegen im hochwassergefährdeten Bereich. Bei gleichzeitigem Eintreffen von Ostseehochwasser und Starkregenereignissen besteht die Gefahr des Rückstaus von Oberflächenwasser. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind deshalb Regelungen zur Rückhaltung von Regenwasser zu treffen. Im Zweifelsfall ist der landwirtschaftliche Bemessungsabfluss i. H. von 1,2 l/s*ha für die Planung zu Grunde zu legen. In diesem Zusammenhang ist das DVWK-Arbeitsblatt A 138 und Merkblatt M-2 des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein zu beachten. Eine entsprechende Änderung der Einleiterlaubnis für Niederschlagswasser ist ggf. bei geänderten Einleitmengen bei der Wasserbehörde zu beantragen, Für die Rückhaltung ist eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung zu beantragen.

5.2. Boden

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln-“ (Stand 2003). Es sind ausschließlich Böden i. S. dieser Richtlinie

zugelassen. Sollen weitere Auffüllungen mit Fremdboden durchgeführt werden, ist dieser vor der Verfüllung auf seinen Schadstoffgehalt entsprechend des LAGA Merkblattes 20 zu untersuchen, sofern nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung (gem. § 9 Abs. 1 BBodSchV) besteht. Es ist zweckmäßig, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung.

6. Ver- und Entsorgung

Bezüglich der Löschwasserversorgung wird der Löschwasserbedarf von 96 m³/h bei Bereitstellung des Löschwassers für eine Löschzeit von 2 Stunden im Umkreis von 300 m gemäß Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 – IV 334 – 166.701.400 bereits durch vorhandene Hydranten, welche für den bestehenden Verbrauchermarkt errichtet wurden, erreicht. Die in Frage kommenden Entnahmestellen (Hydranten) befinden sich zum einen westliche rder Bergstraße in Höhe der Gasreglerstation sowie im Eingangsbereich des Trinkwasserspeicherbehälters Heiligenhafen an der Kreuzung Höhenstraße /Rauher Berg.

Zur Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird eine private Druckerhöhungsanlage erforderlich, da nur Behälterfüllleitungen mit nicht ausreichendem Druck vorhanden sind.

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

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

7. Kosten

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

8. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 18 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Darüber hinaus sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

8.1. Geschützte Teile von Natur und Landschaft

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

Die Böschungen der ehemaligen Kiesgrube sind gemäß § 21 (1) LNatSchG gesetzlich geschützt. Für die Eingriffe in diese Biotope wird ein Antrag auf Befreiung gem. § 67 BNatSchG von den Biotopschutzvorschriften erforderlich. Diese Befreiung wurde von der Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.

Die im Ursprungsplan festgesetzten Knickstrukturen entlang der Bergstraße und des Höhenweges unterliegen hingegen dem gesetzlichen Schutz des § 21 LNatSchG. Sofern Teile davon beseitigt oder beeinträchtigt werden, ist das naturschutzrechtliche Verbot gemäß § 30 BNatSchG i. V. mit § 21 LNatSchG zu beachten.

8.2. Eingriffsregelung

Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung ist in Anlehnung an den Erlass Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998, sowie dessen Anlage durchzuführen.

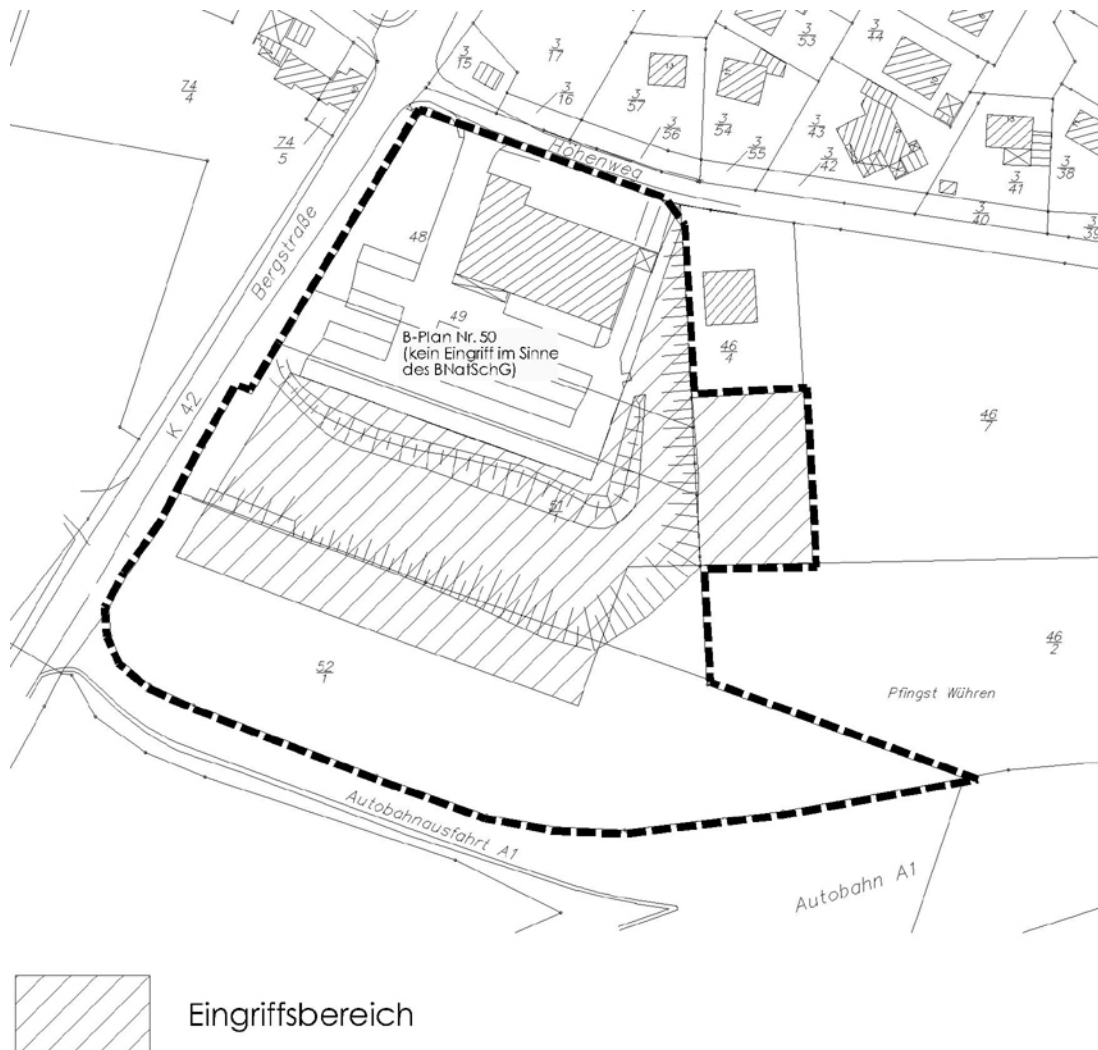
Der Nordteil des Plangebietes wird von einem Discounter mit Stellplatzfläche eingenommen. Entlang der Bergstraße und des Höhenweges stehen Knickstrukturen. Bei

dem südlich angrenzenden Teilgebiet handelt es sich um das Abbaugelände einer ehemaligen Kiesgrube. Der zentrale Teil des Plangebietes liegt entsprechend deutlich tiefer als der Rest. Stellenweise wurde das Abbaugelände mit Bodenmaterial verfüllt. Die Kiesgrube ist heute sehr stark ruderalisiert und verbuscht. Große Teile sind durch den Bewuchs mit Brombeeren unzugänglich. Einige Bereiche werden durch die Brennnessel beherrscht. Weiterhin wurde das Gebiet als illegaler Müllplatz missbraucht, wie Autoreifen und anderer Abfall bezeugen.

Der Südteil des Plangebiets besteht aus einer nicht abgegrabenen Ackerfläche, die bis an die Autobahnausfahrt bzw. die Autobahn A 1 heranreicht. Im Osten verläuft ein Gehölzstreifen. Östlich angrenzend ist Wald, nordöstlich schließt sich eine Sendeanlage an.

Für das nördliche Plangebiet gelten derzeit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50. Die hier erfolgten Änderungen in der überbaubaren Fläche sind als Maßnahme der Innenentwicklung zu sehen. Gem. dem § 13a BauGB wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach § 18 BNatSchG für diesen Bereich nicht erforderlich.

Durch die Planung werden jedoch auf dem Flurstück 51/1 ehemalige Abbauf Flächen und auf Teilen des Flurstückes 52/1 ackerbaulich bewirtschaftete Flächen für eine gewerbliche Nutzung vorbereitet. Im östlichen Geltungsbereich wird auf dem Flurstück 46/7 eine Waldfläche umgewandelt. Die Gestalt oder Nutzung von Grundfläche und der mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegel wird in Teilbereichen verändert werden. Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild wird erheblich beeinträchtigt. Demnach erfolgt für diese Bereiche im Plangebiet ein Eingriff im Sinne des BNatSchG.



Boden:

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

Im Bereich der Kiesgrube sind keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr vorzufinden. Stellenweise wurde das Abbaugelände mit Bodenmaterial verfüllt.

Die geplante Bebauung führt zu einer Überbauung überwiegend veränderter Bodenfunktionen. Auf dem Flurstück 52/1 werden jedoch auch weitgehend intakte Bodenfunktionen überbaut. In derzeit unversiegelten Flächen wird die Bodenfauna vernichtet, die Bodenatmung und Oberflächenwasserversickerung wird stark behindert und die Flächen verlieren ihre potentielle Funktion als Vegetationsstandort. Es

erfolgt eine vollständige Herausnahme der überbaubaren Flächen aus den natürlichen Kreisläufen.

Minimiert wird der Eingriff durch die Wiedernutzung bereits anthropogen überformter Flächen und durch die Festsetzung der GRZ mit 0,3. Diese kann gem. BauNVO bis zu einer Gesamtflächengrundzahl von 0,8 überschritten werden. Zudem ist in Anlehnung an den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 50 von einer Teilversiegelung auf der Stellplatzfläche auszugehen.

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

Die eingriffsrelevanten Bauflächen und die aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl resultierenden möglichen Versiegelungen sind in nachstehender Tabelle aufgeführt. Entsprechend ergibt sich rechnerisch aus der reinen Bodenversiegelung folgender Mindestbedarf an Ausgleichsfläche:

Eingriff in das Schutzgut Boden durch folgende Faktoren:	Verhältnis 1 : 0,5 Anzurechnende Fläche in m ²	Verhältnis 1 : 0,2 Anzurechnende Fläche in m ²	Benötigte Ausgleichsfläche in m ²
Überbauung Gebäude: 7.160m ² x GRZ 0,3=2.148m ² :	2.148		1.074
Flächenermäßigung Gründach			-537
Überschreitung Nebenanlagen: 7.160m ² xGRZ 0,5(0,8-0,3)=3.580m ²		3.580	716
Summe:	2.148	3.580	1.253

Durch die Ausweisung einer mind. 1.255 m² großen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche und die Anlage eines naturnahen Biotops auf dieser Fläche kann ausreichend Ersatz für den Eingriff in das Schutzgut Boden geleistet werden.

Wasser:

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

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

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

In Anlehnung an den Bewertungserlass werden für das Schutzgut Wasser Kompensationsmaßnahmen erforderlich, wenn anfallendes Oberflächenwasser nicht naturnah zurückgehalten werden kann. Es wird als ausreichend erachtet für den Ausgleich in das Schutzgut Wasser das Kompensationserfordernis für den Boden zu Grunde zu legen. Entsprechend ist eine mind. 1.255 m² große, intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche aus der Nutzung zu nehmen und zu einem naturnahen Biotop zu entwickeln.

Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild wird auf der Vorhabensfläche selbst durch den Discounter und im Süden durch den ehemaligen Abbau geprägt. Im näheren Umfeld bestimmen zudem die klassifizierte Straße sowie der vorhandene Sendemast das Landschaftsbild. Im Norden befindet sich vorhandene Bebauung. Im Osten ist Wald. Eine Einsehbarkeit ist insbesondere aus Richtung Süden von dem Zubringer zur A 1 sowie von der Bergstraße aus gegeben.

Eingriffsvermeidend wirken Festsetzungen zur Begrenzung der Firsthöhe sowie zur Eingeschossigkeit. Auch die Anordnung des Gebäudes im östlichen Grundstücksbereich wirkt eingriffsvermeidend, da die Überstellung der vorgelagerten Stellplatzfläche mit Bäumen die Einsehbarkeit auf das Gebäude aus Richtung Südwesten vermindert. Entlang der Bergstraße sind weitere Baumpflanzungen festgesetzt. Auf der Maßnahmenfläche mit der Ziffer 1 ist eine 145 m lange lineare Gehölzstruktur zu entwickeln, die ebenfalls eingriffsminimierend auf das Landschaftsbild wirkt.

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

Arten und Lebensgemeinschaften:

Die im Ursprungsplan mit Maßnahmen belegten ruderalisierten und verbuschten Flächen des ehemaligen Abbaugeländes sowie die hier festgesetzten Anpflanzungen entlang der südlichen Stellplatzfläche von zusammen 5.320 m² sind von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. 880 m² hiervon unterliegen zudem als Steilhänge im Binnenland dem gesetzlichen Schutz des § 21 LNatSchG. Ebenfalls bedeuten sind die im Ursprungsplan festgesetzten Knickpflanzungen entlang der Bergstraße und des Höhenweges von zusammen 143 m Länge. Auch dem Wald von 1.360 m² kommt eine besondere Bedeutung zu. Gleiches gilt für zwei Baumpflanzungen auf der bisherigen Stellplatzfläche außerhalb des Eingriffsbereiches, welche Ausgleichsfunktion für Eingriffe durch den Bebauungsplan Nr. 50 erfüllen. Die derzeit ackerbaulich bewirtschafteten Flächen des südlichen Plangebietes hingegen sind von allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft.

Die Funktionen der ruderalisierten und verbuschten Flächen des Abbaugeländes sind mittelfristig wiederherstellbar. Auch die im Ursprungsplan festgesetzten Anpflanzungen zur Abschirmung des bestehenden Einzelhandelsmarktes sind mittelfristig wieder herzustellen. In Anlehnung an den Bewertungserlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ wird für mittelfristig wiederherstellbare Funktionen ein Eingriffs- Ausgleichsverhältnis von 1 : 2 angewendet. Aufgrund des gesetzlichen Schutzes der Böschungen des ehemaligen Abbaugeländes erhöht sich für diese Böschungsbereiche das Eingriffs- Ausgleichsverhältnis um 0,5 auf 1 : 2,5.

Für die 5.320 m² zu überbauendes Abbaugelände und die Abschirmpflanzung des Ursprungsplanes sind 10.640 m² Ausgleich zu erbringen. Aufgrund des gesetzlichen Schutzes werden für die Böschungsbereiche von 880 m² zusätzlich 440 m² Ausgleich notwendig.

Für den Verlust der mit Ausgleichsfunktion belegten beiden jungen Einzelbäume auf der bestehenden Stellplatzfläche wird ein Ausgleich von 1 : 2 als angemessen erachtet. Für die übrigen 12 Baumpflanzungen außerhalb des Eingriffsbereiches besteht kein zwingender Kompensationsbedarf. Sie werden im Verhältnis 1 : 1 wieder hergestellt. Demnach sind 16 Baumpflanzungen zu erbringen.

Für den Ausgleich der Knickstrukturen werden die Empfehlungen für den Ausgleich von Knicks des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holsteins zu Grunde gelegt. Hier wird für den Ausgleich ein Regelwert von mindestens 1 : 1 genannt. Zum vollständigen Ausgleich der beeinträchtigten Werte und Funktionen des Knicks werden weitere Maßnahmen erforderlich, die auch flächig erbracht werden können (z.B. in Form von Saumstreifen). Im Bebauungsplan werden insgesamt in den Maßnahmenflächen mit den Ziffern 2 und 3 lineare Heckenstrukturen von zusammen 215 m Länge festgesetzt. Dieses entspricht einem Eingriffs- Ausgleichsverhältnis von 1 : 1,5. Der Entwicklungsmaßnahme Nr. 2 werden zudem 140 m² Saumstreifen zur nördlich gelegenen Freifläche vorgelagert. Es ist

davon auszugehen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen den Eingriff in die Knickstrukturen demnach innergebietlich kompensieren können.

Für den Eingriff in den nach LWaldG zu wertenden Wald wurde ein Antrag auf Waldumwandlung bei der Forstbehörde gestellt. Der Eingriff ist nach dem Landeswaldgesetz zu erbringen. Die Bäume haben einen Stammdurchmesser von 10 – 12 cm. Der Bestand hat demzufolge ein Alter von ca. 20-30 Jahren. Demnach wird ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 2 erforderlich. Für die 1.360 m² umzuwandelnde Waldfläche ist eine Waldersatzfläche von 2.720 m² Größe zu erbringen.

Klima / Luft:

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

8.3. Artenschutz

Zur Beurteilung der Artenschutzbelange wurde vom Kieler Institut für Landschaftsökologie ein Gutachten auf der Grundlage einer Potenzialanalyse erarbeitet (November 2009). Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet ein Potenzial für Sommerquartiere von geschützten Fledermausarten sowie ein Potenzial für ungefährdete, jedoch geschützte Brutvogelarten gegeben ist.

Fledermäuse

Um Verstöße gegen die Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG zu verhindern müssen Bauzeitenregelungen eingehalten werden, damit es zu keinen Tötungen von Fledermäusen während der Baufeldräumung kommt. Als günstiger Zeitraum für Fällungsarbeiten gilt das Winterhalbjahr (Mitte November bis Ende Februar). Weiterhin müssen quartiergeeignete Bäume (Durchmesser größer als 25 cm) vor Beginn der Fällarbeiten endoskopisch auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse untersucht werden, um zu ermitteln, ob Quartiere betroffen sind und welche Arten sie genutzt haben. Entsprechend des vorgefundenen Besatzes sind rechtzeitig vor der nächsten möglichen Quartiernutzung in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde an geeigneten Standorten im Umfeld Ersatzquartiere (Fledermauskästen für baumbewohnende Arten) anzubringen. Sollte die endoskopische Untersuchung der Bäume wider Erwarten Winterquartiere nachweisen, müssen diese bei der Untersuchung, also vor dem winterlichen Wiederbesatz, verschlossen werden und ebenfalls durch geeignete Quartiere ersetzt werden.

Brutvögel

Um Verstöße gegen die Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG zu verhindern müssen ebenfalls Bauzeitenregelungen eingehalten werden. Bei einer Baufeldräumung im Zeitraum Ende August bis Anfang März lassen sich Individuenverluste in den Fortpflanzungsstätten ausschließen, da in diesem Zeitraum keine aktuell genutzten / besetzten Nester zu erwarten sind. Ein mittelfristiger Teilausgleich von Lebensräumen entsteht trotz der Nähe zur Autobahn auf den als Maßnahmenfläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesenen Flächen im südlichen Plangebiet.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen zur Baufeldräumung, durch ein neues Angebot von Ersatzquartieren für Fledermäuse sowie die Schaffung neuer Lebensräumen für Brutvögel auf dem innergebietslichen Maßnahmenflächen werden die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG nicht betroffen. Der Zulassung der 1. Änderung und Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 50 der Stadt Heiligenhafen stehen somit keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

8.4. Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung und der Kompensation

Aus der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung erwachsen die folgenden Ausgleichserfordernisse:

Schutzgut		Ausgleich Eingriffsregelung	
Boden		1.255 m ²	
Wasser		1.255 m ²	
Landschaftsbild		0 m ²	
Arten und Lebensgemeinschaften	Abbaugelände	11.080 m ²	u. weitere Maßnahmen des Naturschutzes
	Knicks	143 m	
	Einzelbäume	16 St.	
	Wald	2.720 m ²	
Klima /Luft		0 m ²	
		16.310 m ²	
		143 m	Knick Bäume
		16 St.	

Aus artenschutzrechtliche Sicht sind zudem mit Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechend des vorgefundenen Bestandes Ersatzquartiere für baumbewohnende Fledermäuse im Umfeld des Plangebietes zu schaffen.

Im Plangebiet werden die folgenden Maßnahmen festgesetzt:

- Auf der mit dem Index 1 festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist auf 1.360 m² Fläche ein

naturnaher Waldrand zu entwickeln. Dazu sind Großbäume zu vereinzeln und durch heimische standortgerechte Sträucher zu ersetzen.

- Auf der mit dem Index 2 festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist auf 70 m Länge ein Knick mit den Arten des Schlehen-Hasel-Knick mit einem 1,00 m hohen, im Fuß 2,50 m breiten und in der Krone 1,50 m breiten Erdwall so anzulegen, dass in nördlicher Richtung ein 2 m breiter Streifen verbleibt. Je angefangene 20 m ist als Überhälter ein großkroniger Laubbaum in die Knickpflanzung zu integrieren. Der freizuhaltende Streifen ist zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln.
- Die mit dem Index 3 festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft von 7.680 m² Fläche ist der gelenkten Sukzession zu überlassen. Es ist eine durchgängiger lineare freiwachsene Gehölzstruktur von mind. 145 m Länge anzulegen.
- Stellplatzanlagen sind mit heimischen, standortgerechten, Laubbäumen zu bepflanzen. Je 10 Stellplätze ist 1 Baum zu pflanzen. Bei rd. 170 Stellplätzen entspricht dieses 17 Baumpflanzungen.
- Auf der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünstreifen sind mind. 6 heimische, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen.

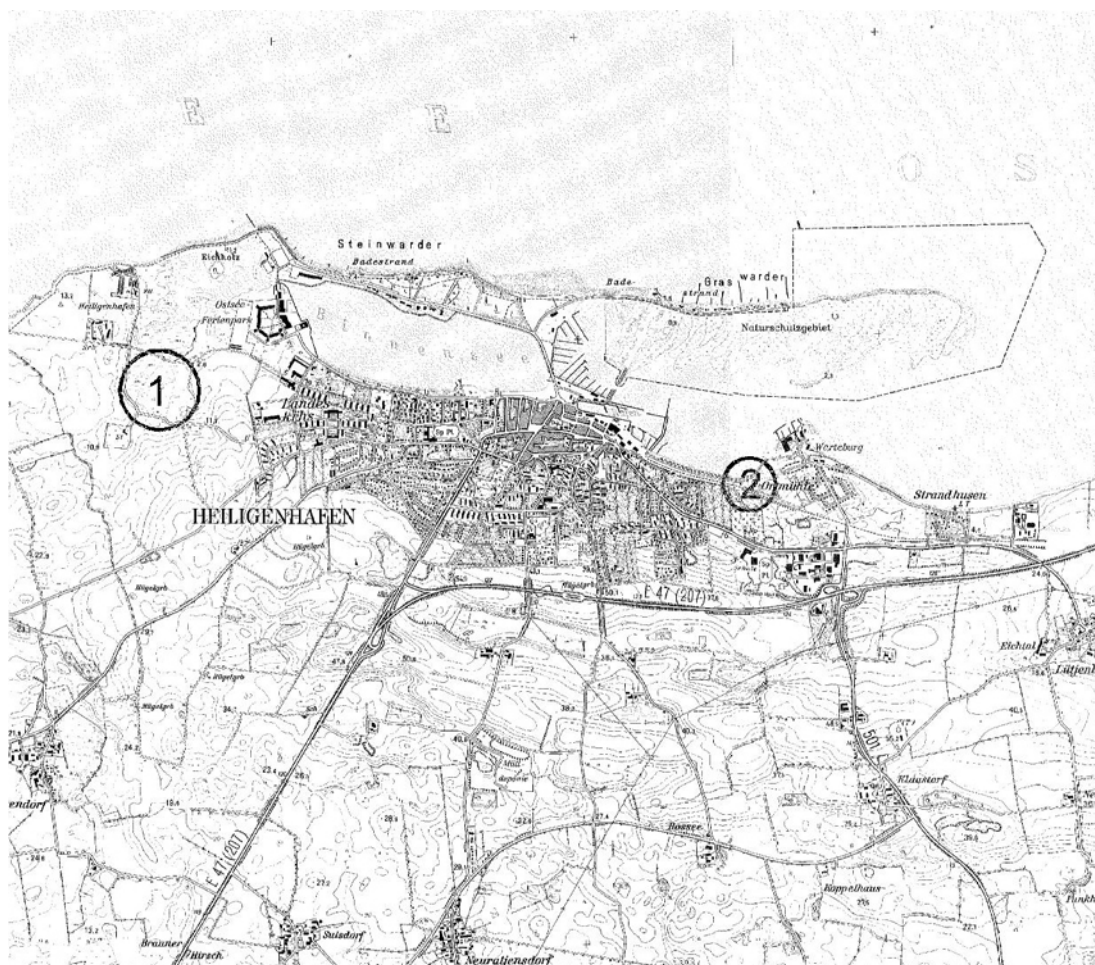
Die im Plangebiet festgesetzten Knickneuanlagen / linearen Gehölzanpflanzungen sowie der der Maßnahme mit Ziffer 2 vorgelagerte Saumstreifen erfüllen die Forderungen zum Knickausgleich gem. den Empfehlungen für den Ausgleich von Knicks. Für den Eingriff in den Wald sind auf 2.720 m² Fläche Waldersatzpflanzungen vorzunehmen. Im Rahmen des Antrags auf Waldumwandlung bei der Forstbehörde Süd wird die erforderliche Kompensation über eine Ausgleichszahlung erbracht. Auf der Maßnahmenfläche mit der Ziffer 3 werden nach Abzug der hier zu erbringenden Feldhecke (145 m Länge x 2 m Breite = 290 m²) 7.390 m² Ausgleichsfläche erbracht. Sie ist der gelenkten Sukzession zu überlassen. Das bedeutet, dass zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs alle ca. 5 Jahre eine Pflegemahd stattfinden kann. Die Maßnahmenfläche mit der Ziffer 1 kann für die Kompensation nicht angerechnet werden, da auf der derzeitigen Waldfläche durch die Waldumwandlung naturschutzfachlich keine Aufwertung erzielt werden kann. Die festgesetzten Anpflanzungen auf der Stellplatzanlage und der privaten Grünfläche an der Bergstraße von zusammen rd. 23 Baumpflanzungen dienen neben der Minimierung von Eingriffen ins Orts- und Landschaftsbild der Kompensation überbauter Einzelbäume.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Knickausgleich innergebietlich erbracht werden kann. Gleiches gilt für die überbauten Einzelbäume. Der Waldersatz erfolgt nach Abstimmung mit der Forstbehörde im Rahmen des Antrages auf Waldumwandlung über eine Ausgleichszahlung an den Wasser- und Bodenverband Schwentine. Aus Gründen des Artenschutzes sind mit Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechend des vorgefundenen Besatzes Ersatzquartiere für baumbewohnende Fledermausarten im Umfeld des Plangebietes zu erbringen. Nach Anrechnung der innergebietlichen Maßnahmenfläche mit dem Index 3 verbleibt ein Ausgleichsdefizit

von 6.200 m², welches außergebietlich erbracht werden muss. Hierfür stehen die folgenden Flächen zur Verfügung:

Ausgleichsflächenpools der Stadt Heiligenhafen:

1. 1.667m² im Ausgleichspool der Stadt Heiligenhafen westlich des Ferienparks (Flurstück 12/2, Flur 1, Gemarkung Heiligenhafen)
2. 3.600m² im Ausgleichspool im östlichen Stadtgebiet (Flur 15, Flurstück 8/2, Gemarkung Heiligenhafen)



Die verbleibenden 933 m² Fläche werden über eine Ökokontofläche der Stiftung Naturschutz nachgewiesen. Hierzu wird ein Vertrag zwischen Stiftung und Vorhabenträger abgeschlossen.

8.5. Empfehlungen der Landschaftspflege

Auf schonenden Umgang mit dem Oberboden während der Bauphase ist zu achten; das betrifft vor allem den Oberbodenabtrag und seine Zwischenlagerung. Es

wird dringend empfohlen, ganz auf Pflanzendünger und chemische Schädlingsbekämpfungsmittel aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes zu verzichten, da bei vielen Stoffen und deren Umwandlungsprodukten keinerlei Erkenntnisse über mögliche Gefährdungspotenziale vorliegen. Tausalze und tausalzhaltige Mittel sollten auf dem privaten Grundstück nicht ausgebracht werden.

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

Zur Minimierung von Störungen von Brutvögeln sollten insbesondere lärmintensive Arbeiten möglichst außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden

9. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50, 1. Änderung der Stadt Heiligenhafen wurde von der Stadtvertretung in der Sitzung am 07.10.2010 gebilligt.

Heiligenhafen,

Bürgermeister