

# Stadt Heiligenhafen

Kreis Ostholstein

## Flächennutzungsplan, 31. Änderung

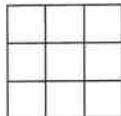
Gebiet: Östlich Bergstraße / südlich Höhenweg

## Begründung mit Umweltbericht

Planstand: ~~4~~ Ausfertigung



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.	Plangebiet.....	4
2.	Umweltbericht .....	4
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.....	7
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)) .....	9
2.3.	Zusammenfassung .....	10
3.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	11
4.	Planinhalt.....	12
5.	Immissionen.....	12
6.	Altlasten .....	12
7.	Boden- und Gewässerschutz.....	13
7.1.	Gewässer.....	13
7.2.	Boden.....	13
8.	Ver- und Entsorgung .....	13
9.	Archäologie / Denkmalpflege.....	14
10.	Naturschutz und Landschaftspflege.....	14
11.	Billigung der Begründung.....	15

## **1. Planungsgrundlagen**

### **1.1. Planungsanlass und Planungsziele**

Ein privater Investor beabsichtigt, einen Lebensmittelfrischemarkt (Edeka) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> auf das Supermarktsortiment und 500 m<sup>2</sup> 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 Biotop entfernt.

### **1.3. Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Heiligenhafen nördlich der BAB A 1 und östlich der Bergstraße. Bei dem zentralen 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. Im Osten des Plangebietes stockt ein Laubwald mittleren Alters, der südliche Bereich wird intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Das Plangebiet hat eine Größe von 1,68 ha.

## **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) Baugesetzbuch (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**

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung –Lebensmittelbedarf– sowie von Grün- und Maßnahmenflächen vorgesehen. Auf das Sondergebiet entfallen davon ca. 0,62 ha. (Nähere Ausführungen s. Begründung Ziffer 1.1. und Ziffer 4).

### **2.1.2. Prüfung der betroffenen Belange**

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

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

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 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 Bebauung 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 vorgenommen, 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 <sup>1</sup> :	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung Artenschutzbetrachtung
BBodSchG <sup>2</sup> :	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Begrenzung von möglichen Versiegelungen
DSchG <sup>3</sup> :	Bewahrung von Denkmälern	Umgebungsschutzbereich, denkmalrechtliche Genehmigung

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

<sup>1</sup> Bundesnaturschutzgesetz

<sup>2</sup> Bundesbodenschutzgesetz

<sup>3</sup> Denkmalschutzgesetz

## **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**

Bei dem Plangebiet 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 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. Im Osten ist Wald, nordöstlich schließt sich eine Sendeanlage an.

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.

#### **b) Prognose**

Durch die Planung werden die ruderalisierten und verbuschten Flächen des ehemaligen Abbaugeländes durch das Einzelhandelsgebäude und die zugehörigen Stellplatzflächen überbaut. Dabei wird auch in die gesetzlich geschützten Hangbereiche der ehemaligen Kiesgrube eingegriffen. Es werden zudem Lebensräume geschützter Tierarten beeinträchtigt. Artenschutzrechtliche Hindernisse ergeben sich jedoch unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen gem. vorliegendem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (KifL, November 2009) nicht. Die südliche Ackerfläche wird aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung genommen und mit Maßnahmen für den Naturschutz belegt. Der östlich angrenzende Wald wird auf einer Breite von 30 m umgewandelt, um den Waldschutzstreifen des § 24 LWaldG einzuhalten. Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen.

#### **c) Geplante Maßnahmen**

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden keine Maßnahmen vorgesehen, dies bleibt dem Bebauungsplanverfahren vorbehalten. Dort werden Aussagen zur

Bepflanzung, zum Ausgleich und zur Vermeidung von potenziellen Eingriffen getroffen.

#### **d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Vor dem Hintergrund der Kombination eines Frischemarktes mit dem vorhandenen Discounter zur wohngebietnahen Versorgung scheiden andere Standorte im Stadtgebiet aus. Für die Platzierung des Frischemarktes auf dem Grundstück werden im weiteren Verfahren mehrere Varianten unter Berücksichtigung der Verkehrsanbindung und möglichst geringer Beeinträchtigung von Grünstrukturen geprüft.

#### **e) Bewertung**

Der durch die Planung ermöglichte Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird als vertretbar angesehen. Die ursprünglich als gesetzlich geschützte Biotop in das Naturschutzbuch eingetragenen Trockenrasenbestände sind zwischenzeitlich ruderalisiert und verbuscht und unterliegen nicht mehr dem § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG. Für Eingriffe in die geschützten Steilhangbereiche wird jedoch eine Befreiung von den Biotopschutzvorschriften erforderlich. Durch die Ausweisung von Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann eine Kompensation erzielt werden. Artenschutzrechtliche Hindernisse ergeben sich gem. Gutachten 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**

Erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung und ggf. zur Vermeidung der Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aufzuarbeiten. Hier sind auch weitere Aussagen zu erforderlichen Überwachungen der vorgesehenen Maßnahmen zu machen.

### **2.2.2. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Be- lang 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 Bebauung 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**

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden keine Maßnahmen vorgesehen. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan wird auf Anregung des Archäologischen Landesamtes festgesetzt, dass der zwischen Denkmal und dem bereits vorhandenen Lebensmittelladen befindliche Knick bis zur Bundesstraße durchgezogen und die Gehölze auf dem Knick als dichte Heckenpflanzung mit Großbäumen entwickelt werden.

#### **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 ge-

schützter Tierarten zu erwarten. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse ergeben sich jedoch unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen nicht. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen der Eingriffsregelung und des Artenschutzes werden im Bebauungsplanverfahren konkretisiert und sind im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

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 wird im Bebauungsplan festgesetzt.

### **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 m<sup>2</sup> 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 erbringen werden.

#### **4. Planinhalt**

Für das Plangebiet gilt derzeit die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhafen. Sie stellt das Plangebiet als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Im Norden grenzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung –Lebensmittelbedarf– an, im Süden liegen Grünflächen. Östlich ist Wald dargestellt und es schließt ein Sondergebiet an, das für eine Sendeanlage der Telekom genutzt wird.

Zur Umsetzung der Planvorstellungen der Gemeinde werden auf Ebene des Flächennutzungsplanes die bisherigen Darstellungen wie folgt geändert: ca. 0,13 ha Fläche für Wald, ca. 0,11 ha Grünfläche der Zweckbestimmung private Sukzession und ca. 0,68 ha Immissionsgrün in Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, ca. 0,46 ha Grünfläche der Zweckbestimmung private Sukzession und ca. 0,15 ha Immissionsgrün in Sondergebiet, ca. 0,08 ha Immissionsgrün und ca. 0,07 ha Grünfläche der Zweckbestimmung private Sukzession in Grünfläche mit der Zweckbestimmung privater Grünstreifen.

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

#### **5. Immissionen**

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

#### **6. Altlasten**

Altablagerungen oder Altstandorte sind im Plangebiet nicht bekannt.

## **7. Boden- und Gewässerschutz**

### **7.1. 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.

### **7.2. 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.

## **8. Ver- und Entsorgung**

Der Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h bei Bereitstellung des Löschwassers für eine Löszeit von 2 Stunden gemäß Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 – IV 334 – 166.701.400 wird durch vorhandene Hydranten, welche für den bestehenden Discountmarkt errichtet wurden, sichergestellt. Sofern erforderlich kann eine zurückhaltend ausgebildete und gegen unbefugte Benutzung gesicherte Bedarfszufahrt für die Feuerwehr zur Bergstraße vorgesehen werden.

Zur Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird eine private Druckerhöhungsanlage erforderlich, da nur Behälterfülleleitungen 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.

## **9. 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.

## **10. Naturschutz und Landschaftspflege**

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn aufgrund des Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Darüber hinaus sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu berücksichtigen.

Bei dem Plangebiet 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. Es ist zwischenzeitlich 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.

Die in das Naturschutzbuch unter der Nr. 44326026001 eingetragen 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. Eine Ausnahmen- bzw. Befreiungen gem. § 67 BNatSchG bzw. § 51 LNatschG wird nicht mehr erforderlich.

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.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird eine Abarbeitung der Umweltbelange vorgenommen. Unter Abwägung der unterschiedlichen Schutzgutansprüche werden die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zur Kompensation festgesetzt. Aufgrund der Nähe zum östlich angrenzenden Wald wurde für eine Teilfläche eine Waldumwandlung beantragt. Zur Beurteilung der Artenschutzbelange liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (KfL, November 2009) vor. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Hindernisse werden Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen für im Plangebiet lebende geschützte Tierarten erforderlich. Die sich aus dem Gutachten ergebenden Maßnahmen werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

## 11. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhafen wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 07.10.2010 gebilligt.

Heiligenhafen, **10. Nov. 2010**



In Vertretung

Erster Stadtrat