

# Stadt Heiligenhafen

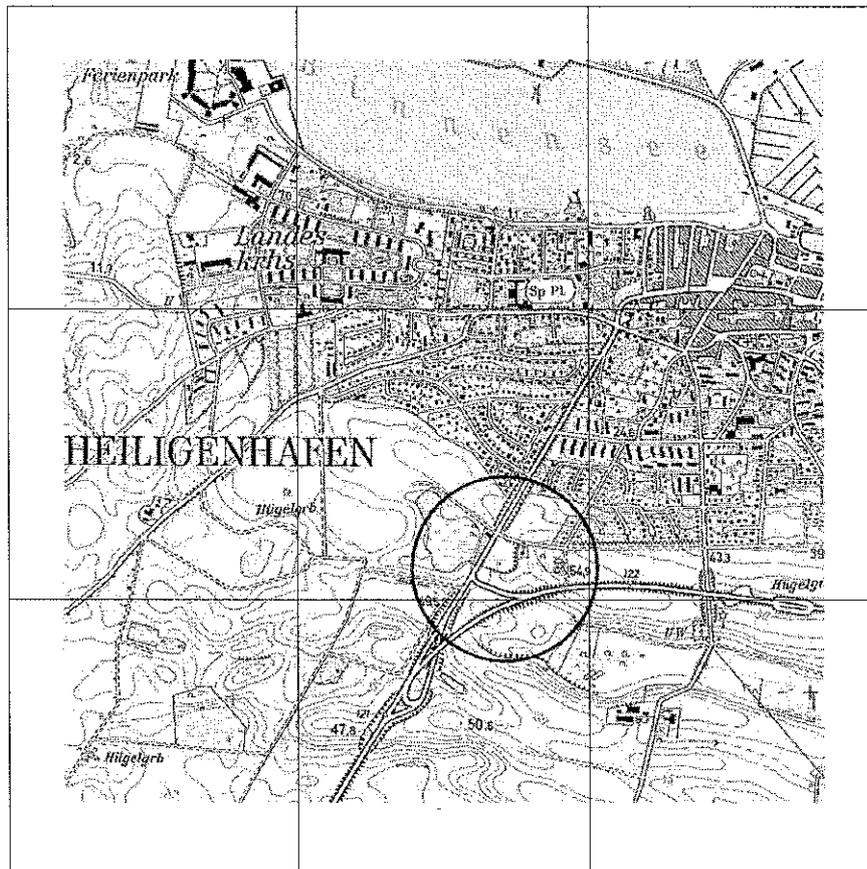
Kreis Ostholstein

## Flächennutzungsplan, 41. Änderung

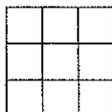
Gebiet: Östliche Bergstraße / südlicher Höhenweg

### Begründung mit Umweltbericht

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



Planverfasser:



**Planlabor Stolzenberg**

Architektur \* Städtebau \* Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg  
Freier Architekt und Stadtplaner

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

eMail [stolzenberg@planlabor.de](mailto:stolzenberg@planlabor.de)  
[www.planlabor.de](http://www.planlabor.de)

## Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen .....	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
3.	Alternative Planungsüberlegungen.....	13
4.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	13
5.	Planinhalt .....	14
6.	Verkehrliche Erschließung.....	14
7.	Immissionen .....	15
8.	Archäologie / Denkmalpflege .....	15
9.	Ver- und Entsorgung .....	15
10.	Naturschutz und Landschaftspflege .....	16
10.1.	Geschützte Teile von Natur und Landschaft.....	16
11.	Billigung der Begründung .....	17

## **1. Planungsgrundlagen**

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

Die am Standort Bergstraße ansässigen Lebensmittelmärkte wollen ihren Auftritt in Heiligenhafen verbessern. Der bestehende Aldi-Markt soll durch einen Neubau ersetzt werden. Durch eine Drehung des Gebäudes kann die Grundstückserschließung verbessert werden. Der vor drei Jahren errichtete Edeka-Markt wird gut als Nahversorger angenommen und soll angemessen erweitert werden. Mit dem Vorhaben soll die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes und die wohnortnahe Grundversorgung der Anwohner im Südwesten der Stadt verbessert werden. Hierzu wird das vorhandene Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittelbedarf erweitert.

### **1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben**

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

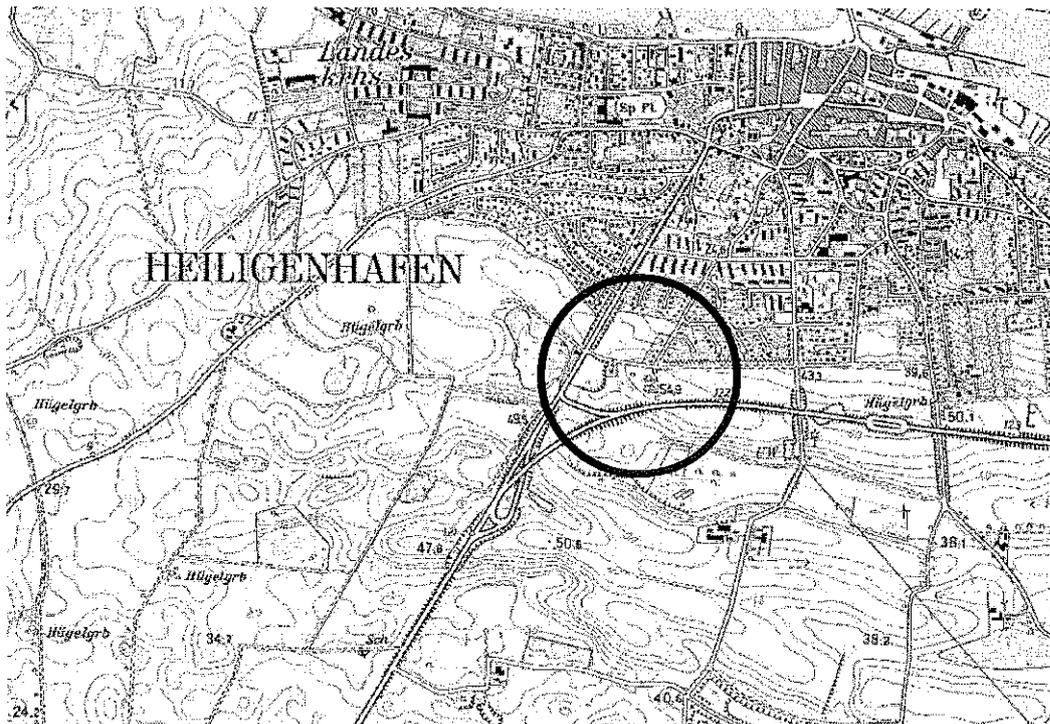
Das Landschaftsprogramm von 1999 weist den Planungsraum als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum aus. Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II von 2003 konkretisiert dieses im Gebiet mit besonderer Erholungseignung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

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

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

### 1.3. Plangebiet

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Abbaugelände einer ehemaligen Kiesgrube, welches zwischenzeitlich als Nahversorgungszentrum mit zwei Lebensmittelmärkten erschlossen ist. Die im Süden verbliebenen unbebauten Abbauf Flächen sind stark ruderalisiert und verbuscht. Das Plangebiet umfasst die Erweiterungsfläche sowie neue Maßnahmenflächen zur Eingrünung des Plangebiets in östliche Richtung. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,9 ha.



Lage des Plangebiets in der Stadt Heiligenhafen

## 2. Umweltbericht

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

## **2.1. Einleitung**

### **2.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans**

Die Änderung des Flächennutzungsplans stellt die Erweiterungsfläche des Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Lebensmittelbedarf dar sowie die neuen Maßnahmenflächen im östlichen Teil des Plangebiet. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,9 ha. (Nähere Ausführungen s. Begründung Ziffer 1.1. und Ziffer 4).

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Immissionen sind in einem Schallgutachten untersucht worden und auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplans werden Festsetzungen zum Erhalt gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse getroffen.

**d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

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

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen auf das Denkmal wird mit Hilfe von Maßnahmenflächen eine Eingrünung des Plangebiets vorgesehen. Damit können wesentliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

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

Darüber hinaus verweist das Archäologische Landesamt auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die die Eigentümer oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unveränderten Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**2.1.3. Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne**

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

§ 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind schädliche Umweltauswirkungen auszuschließen.

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

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

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

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

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

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen für den Plangeltungsbereich nicht vor.

## **2.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben**

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

#### **a) Bestandsaufnahme**

##### Tiere, Pflanzen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Abbaugelände einer ehemaligen Kiesgrube, welches zwischenzeitlich als Nahversorgungszentrum mit zwei Lebensmittelmärkten erschlossen ist. Entlang der Bergstraße verläuft eine Grünfläche mit jungen Einzelbaumpflanzungen. Auch die Stellplatzfläche ist mit Einzelbäumen überstellt. Gem. der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans liegen im Süden und Osten der Bebauung Maßnahmenflächen, die jedoch nur in Teilen umgesetzt wurden,

jedoch als Bestand zu werten sind. Demnach befindet sich an der Autobahnausfahrt eine Fläche mit gelenkter Sukzession und einer durchgängigen 145 m langen freiwachsenden Gehölzstruktur. Zu den ackerbaulich genutzten Freiflächen im Osten des Plangebietes soll ein rd. 65 m langer Knick mit Überhängen stehen, als Übergang zum östlich liegenden Wald sollte ein naturnaher Waldrand ausgebildet sein.

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

#### Boden

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

#### Wasser

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

#### Luft, Klima

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

#### Landschaft

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

#### Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Im Norden bieten die bebauten Strukturen im Zusammenhang mit den anthropogenen Störwirkungen nur wenigen Arten einen Lebensraum. Für die festgesetzten Maßnahmenflächen im Süden und Osten des Plangebietes ist hingegen eine erhöhte

biologische Vielfalt anzunehmen. Zwischen Gehölzstrukturen und Freiflächen besteht i. d. R. ein enges Wirkungsgefüge.

### **b) Prognose**

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

#### Schutzgut Boden und Wasser:

Überbauung von zusätzlich 12.660 m<sup>2</sup> Fläche durch die mögliche Bebauung und die Erschließung.

#### Schutzgut Landschaftsbild:

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

#### Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften:

Beeinträchtigungen von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz auf 5.450 m<sup>2</sup> Fläche und 160 m Knickstrukturen. Ggf. artenschutzfachliche Beeinträchtigungen werden im Rahmen der Aufstellung des artenschutzfachlichen Gutachtens ergänzt.

#### Schutzgut Klima / Luft:

Keine Beeinträchtigungen

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

### **c) Geplante 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 der Gebäude im östlichen Grundstücksbereich wirkt eingriffsvermeidend, da die Überstellung der vorgelagerten Stellplatzfläche mit Bäumen die Einsehbarkeit auf das Gebäude aus Richtung Südwesten vermindert.

### Maßnahmen der Kompensation und der allgemeinen Grünordnung

Die Stellplatzanlage und die Grünfläche entlang der Bergstraße ist mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Weitere innergebietliche Maßnahmenflächen sind bereits mit Ausgleichsfunktionen belegt. Der erforderliche Ausgleich in Höhe von 21.412m<sup>2</sup> Fläche und 320 m Knickneuanlage wird deshalb extern erfolgen. Geeignete Flächen werden ermittelt, mit der Fachbehörde abgestimmt und dem Bebauungsplan zum Satzungsbeschluss zugeordnet.

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

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

vgl. Erläuterungen im Abs. 3.

#### **e) Bewertung**

Der durch die Planung ermöglichte Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird als vertretbar angesehen. Der Standort ist bereits durch frühere und bestehende Nutzungen stark vorbelastet. Durch die Ausweisung von Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann eine Kompensation erzielt werden. Artenschutzrechtliche Hindernisse werden nicht erwartet.

#### **f) Merkmale der technischen Verfahren**

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

#### **g) Maßnahmen zur Überwachung**

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

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

#### **a) Bestandsaufnahme**

Die überplante Fläche ist ca. 140 m von dem Denkmal Nr. 2 der Stadt Heiligenhafen entfernt. Hierbei handelt es sich um einen frühgeschichtlichen Grabhügel mit guter Erhaltung. Die Umgebung des Denkmals ist durch die vorhandene Bebauung und den Funkmast sowie die vorhandenen Lebensmittelläden im Westen bereits erheb-

lich beeinträchtigt. Auch die im Süden im Nahbereich des Denkmals befindliche E 47/B 207 beeinträchtigt den Umgebungsbereich des Denkmals bereits erheblich.

#### **b) Prognose**

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

#### **c) Geplante Maßnahmen**

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

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

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

#### **e) Bewertung**

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

#### **f) Merkmale der technischen Verfahren**

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

#### **g) Maßnahmen zur Überwachung**

- Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

### **2.3. Zusammenfassung**

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

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

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

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

### **3. Alternative Planungsüberlegungen**

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

### **4. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung**

Mit der Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Lebensmittelfrischemarktes (Edeka) mit integriertem Getränkemarkt um 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie zum Neubau des Discounters (Aldi) geschaffen. Dieses fördert viele Synergien für einen wohnortnahen Einkauf. Im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes von 2014 ist die Einzelhandelsituation der Stadt Heiligenhafen untersucht und hinsichtlich ihrer Stärken und Schwächen bewertet worden. Mit einer zusätzlichen Verträglichkeitsuntersuchung zur Verkaufsflächenerweiterung des Standortes Bergstraße sind Schwellwerte einer maximalen Verkaufsfläche beschrieben worden, die den Zentralen Versorgungsbereich der Stadt berücksichtigen und erhebliche negative Auswirkungen darauf verhindern.

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 Absicherung 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. Die konkrete Eingriffsbilanz sowie die geeigneten Ausgleichsflächen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nachgewiesen.

## **5. Planinhalt**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes Bergstraße in der Stadt Heiligenhafen planungsrechtlich vorbereitet. Hierzu wird die Erweiterungsfläche als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittelbedarf dargestellt sowie die neuen Maßnahmenflächen, die das Plangebiet in östliche Richtung eingrünen.

Es werden die Anbauverbotszonen der an das Plangebiet angrenzenden Bundesautobahn sowie der Kreisstraße nachrichtlich übernommen. Konkrete Festsetzungen zum Freihalten dieser Flächen werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan getroffen.

## **6. Verkehrliche Erschließung**

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

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

Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 40 m von der BAB A 1 und bis 15 m von der K 42, gemessen vom äußeren Rand der befes-

tigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Die Anbauverbotszonen sind nachrichtlich übernommen. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der BAB A 1 (Abfahrtsrampe) und der freien Strecke der K 42 (Bergstraße) nicht angelegt werden. Davon unberührt bleibt eine Bedarfszufahrt für die Feuerwehr, die zurückhaltend ausgebildet werden sollte und gegen unbefugtes Befahren gesichert werden muss. Diese Sondernutzung ist beim LBV-SH, Niederlassung Lübeck zu beantragen.

## **7. Immissionen**

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

Die Immissionen sind in einem Schallgutachten untersucht worden und auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplans werden Festsetzungen zum Erhalt gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse getroffen.

## **8. 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.

## **9. Ver- und Entsorgung**

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

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist der Anschluss an die bestehende Kanalisation vorgesehen. Die Kanalisation der Stadt Heiligenhafen ist zurzeit bereits in Teilen durch die im Laufe der Zeit zunehmende Verdichtung überlastet. Die Kanalisation unterliegt seit dem Jahr 2000 nicht mehr der Genehmigungspflicht gem. des Wasserrechts. Die Stadt prüft, inwiefern die bestehende Kanalisation die hinzukommenden Niederschlagswassermengen schadlos ableiten kann. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden konkrete Aussagen zur Ableitung von Oberflächenwasser getroffen.

Bezüglich der Löschwasserversorgung wird der Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h bei Bereitstellung des Löschwassers für eine Löschzeit von 2 Stunden im Umkreis von 300 m gemäß Erlass des Innenministers vom 30.08.2010 – IV 334 – 166.701.400 bereits

durch vorhandene Hydranten, welche für den bestehenden Verbrauchermarkt errichtet wurden, erreicht. Die in Frage kommenden Entnahmestellen (Hydranten) befinden sich zum einen westliche der Bergstraße in Höhe der Gasreglerstation sowie im Eingangsbereich des Trinkwasserspeicherbehälters Heiligenhafen an der Kreuzung Höhenstraße /Rauher Berg.

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

## **10. 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.

### **10.1. Geschützte Teile von Natur und Landschaft**

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

### **10.2. Eingriffsregelung**

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

### **10.3. Artenschutz**

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

## **11. Billigung der Begründung**

Die Begründung der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhafen wurde von der Stadtvertretung in der Sitzung am \_\_\_\_\_ gebilligt.

Heiligenhafen,

Bürgermeister