

GEMEINDE WANKENDORF

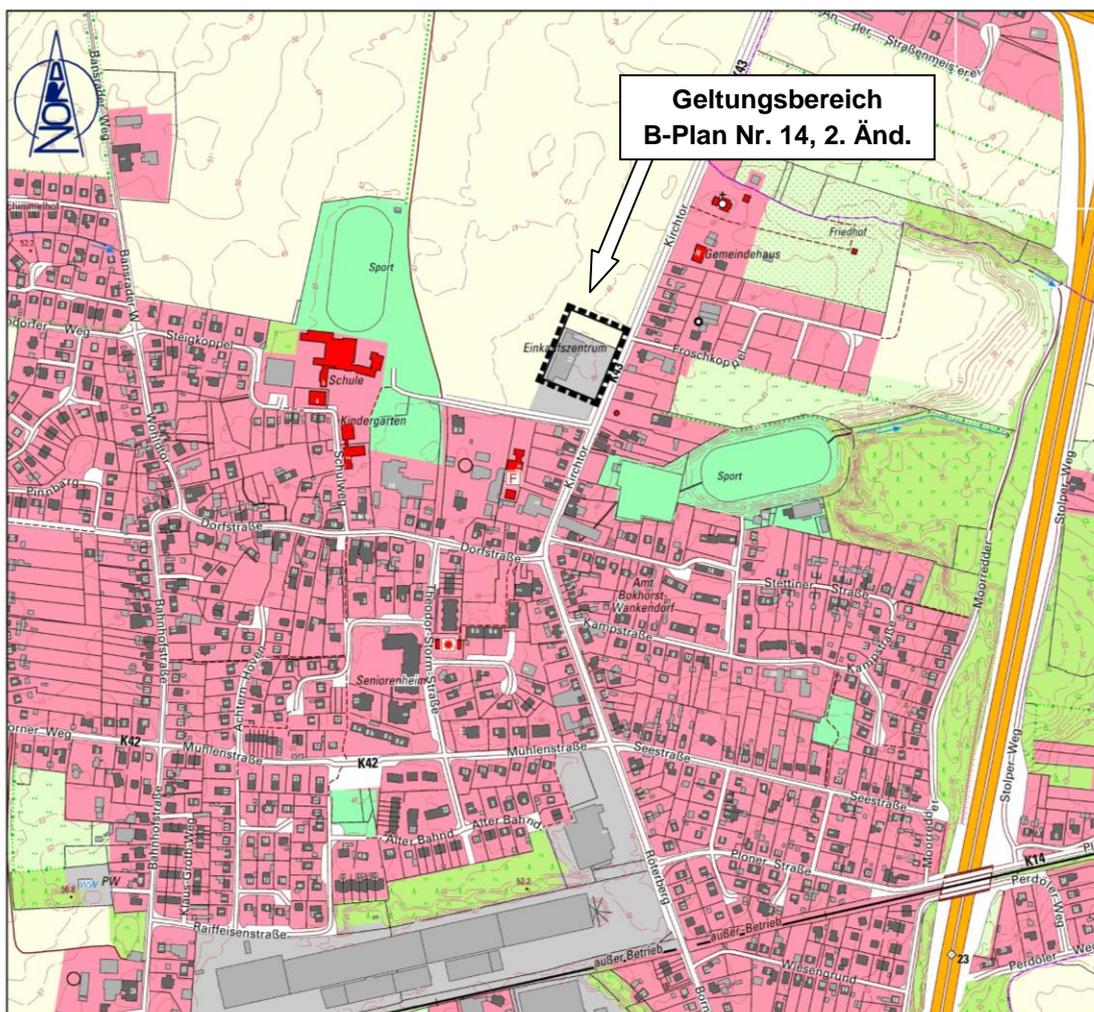
Kreis Plön

Bebauungsplan Nr. 14

2. Änderung

für das Gebiet 'Westliches Kirchtor'

Begründung



Stand: Entwurf, 13. Juli 2020

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	4
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf.....	4
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	5
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	7
1.4 Angaben zum Bestand	7
2. Anlass und Ziele der Planung	9
2.1 Anlass der Planung	9
2.2 Ziele der Planung	9
3. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	10
3.1 Merkmale des Vorhabens.....	10
3.1.1 Größe des Vorhabens.....	10
3.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	11
3.1.3 Abfallerzeugung	11
3.1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen.....	12
3.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	12
3.2 Standort des Vorhabens.....	13
3.2.1 Bestehende Nutzung.....	13
3.2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	13
3.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung von Schutzgebieten	13
3.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen.....	15
3.3.1 Auswirkungen auf Wasser, Boden, Natur und Landschaft	15
3.3.2 Ausmaß der Auswirkungen	15
3.3.3 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	16
3.3.4 Schwere und Komplexität der Auswirkungen	16
3.3.5 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	16
3.3.6 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.....	16
3.4 Einschätzung nach überschlägiger Prüfung	16

4. Inhalte des Bebauungsplans	17
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.	17
4.2 Landschaftspflege und Artenschutz	19
3.2.1 Ermittlung des Eingriffs	24
4.3 Schallimmissionen	26
4.4 Hinweise	27
4.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung	28
5. Kosten	29

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063),
- das Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Landes-UVP-Gesetz) vom 13.05.2003 (GVOBl. Sch.-H. S. 246), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.12.2018 (GVOBl. S. 773) und
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2019 (GVOBl. Sch.-H. S. 398).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Bei der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes, überwiegend gelegen innerhalb des bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 14 überplanten Bereiches 'Westliches Kirchtor' in Wankendorf, handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen, der Bauleitplan dürfe die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² nicht erreichen und nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen stehen, sind erfüllt. Ferner ist nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten führen könnte.

Bei der Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens ist jedoch die in § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB aufgeführte Vorgabe beachtlich, wonach das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen ist, "wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen."

Sowohl nach dem Bundes-UVP-Gesetz (dortige Anlage 1, Ziffer 18.8 in Verbindung mit Ziffer 18.6.2), als auch nach § 6 Landes-UVP-Gesetz ist eine 'Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls' durchzuführen, da es sich bei dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Großflächiger Einzelhandel' gemäß der dortigen Nr. 10.2 der

Anlage 1 um ein Vorhaben handelt, dessen Geschossfläche insgesamt zwischen 1.200 m² und 5.000 m² liegen wird. Die Vorprüfung ist im Kapitel 3 dieser Begründung wiedergegeben und gelangt nach überschlägiger Prüfung zu dem Ergebnis, dass die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich und damit die Anwendung des beschleunigten Verfahrens statthaft ist.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten in formeller Hinsicht die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen, ohne jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, außer Acht zu lassen.

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	13.01.2020
Frühz. Öff.-Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	10.02. - 26.02.2020
Frühz. TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	03.02.2020
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	13.07.2020
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	25.08.2020
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	31.08 - 02.10.2020
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Wankendorf ist nach § 1 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 05. September 2019 als ländlicher Zentralort eingestuft.

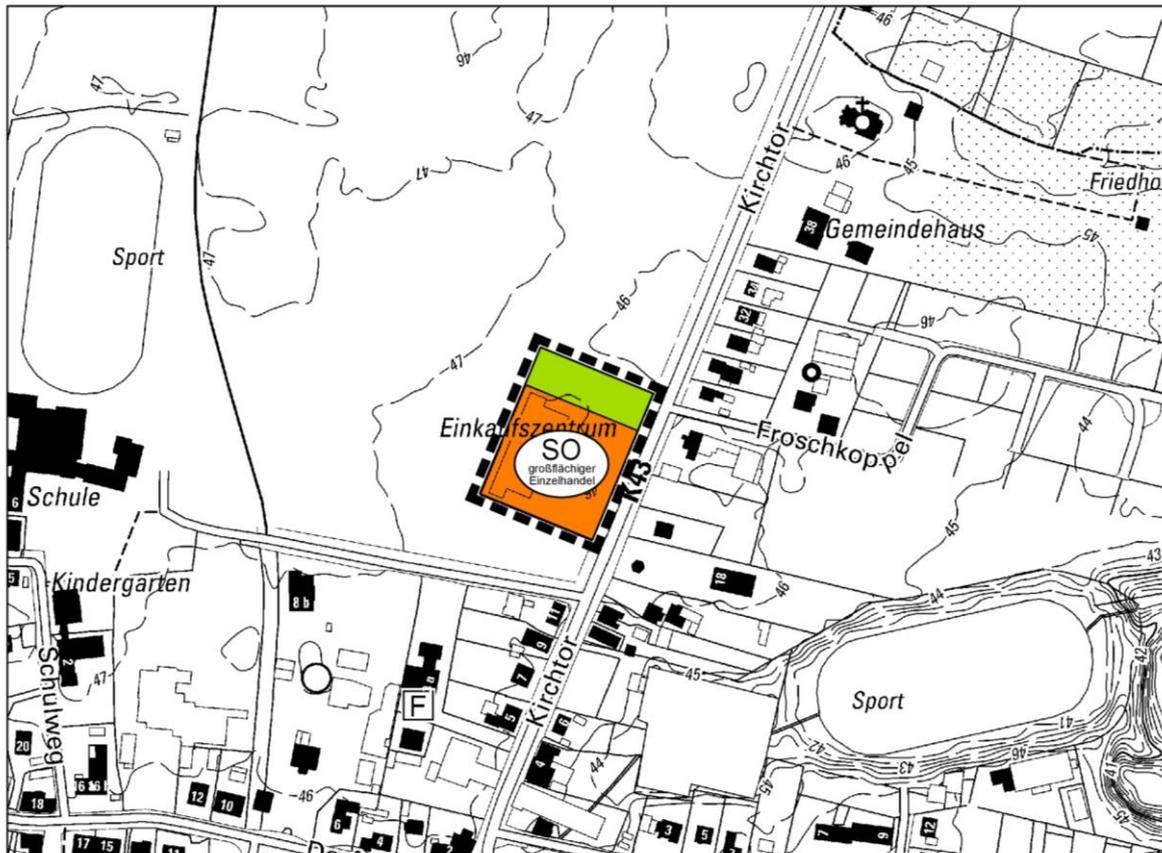
Der Regionalplan für den Planungsraum III (alt) des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 2000, führt dazu aus, dass die zentralen Orte und Stadtrandkerne die Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung seien. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) führt dazu unter Ziffer 2.2.4 aus: "Ländliche Zentralorte stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln."

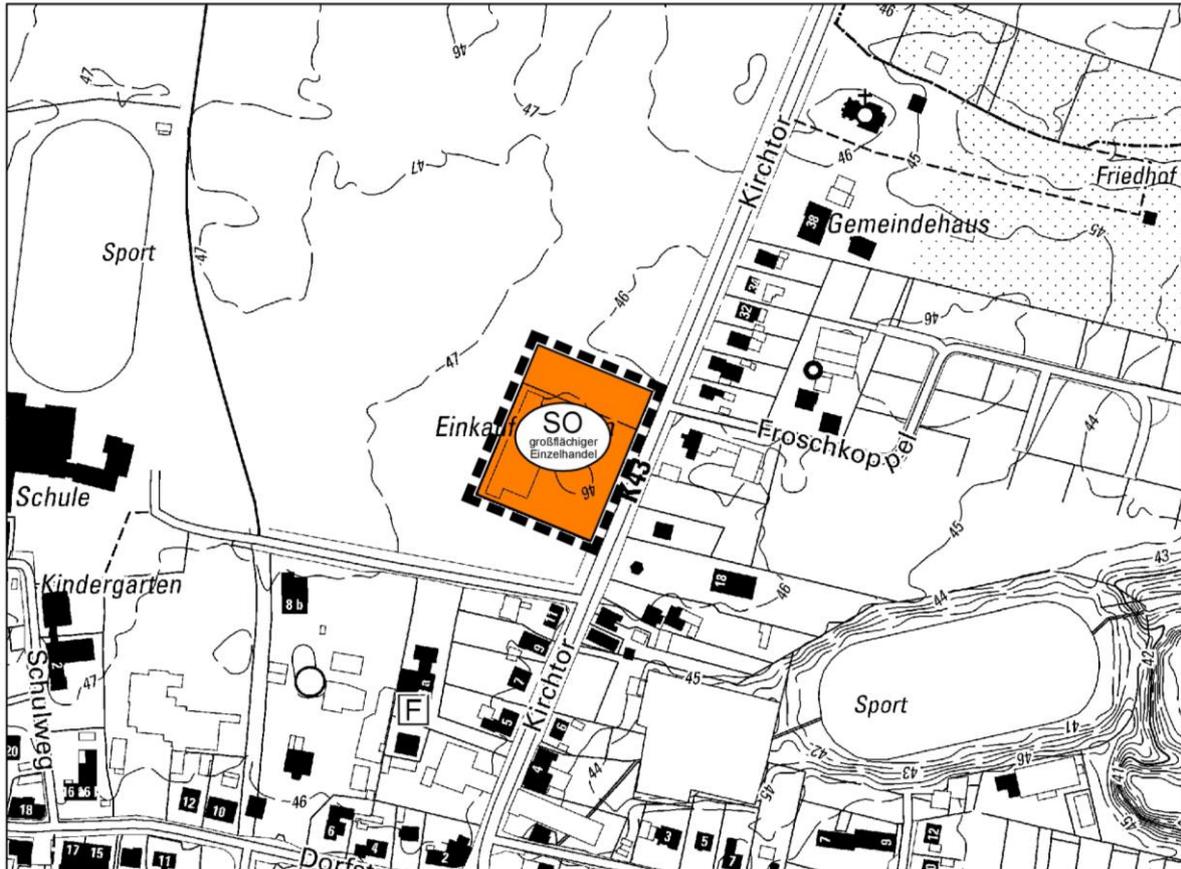
Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wankendorf aus dem Jahr 2010 stellt das Plangebiet bereits größtenteils als 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Großflächiger Einzelhandel' dar. Der nördliche Bereich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als 'Fläche für die Landwirtschaft' (L) dargestellt. Da im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14

zukünftig im gesamten Geltungsbereich ein 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Großflächiger Einzelhandel' ausgewiesen werden soll, ergibt sich eine Abweichung von der derzeitigen Darstellung. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan durch eine Berichtigung angepasst werden (24. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung), so dass dann dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan



**Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan
(24. Änderung durch Berichtigung)**



1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 erstreckt sich auf das Grundstück des Norma-Marktes und der nördlich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Fläche an der Straße 'Kirchtor'. Konkret handelt es sich um das Gebiet 'Westliches Kirchtor'. Das Plangebiet befindet sich im Norden des besiedelten Gemeindegebietes, ca. 250 m vom Zentrum entfernt. Insgesamt hat das Plangebiet eine Größe von ca. 6.475 m².

1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist überwiegend geprägt durch den bestehenden Norma-Markt mit seiner Stellplatzanlage. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche. Grünstrukturen sind in den Randbereichen auf dem jetzigen Norma-Grundstück in Form von Rasen und Gebüsch anzutreffen. Das Plangebiet ist in topographischer Hinsicht kaum bewegt. Die mittlere Höhe des Plangebietes beträgt ca. 46 m über NHN.

Südlich an das Plangebiet grenzt eine Kindertagesstätte, östlich verläuft die Straße 'Kirchtor', hinter der sich Wohnbebauung, u. a. das Neubaugebiet 'Froschkoppel' anschließt. Nördlich und westlich befinden sich landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen.

Maßgeblich für den Großteil des Plangebietes ist der Bebauungsplan Nr. 14, der im Jahr 2010 Rechtskraft erlangte. Der nördliche Bereich des Plangebietes ist gegenwärtig mit keinem Bebauungsplan überplant.

Der Bebauungsplan Nr. 14 setzt auf dem Grundstück des derzeitigen Norma-Marktes bereits ein 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Großflächiger Einzelhandel' fest. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan folgende zentralen Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Großflächiger Einzelhandel'. Zulässig ist eine maximale Verkaufsfläche von 1.200 m², wovon maximal 1.000 m² auf einen Lebensmitteldiscounter entfallen dürfen,
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,8,
- abweichende Bauweise (a),
- maximal zulässige Firsthöhe (FH): 56,0 m über NN (entspricht einer absoluten Gebäudehöhe von ca. 10 m),
- Dachneigung größer 10 Grad.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 14



2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist der Wunsch der Firma Norma, den bestehenden Discountmarkt durch einen Anbau zu erweitern und mit einer vergrößerten Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² weiterzuführen. Der ursprüngliche Wunsch, das vorhandene Angebot mit einem Bäcker zu ergänzen, wird nicht mehr verfolgt.

Vorgesehen war mit dem Bebauungsplan Nr. 14 die Errichtung eines Norma-Marktes mit einem integrierten Getränkemarkt. Der Norma-Markt ist im nördlichen Bereich des Plangeltungsbereiches errichtet worden, jedoch ohne Getränkemarkt. Der Bebauungsplan für die angedachte Ansiedlung eines Getränkemarktes im Süden des Plangebietes wurde bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 neu überplant. Mittlerweile wurde dort eine Kindertagesstätte errichtet. Eine Erweiterung in Richtung Süden ist damit nicht mehr möglich. Daher ist es nun beabsichtigt, den Norma-Markt in Richtung Norden zu erweitern.

Der rechtskräftige Bebauungsplan bietet mit seiner Anordnung des Baufensters sowie der nicht mehr den Kundenwünschen entsprechenden niedrigen Verkaufsfläche kaum Flexibilität und Entwicklungsmöglichkeiten. Dies macht den Standort für einen Lebensmitteldiscounter auf Dauer unattraktiv und weniger konkurrenzfähig gegenüber anderen Mitbewerbern. Die Firma Norma beabsichtigt mit der Erweiterung der Verkaufsfläche, dem immer wichtiger werdenden Frischeanspruch durch gezielte Erweiterung sowohl der Kühl-, als auch der Obst- und Gemüsestrecke gerecht zu werden. Zudem ist der Bau eines separierten Einweg- und Mehrwegpfandraumes geplant. Die Gänge sollen freier und übersichtlicher gestaltet werden. Eine nennenswerte Erweiterung des Sortimentes soll nicht stattfinden.

2.2 Ziele der Planung

Die städtebaulichen Ziele lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Lebensmittel-Marktes im Interesse seiner zukunftsfähigen Absicherung;
- Förderung der Innenentwicklung durch Nachverdichtung eines bereits vorhandenen innergemeindlichen Einzelhandelsstandortes;
- Modernisierung einer in die Jahre gekommenen Immobilie und Erweiterung mit einem Anbau, so dass unter energetischen Gesichtspunkten der neueste Stand der Technik erreicht wird;
- Erweiterung der Stellplatzanlage;
- Vermeidung bzw. Verminderung außerörtlicher Einkaufsfahrten;

- Stärkung der Funktion der Gemeinde Wankendorf als ländlicher Zentralort durch Steigerung der Anziehungskraft einer Einkaufsmöglichkeit in verkehrsgünstiger Lage in Bezug auf den Nah- und Einzugsbereich;
- Erhöhung der Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort und der Identifikation der Einwohner mit ihr.

3. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Gemäß dem Landes-UVP-Gesetz vom 13. Mai 2003, zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.12.2018, ist entsprechend der Anlage 1, Ziffer 10.2, eine 'Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls' hinsichtlich des „Großflächigen Einzelhandels“ erforderlich, da die zulässige Geschossfläche des Discounters zwischen 1.200 m² und 5.000 m² liegen wird. Die Kriterien für die überschlägige Vorprüfung sind in der Anlage 2 des Gesetzes bestimmt. Die Vorprüfung hat verfahrenlenkende Funktion. Sie soll eine Einschätzung erlauben, ob mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen und daher eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

3.1 Merkmale des Vorhabens

3.1.1 Größe des Vorhabens

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Modernisierung des Bestandsgebäudes und um einen Anbau an das vorhandene Gebäude entweder in Richtung Norden oder Osten. Die Verkaufsfläche wird von bisher ca. 800 m² auf zukünftig ca. 1.200 m² vergrößert. Die Stellplatzanlage bleibt im Wesentlichen bestehen und wird durch einige Stellplätze im nördlichen Erweiterungsbereich ergänzt. An der Erschließung des Plangebietes ändert sich nichts.

Das geplante Vorhaben wird nach seiner Erweiterung mit einer Geschossfläche von ca. 1.850 m² in einem Bereich liegen, der eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles auslöst. Die Zweckbestimmung 'Großflächiger Einzelhandel' weist aber bereits darauf hin, dass es sich hier - schon allein wegen der Größenordnung - nicht um ein Einkaufszentrum handeln wird, sondern um die branchenübliche Erweiterung eines vorhandenen Lebensmittel-Discounters.

Bewertung:

Die Größe des Vorhabens ist auf den Bedarf abgestimmt und angemessen.

3.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Wasser:

Das Vorhaben nutzt nicht das Grundwasser vor Ort. Auf den bestehenden Grundwasserstand wird kein Einfluss genommen. Es existieren keine Oberflächengewässer am Standort des Einzelhandelsvorhabens.

Boden:

Das Vorhaben bereitet weitere Flächenversiegelungen vor mit dem der Verlust von Bodenfunktionen einhergeht. Ein Großteil des Plangebietes ist bereits versiegelt. Ein Teil der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche, die für die Erweiterung genutzt werden soll, wird künftig versiegelt. Es ist eine GRZ von 0,8 vorgesehen. Diese darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,95 überschritten werden. Bei den versiegelten Flächen handelt es sich um die Gebäude, die Stellplatzflächen, die Erschließungsflächen, die Zufahrten und um Anliefer- und Rangierflächen.

Natur und Landschaft:

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um einen bestehenden, mit einem Norma-Markt bebauten Einzelhandelsstandort, der größtenteils als Siedlungsbiotop einzustufen ist. Nur bei der nördlichen Erweiterungsfläche handelt es sich um eine schmale, intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche. Die Gehölzstruktur entlang der Straße 'Kirchtor' wird nicht überplant und bleibt erhalten.

Der vorhandene Discounter soll durch einen Anbau erweitert werden. Die bauliche Veränderung des Discount-Marktes findet am vorhandenen Standort statt und wird entweder in Richtung Norden oder in Richtung Osten erweitert. Die landwirtschaftliche Fläche wird in dem dafür erforderlichen Umfang beseitigt.

Bewertung:

Wasser, Boden, Natur und Landschaft werden durch das beabsichtigte Vorhaben im Verhältnis zum Ist-Zustand nur in geringem Maße berührt. Zusätzlichen Versiegelungen sind auf der Erweiterungsfläche vorgesehen.

3.1.3 Abfallerzeugung

Der Lebensmittel-Discounter lässt kein Abfallaufkommen erwarten, das mit erheblichen und nachhaltigen Umweltbelastungen verbunden ist. Es werden Lebensmittel mit dem branchentypischen Randsortiment vertrieben.

Der anfallende Verpackungsmüll wird in firmeneigenen Lkw abgefahren und zentral entsorgt. Zur Zwischenlagerung werden Container aufgestellt.

Bewertung:

Es ist kein problematisches Abfallaufkommen zu erwarten. Die Abfallbeseitigung ist geregelt.

3.1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Da es sich bei dem Nutzer des SO-Gebietes um einen Einzelmarkt handelt, ist aufgrund der überschaubaren Größenordnung von keiner erheblichen und nachhaltigen Umweltverschmutzung auszugehen. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

Belästigungen sind durch das höhere Verkehrsaufkommen als Folge der Erweiterung zu erwarten. Es handelt sich um Lärmemissionen, die von den Anlieferungen, dem Kundenverkehr und der Kühl- und Lufttechnik an dem Gebäude ausgehen.

Das 'Sonstige Sondergebiet' ist darüber hinaus über Fuß- und Radwege sowie den öffentlichen Personennahverkehr an die angrenzenden Wohngebiete und die Ortslage angeschlossen.

Bewertung:

Bei der angestrebten Erweiterung des Discounters sind keine Anhaltspunkte für erhebliche und nachhaltige Umweltverschmutzungen gegeben. Das 'Sonstige Sondergebiet' ist verkehrstechnisch verträglich angebunden. Die anlagenbezogenen Neuverkehre verursachen keine Konflikte mit der Nachbarschaft. Unzumutbare Lärmemissionen sind nicht zu erwarten.

3.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Bei den zur Verwendung vorgesehenen Baustoffen lassen sich keine Hinweise auf Problemstoffe entnehmen, die ein erhöhtes Unfallrisiko auslösen.

Außenwände: Kalksandstein oder Porenbeton, Wärmedämmung gemäß Wärmeschutznachweis, Verblendmauerwerk und 1,5 cm Innenputz

Zwischenwände: Mauerwerk

Dach: Flachdach

Fußboden: 30 cm Kiesschicht, 20 cm Sauberkeitsschicht, 5 cm Perimeter-Dämmung, PE-Folie, 15 - 20 cm Stahlbetonsohle, 6 cm Mörtel, 2 cm keramische Steinzeugfliesen

Fenster: Leichtmetall- oder Kunststoffprofile

Stellplatzanlage: vorhanden, geringfügige Erweiterung nach Norden mit Verbundsteinpflaster

Bewertung:

Es werden nur handelsübliche Baustoffe gewählt, von denen kein erhöhtes Unfallrisiko ausgeht. Umweltgefährdende Technologien werden nicht angewandt.

3.2 Standort des Vorhabens

3.2.1 Bestehende Nutzung

Bei dem für das Erweiterungsvorhaben vorgesehenen Grundstück handelt es sich um ein Einzelhandelsgrundstück. Vorgelagert ist eine Stellplatzanlage. Bei der Erweiterungsfläche handelt es sich um eine intensiv genutzte Grünlandfläche.

3.2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Bei der für die Erweiterung des Einzelhandels-Standortes vorgesehenen Fläche handelt es sich um anthropogen überprägte Böden. Der Vorhabenstandort stellt überwiegend ein Siedlungsbiotop dar, das gegenwärtig an die freie Landschaft angrenzt. Der Einzelhandelsstandort ist bereits jetzt Bestandteil des Ortsbildes und fungiert als Teillebensraum für Tierarten, die im Umfeld von Siedlungen vorkommen. Hier sind insbesondere Vogelarten zu nennen, die in den randlichen Gehölzstrukturen brüten.

3.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung von Schutzgebieten

Das Plangebiet ist kein Bestandteil von Schutzgebieten. Es sind auch keine weiteren Schutzgebiete direkt oder indirekt betroffen.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (Stand: 02/2000) enthält für das Plangebiet keine Ausweisungen.

Im Osten, angrenzend an das Plangebiet, befindet sich eine nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützte Allee. Sie ist außerhalb des Plangebietes und wird komplett erhalten.

Kulturdenkmale, Denkmalbereiche, Bodendenkmale sowie archäologisch besonders bedeutende Landschaften sind nicht betroffen. Das Plangebiet befindet sich allerdings in einem archäologischen Interessensgebiet. Daher ist im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

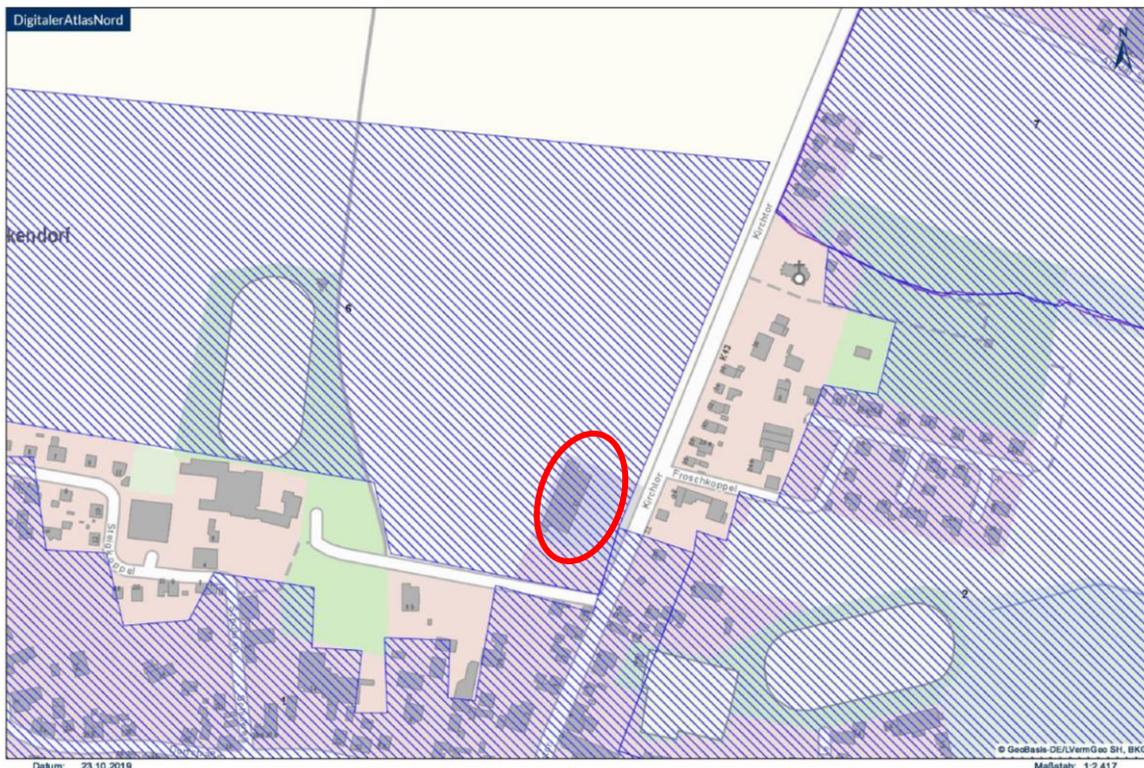


Abb.: Lage des Plangebietes (rot) innerhalb des archäologischen Interessensgebietes (Quelle: <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH/index.html?lang=de>)

Bewertung:

Da keine Schutzgebiete und geschützte Biotope betroffen sind, ist eine Belastung durch das beabsichtigte Erweiterungsvorhaben nicht zu erwarten.

3.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

3.3.1 Auswirkungen auf Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Wasser:

Die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird auf einer landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche stattfinden. Hier werden entsprechend die Flächenversiegelungen erhöht. Dadurch wird zukünftig eine Versickerung des Oberflächenwassers minimiert. In den Randbereichen befinden sich Grünflächen, so dass dort Regenwasser versickern kann. Zudem ist ein Anschluss an die zentrale Regen- bzw. Schmutzwasserkanalisation ebenso wie die Trinkwasserversorgung über zentrale Wasserversorgungsanlagen bereits vorhanden. Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten gewährleistet.

Es ist davon auszugehen, dass sich keine Auswirkungen für die Grundwasserneubildungsrate ergeben werden.

Boden:

Das Vorhaben führt zu weiteren Flächenversiegelungen in geringem Ausmaß. Das Plangebiet ist bereits größtenteils versiegelt, die Versiegelungen sind bereits überwiegend mit dem Bebauungsplan Nr. 14 vorbereitet worden. Es wird ein Versiegelungsgrad von ca. 95 % der Fläche erreicht. Da es sich bei dem Vorhabenstandort um ein Discounter-Grundstück handelt, sind bereits umfangreiche Versiegelungen vorhanden.

Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine bauliche Verdichtung eines vorhandenen Einzelhandelsstandortes mit einer geringfügigen Erweiterung nach Norden. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine Verdichtung stets einer räumlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes vorzuziehen. Die geplante bauliche Verdichtung wird an dem vorgesehenen Standort als unproblematisch angesehen.

Natur und Landschaft:

Das Vorhaben führt zu einer Intensivierung eines Siedlungsbiotops. Es sind vorwiegend befestigte Hofflächen betroffen.

Bewertung:

Da das Vorhaben innerhalb eines bereits vorgeprägten Einzelhandelsgebietes liegt, ergibt sich nur eine geringe Betroffenheit von Natur und Landschaft. Die Nachverdichtung wird zu einer zusätzlichen Versiegelung in geringem Umfang führen. Die zusätzliche Versiegelung wird als hinnehmbar eingestuft. Für das Grundwasser ergeben sich keine Beeinträchtigungen.

3.3.2 Ausmaß der Auswirkungen

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auf den Vorhabenstandort beschränkt.

3.3.3 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Die Auswirkungen haben keinen grenzüberschreitenden Charakter.

3.3.4 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Die Auswirkungen beziehen sich in erster Linie auf die zusätzliche Bodenversiegelung und auf die Zunahme des Besucher- und Anlieferverkehrs. Es ist davon auszugehen, dass - im Vergleich zum bereits vorhandenen Standort - die Erhöhung des Verkehrsaufkommens nicht so gravierend sein wird, dass schützenswerte nachbarliche Interessen betroffen sind. Der Großteil der Versiegelung wurde bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 14 vorbereitet und wird als hinnehmbar eingestuft. Es besteht weder eine Schwere noch eine Komplexität der Auswirkungen.

3.3.5 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Die Auswirkungen sind bekannt. Es bestehen keine Risiken hinsichtlich unerwarteter Auswirkungen.

3.3.6 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Die zusätzliche Versiegelung am Standort findet einmalig während der Bauphase statt. Die Versiegelung ist von Dauer und an die Nutzung des Standortes gebunden. Eine Entsiegelung ist grundsätzlich möglich, wird aber nur erfolgen, wenn die bauliche Nutzung des Standortes aufgegeben wird. Da sich der Standort am Rande des Siedlungsgebietes befindet, ist eine Renaturierung in absehbarer Zeit unwahrscheinlich.

3.4 Einschätzung nach überschlägiger Prüfung

Das Vorhaben führt primär zu partiellen zusätzlichen Flächenversiegelungen, die für die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes erforderlich werden. Durch das bestehende Gebäude des Discounters und die Stellplatzanlage ergibt sich an dem Standort eine Vorbelastung. Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine bauliche Verdichtung.

Außer für das Schutzgut 'Boden' ergeben sich keine Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt. Schutzgebiete sind nicht betroffen. Die vorhandene und geschützte Allee im Osten wird nicht beeinträchtigt. Weder in der Bauphase noch in der Betriebsphase werden sich erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ergeben.

Der Betrieb von Discountern birgt keine Risiken für die Umwelt.

Die Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

4. Inhalte des Bebauungsplans

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Vorgehensweise:

- entweder sie wird in einer Art und Weise durchgeführt, so dass die Satzung allein für sich genommen selbständig lesbar ist und ohne Bezug auf die Ursprungssatzung Rechtskraft entfaltet oder
- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die Festsetzungen der bestehenden Satzung nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird die erste Variante angewendet, da die Regelungsinhalte bezogen auf das Plangebiet überschaubar sind. Hinzu kommt in praktischer Hinsicht die leichtere Handhabbarkeit, indem nicht diese 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Ursprungsplan und dessen 1. Änderung parallel gelesen werden müssen, um die Satzungsinhalte zu verstehen.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Das gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzte '**Sonstige Sondergebiet**' (SO) mit der Zweckbestimmung '**Großflächiger Einzelhandel**' dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m². Nach der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) sind bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen. Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen.

Tatsächlich vorgesehen ist es, den vorhandenen Norma-Markt durch einen modernen Anbau zu erweitern und mit einer vergrößerten Verkaufsfläche weiterzuführen. Innerhalb des Plangebietes sind Elektrotankstellen erlaubt für den Fall, dass der Discounter entsprechend motorisierten Kunden den Service einer Schnellladestation zukommen lassen möchte. Zudem sind Wertstoffsammelbehälter und - wie seit dem Ursprungsplan bereits zulässig - nicht wesentlich störende Dienstleistungs-, Handwerks- und Gewerbebetriebe Bestandteil des Bebauungsplanes. Darüber hinaus zulässig sind Stellplätze für den durch die Nutzung ausgelösten

Bedarf. Die vorhandene Stellplatzanlage soll entsprechend dem Bedarf erweitert werden.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen Einfluss genommen. Für das Sondergebiet wird aufgrund des Flächenbedarfs für den Lebensmitteldiscounter, die Stellplatzanlage und den Anlieferbereich mit seinen erforderlichen Rangierflächen eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,8 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,95 überschritten werden.

Die festgesetzten **Baugrenzen** ermöglichen die Erweiterung bzw. den Neubau des Lebensmitteldiscounters mit der vorgesehenen Verkaufsfläche, die Errichtung eines Bäckers, die erforderlichen Lagerflächen sowie Technik- und Sozialräume für den täglichen Betrieb. Das Baufenster des großflächigen Einzelhandelsmarktes ist so gewählt, dass auch das Vordach, der Anlieferbereich und die Papppresse darin Platz finden.

Damit sich das Gebäude in das bestehende Ortsbild einfügt, wird eine **Firsthöhe (FH)** von max. 56,50 m über NHN festgesetzt. Bei Geländehöhen, die im Mittel bei ca. 46 m über NHN liegen, ergibt sich so eine absolute Gebäudehöhe von maximal ca. 10,50 m. Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie technische Anlagen, Schornsteine, Antennen, Blitzableiter etc. ausgenommen. Derartige Bauteile dürfen die festgesetzte Firsthöhe um max. 3 Meter überschreiten.

Neben Grundflächenzahl, Baugrenze und Firsthöhe wird das Maß der baulichen Nutzung abschließend dadurch bestimmt, dass - wie bei selbständigen Einzelhandelsgebäuden üblich - nur ein **Vollgeschoss (I)** zulässig ist.

Die **abweichende Bauweise (a)** stellt sicher, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen. Der Norma-Markt wird nach derzeitigem Planungsstand eine Länge von über 50 m zzgl. Versätzen im Anlieferbereich erreichen. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

Festsetzungen zur Dachform und zur Dachneigung werden nicht getroffen. Aufgrund der vergleichsweise geringen zulässigen Höhe des Gebäudes kommt nur ein Flachdach bzw. ein gering geneigtes Pult-, Walm- oder Satteldach in Betracht.

Im Hinblick auf die Integration zur umgebenden Bebauung und Landschaft sind fünf gestalterische Vorschriften als **örtliche Bauvorschriften** als Mindestregelungen aufgenommen worden. Diese betreffen Solar- und Photovoltaikanlagen, Werbeanlagen, Dachflächen, Einfriedungen und Nebenanlagen.

So sind **Solar- und Photovoltaikanlagen** zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes montiert sind. Aufständerungen sind bis zu 0,80 m zulässig, wenn die festgesetzte Firsthöhe nicht überschritten wird.

Freiflächenanlagen sind hingegen ebenso unzulässig wie die Dach- und/oder Wandflächen überkragende Anlagen, da selbständige oder überkragende Solar- und Photovoltaikanlagen mit ortsuntypischen optischen Beeinträchtigungen verbunden wären. Mit der Möglichkeit, Solar- und Photovoltaikmodule an der Fassade und auf dem Dach zu montieren, besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

Die Errichtung von **Werbeträgern/Werbeanlagen** ist auch außerhalb festgesetzter Baugrenzen zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine max. Höhe von 10 m über Fahrbahnmitte 'Kirchtor' erreichen. Am Gebäude angebrachte Werbeanlagen dürfen dessen First nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig. Dies gilt auch für freistehende Werbeanlagen.

Wie im Ursprungsplan ist die sichtbare **Dachfläche** in einheitlicher Farbgebung zu gestalten. Die Einheitlichkeit darf nur für den etwaigen Einbau von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen oder Dachbegrünungen unterbrochen werden.

Ebenfalls aus dem Ursprungsplan übernommen ist die Zulässigkeit von **Einfriedungen** bis zu einer Höhe von 2,00 m. Unzulässig sind Einfriedungen mit geschlossenem Erscheinungsbild.

Nebenanlagen sind, wie im Ursprungsplan, in ihrer Ausführung, Gestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Dies gilt nicht für die Boxen der Einkaufswagen und die der Müllcontainer, deren Errichtung auf dem Baugrundstück zulässig ist.

4.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen gemäß § 13 a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Außerdem ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein Ausgleich (mit Ausnahme bei geschützten Biotopen) ist somit nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet oder grenzt daran an. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope. Eine nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützte Allee grenzt an das Plangebiet an. Die Bäume werden allerdings von der Planung nicht berührt, ebenfalls wird ein Schutzabstand in

Form einer auf dem Einzelhandelsgrundstück festgesetzten privaten Grünfläche eingehalten.

Im Landschaftsrahmenplan (2020) bestehen für das Plangebiet keine Ausweisungen.

In der Maßnahmenkarte des Landschaftsplanes (1997) ist das Plangebiet als 'Eignungsfläche für zukünftige Wohnbebauung' dargestellt. Es handelt sich bei dem Norma-Markt zwar um keine Wohnbebauung, dennoch ist es seit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 im Jahr 2009 der Wille der Gemeinde, hier einen Discounter, zugleich der einzige im Gemeindegebiet, ansässig zu haben. Eine bauliche Entwicklung ist im Landschaftsplan für diese Fläche vorgesehen.

Die Abweichungen von dem bisher geltenden Landschaftsplan sind daher vertretbar. Der Landschaftsplan sollte in seiner nächsten Fortschreibung entsprechend angepasst werden.

Das Plangebiet besteht derzeit überwiegend aus dem bestehenden Betriebsgelände eines Norma-Marktes. Es handelt sich hierbei um eine nahezu vollständig versiegelte Fläche. Lediglich in den Randbereichen befinden sich einige Grünflächen, zum Teil mit Gehölzen bewachsen. Der nördliche Bereich des Plangebietes (Erweiterungsfläche) wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die geplante Erweiterung wird zu zusätzlichen Versiegelungen im nördlichen Bereich führen.

Im Osten - außerhalb des Plangebietes - befindet sich eine Allee, die gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt ist. Sie ist von der Planung nicht betroffen und bleibt vollständig erhalten. Ein Schutzabstand, der als private Grünfläche ausgebildet ist bzw. bei der Erweiterungsfläche wird, wird eingehalten, um eine Versiegelung der Kronentraufbereiche zu verhindern. Innerhalb der privaten Grünfläche sind im Bereich der Einmündung an der Straße 'Kirchtor' ein freistehender Werbeträger (Pylon) und entlang der Straße 'Kirchtor' Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 10,00 m über der Fahrbahnmitte 'Kirchtor' zulässig und auch bereits vorhanden.

Um eine Eingrünung des Plangebietes zu erhalten, ist in Richtung der freien Landschaft im Norden und Westen eine 3,0 m breite, einreihige Hecke anzulegen. Sie ist freiwachsend zu entwickeln.

Die in der Planzeichnung im Norden und Westen des Plangebietes festgesetzten Anpflanzflächen sind einreihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Die Hecken sind einreihig zu pflanzen. Zur Grundstücksgrenze und zur Baugrenze bzw. Stellplatzanlage beträgt der Abstand jeweils 1,50 m, um ausreichend Platz für Pflegemaßnahmen zu gewährleisten. Die Gesamtbreite der Hecken beträgt somit 3,00 m.

Zur Bepflanzung der Hecken sind einheimische standortgerechte Gehölze (Sträucher und Heister) zu verwenden. In der Pflanzenliste sind die Gehölzarten aufgeführt, die für die Bepflanzung geeignet wären.

Einheimische standortgerechte Gehölze für die Anlage einer Hecke

Heister

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymuseuropaea	-	Gemeines Pfaffenhütchen
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	-	Echte Brombeere (mehrere Arten)
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Aus der Pflanzenliste sollte eine Auswahl hinsichtlich der zu verwendenden Gehölzarten getroffen werden. Damit sich die Gehölze nicht gegenseitig verdrängen, sollten Gehölze der gleichen Art in kleinen Gruppen gepflanzt werden. Es wird empfohlen, dass sich die Bepflanzung der Hecken aus verschiedenen Gehölzarten zusammensetzt.

Für die Sträucher und Heister sind folgende Pflanzqualitäten zu wählen:

- Sträucher, zweimal verpflanzt (2xv), 3-5 Triebe (Tr), ohne Ballen (oB), 60 - 100 cm;
- Heister, zweimal verpflanzt (2xv), ohne Ballen (oB), 80 - 100 cm.

Es wird empfohlen, die Hecken wirksam gegen Tierverschiss zu schützen. Daher sollte zu den landwirtschaftlichen Flächen hin ein Wildschutzzaun mit einer Höhe von 1,80 m errichtet werden.

Zur Durchgrünung des Plangebietes ist zudem die Anpflanzung von Laubbäumen vorgegeben. Innerhalb des Plangebietes ist - sofern noch nicht vorhanden - für jeden 10. Stellplatz ein standortgerechter und einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Für jeden Baum ist eine wasserdurchlässige Baumscheibe von mindestens 6 m² und ein durchwurzelbarer Bodenbereich von mindestens 12 m³ vorzusehen.

Es werden voraussichtlich insgesamt 8 Laubbäume gepflanzt. Für die Laubbäume ist folgende Pflanzqualität zu wählen:

Als kleinkronige Bäume werden die folgenden Arten empfohlen:

Acer campestre 'Elsrijk'	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	-	Hainbuche
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'		Rotdorn
Sorbus aria 'Lutescens'	-	Mehlbeere
Sorbus intermedia 'Brouwers'	-	Schwedische Mehlbeere

- Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), mit Drahtballen (mD),
mind. 14 - 16 cm Stammumfang.

Die Bäume sind wirksam gegen Wildverbiss zu schützen.

Die geplante Erweiterung des Discounters wird zu der Beseitigung der Grünlandteilfläche führen. Durch den Anbau des Discounters werden weitere Flächenversiegelungen vorbereitet. Durch Flächenversiegelungen werden die Bodenfunktionen zerstört. Bei den Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen; so ist der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen. Durch den Abtrag des belebten Oberbodens und durch die Versiegelungen kommt es zu dem teilweisen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Bauflächen. Zudem wird es zur Verdichtung und damit zur teilweisen Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen kommen.

Laut der 'Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein' - Teil B Bodenart, herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Geologischer Dienst - Flintbek 2016, stehen im Plangebiet überwiegend Lehmsande über Reinsande an. Die Böden im Plangebiet sind als anthropogen überprägt zu bezeichnen.

Im Plangebiet gibt es kein Oberflächen-Gewässer. Hinsichtlich der Grundwasser-Flurabstände liegen derzeit keine Angaben vor. Im Gelände deutet nichts darauf hin, dass das Grundwasser oberflächennah, d. h. mit einem Flurabstand bis max. 1,00 m, anstehen könnte. Auswirkungen für das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Aufgrund der anstehenden Sandböden wäre eine Versickerung des

Niederschlagswassers im Plangebiet gewährleistet. Es wird jedoch derzeit bereits zum Teil versickert und zum Teil zentral abgeleitet. Dies wird auch weiterhin stattfinden. Aus diesem Grund führt die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Wasser'.

Aufgrund der geringen Flächengröße werden die geplante Nutzung und der damit verbundene Verlust einer überschaubaren Grünlandteilfläche lokalklimatisch keine Auswirkungen haben.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung im Allgemeinen Artenschutz sowie im Besonderen Artenschutz verankert. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Verbotstatbestände, die in § 44 BNatSchG dargelegt sind.

Die vorhandene Biotopstruktur lässt erwarten, dass in den teilweise in der Nähe vorhandenen Hecken und Knicks verschiedene Vogelarten brüten. Diese Vogelarten nutzen das Plangebiet zur Nahrungssuche, wobei das Plangebiet nur eine Teilfläche eines insgesamt bedeutend größeren Nahrungsreviers darstellt. Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet zum großen Teil seit vielen Jahren bebaut ist, ist davon auszugehen, dass im Plangebiet bzw. in den sich in der Nähe befindenden Gehölzen nur Vogelarten vorkommen, die wenig störungsempfindlich sind. Dies sind Arten, die in Gärten, Parks sowie in Hecken in Siedlungsnähe häufig vorkommen und insgesamt weit verbreitet sind. Ein Vorkommen von Vogelarten, die streng geschützt sind oder zu den in Deutschland gefährdeten Arten zählen (sog. Rote-Liste-Arten), kann für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Sollte es erforderlich sein, dass einzelne Gehölze beseitigt werden, darf dies nur in dem Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen. Wenn diese Frist eingehalten wird, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten.

Ein Vorkommen von anderen Tierarten, die zu den 'streng geschützten' Tierarten zählen, kann im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Laut dem Landschaftsrahmenplan (2020) befinden sich im Plangebiet weder Kulturdenkmäler, noch sind archäologische Denkmäler bekannt. Das Plangebiet befindet sich allerdings in einem archäologischen Interessensgebiet. Daher ist im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

In der Planung ist zu prüfen, ob sich für das Schutzgut 'Mensch' Beeinträchtigungen ergeben. Beeinträchtigungen können sich hierbei sowohl von außen ergeben, indem sie auf das Plangebiet einwirken, als auch, indem sie vom Plangebiet ausgehen. Die Erweiterung eines 'Sonstigen Sondergebietes' (SO) mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" wird zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das 'Schutzgut Mensch' führen. Es ist absehbar, dass die Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Straße 'Kirchtor' in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht nicht so erheblich sein wird, dass Orientierungs-, Richt- oder Grenzwerte überschritten werden. Unzumutbare Beeinträchtigungen für die Anwohner dieser Straßen können ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet grenzt teilweise an landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

3.2.1 Ermittlung des Eingriffs

a) Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes

Es ist die Modernisierung des vorhanden Gebäudes und dessen Erweiterung durch einen Anbau vorgesehen. Es handelt sich ganz überwiegend um ein bestehendes Betriebsgelände mit angegliederter Stellplatzanlage.

b) Schutzgut Boden

Es ist bereits ein hoher Versiegelungsgrad vorhanden. Die Erweiterungsfläche weist allerdings bisher keine Versiegelung auf. Die Planung führt somit zu weiteren Flächenversiegelungen im Bereich der Erweiterungsfläche und in den Randbereichen der Plangebietes durch die Errichtung des Anbaus sowie die Anlage von weiteren befestigten Stellplatz- und Rangierflächen. Die ursprüngliche Erschließung bleibt erhalten.

1. Flächenversiegelungen - Vollversiegelungen

Für das SO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.		
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,95 überschritten werden.		
Flächengröße 6.121 m ² x GRZ 0,95	5.815 m ²	
Mögliche Versiegelung im SO		5.815 m ²

./i. bereits vorhandene Versiegelung ca.	4.124 m ²	
Zusätzliche Versiegelung im SO		1.691 m ²

2. Flächenversiegelungen - Teilversiegelungen

Es werden keine Teilversiegelungen festgesetzt.

Die oben aufgeführten Flächenversiegelungen (Vollversiegelungen) stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar.

In einem Normalverfahren würden die Flächenversiegelungen auf Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten sowie des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - *Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (IV 268/V 531 - 5310.23)* - vom 09. Dezember 2013 und den in der Anlage beigefügten *'Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung'* bilanziert werden. Der Runderlass trat am 01. Januar 2014 in Kraft und gilt bis einschließlich Dezember 2023.

Die Flächenversiegelungen wären laut Runderlass mindestens im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen, wenn es sich um Gebäudeflächen oder sonstige versiegelte Oberflächen (Vollversiegelungen) handelt. Für die Flächenversiegelung würde sich ein Ausgleichsbedarf von 846 m² ergeben (1.691 m² x 0,5).

Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt, werden die Eingriffe zwar nach o. g. Runderlass bilanziert, ein Ausgleich ist - mit Ausnahme von geschützten Biotopen - aber nicht erforderlich. Die Bilanzierung dient vielmehr der Übersicht über die zu erwartenden Eingriffe.

c) Schutzgut Wasser

Grundwasser

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Im vorliegenden Fall stehen im Plangebiet Sande an. Diese Böden weisen eine gute Versickerungsfähigkeit auf. Die Flächenversiegelungen werden somit keine wesentlichen Auswirkungen für die Grundwasserneubildungsrate haben.

Aufgrund der anstehenden Sandböden kann das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser in den unversiegelten Randbereichen des Plangebietes versickert werden. Ein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut 'Wasser' ist deshalb nicht erforderlich.

d) Schutzgut Klima/Luft

Der Verlust der vergleichsweise kleinen Grünlandteilfläche wird keine spürbaren Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima/Luft' haben. Es ergeben sich somit keine erheblichen Beeinträchtigungen. Für das Schutzgut 'Klima/Luft' ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

e) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Verlust von Biotopflächen

Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Es werden keine Flächen mit besonderer Bedeutung beseitigt.

Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- Grünlandfläche

Die Beseitigung der oben aufgeführten Biotoptypen stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Im Runderlass ist geregelt, dass bei der Beseitigung von Flächen, die eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz haben, ein eigenständiger Ausgleich für das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften' erbracht werden muss. Werden hingegen Flächen beseitigt, die eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz haben, reichen als Ausgleich die Ausgleichsmaßnahmen aus, die für die Schutzgüter 'Boden', 'Wasser' und 'Landschaftsbild' erbracht werden.

Da im vorliegenden Fall keine Flächen mit besonderer Bedeutung beseitigt werden, wird hier kein gesonderter Ausgleich erforderlich. Ein Ausgleich für Flächen mit allgemeiner Bedeutung ist nicht erforderlich, da es sich um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt.

f) Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet grenzt im Süden an die vorhandene Bebauung (Kindertagesstätte) und im Osten an die Straße 'Kirchtor' an. Zur Eingrünung des Betriebsgeländes zur freien Landschaft nach Norden und Westen ist eine 3,0 m breite, einreihige Hecke neu anzulegen. Zur Durchgrünung des Plangebietes ist es zudem vorgesehen, voraussichtlich 8 Laubbäume neu anzupflanzen.

4.3 Schallimmissionen

Da sich hinsichtlich der Nutzung im Plangebiet - mit Ausnahme des vergrößerten Gebäudes, das in Richtung Norden erweitert wird - keine signifikanten Änderungen ergeben werden, gelten nach wie vor die Aussagen aus dem Ursprungsplan. In diesem wurde zu den Schallimmissionen Folgendes ausgeführt: "Der

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 ist Schallimmissionen ausgesetzt, die durch den Fahrzeugverkehr auf der Kreisstraße hervorgerufen werden. Da jedoch innerhalb des Plangebietes Wohnungen und damit besonders schützenswerte Räume wie Schlaf- und Kinderzimmer nicht zulässig sind, erübrigt sich eine vertiefende Betrachtung."

Den Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf Lärm ist die Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, M + O Immissionsschutz, (Masuch + Olbrisch, Oststeinbek) nachgegangen. In ihrer lärmtechnischen Untersuchung vom 26. Oktober 2009 führt sie zusammenfassend aus:

„Das geplante Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ an der Straße Kirchtor in Wankendorf ist mit Lärmschutzmaßnahmen verträglich mit den Nutzungen der Nachbarschaft.“

Die Festsetzung aus dem Ursprungsplan hinsichtlich der Lärmschutzmaßnahmen wurden auch in dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 übernommen: Für die Fahrflächen der Stellplatzanlage ist zum Zwecke der Geräuschminimierung eine Asphaltoberfläche oder phasenloses Pflaster vorzusehen, wenn keine lärmarmen Einkaufswagen zur Verwendung kommen.

4.4 Hinweise

Bodendenkmale

Das Archäologische Landesamt hat im Planverfahren mitgeteilt, dass sich das Plangebiet in einem archäologischen Interessensgebiet befindet. Es ist daher mit archäologischer Substanz, d. h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Auf § 15 DSchG wird ausdrücklich hingewiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur

ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Plön, Amt für Umwelt, anzuzeigen.

Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können und in Kauf zu nehmen sind.

Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes können sich im Boden Kampfmittel (Fliegerbomben) aus dem 2. Weltkrieg befinden. Aus diesem Grund muss das Plangebiet vor Beginn von Tiefbauarbeiten gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersucht werden. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt. Es wird empfohlen, dass sich Bauherren frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit die Sondier- und Räummaßnahmen in die geplanten Baumaßnahmen einbezogen werden können.

Eingriffsfristen

Die Beseitigung von Gehölzen ist aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Schutz des Oberbodens

Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen.

4.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Änderungen in Bezug auf die Ver- und Entsorgung (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Fernmeldeeinrichtungen, Gas, Elektroenergie, Abfall) ergeben sich nicht. Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin von der Straße 'Kirchtor' aus über die bereits vorhandene Zufahrt, die Löschwasserversorgung ist durch den Unterflurhydranten auf dem Discountergrundstück gewährleistet.

4.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

5. Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m²	Prozent
Sonstiges Sondergebiet (SO)	6.121	94,0
Grünflächen	389	6,0
Gesamtfläche	6.510	100,0

Die Gemeinde Wankendorf hat im Vorfeld der Planung eine Kostenübernahmevereinbarung mit der MGR Grundstücksgesellschaft Wankendorf GmbH & Co. KG, Manfred-Roth-Straße 7, 90766 Fürth, geschlossen. Danach trägt diese die Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI), sowie aller zusätzlichen Nebenkosten (Vermessung, Gutachten etc.).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wankendorf hat die Begründung zu dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 in ihrer Sitzung am durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Wankendorf, den

.....
Silke Roßmann
(Bürgermeisterin)