

	Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
X	des Stadtentwicklungsausschusses	3. MRZ. 2016	5
	des Haupt- und Finanzausschusses		
	der Stadtvertretung		

- Personalrat: nein
- Gleichstellungsbeauftragte: nein
- Schwerbehindertenbeauftragte/r: nein
- Kriminalpräventiver Rat: nein

## **41. Änderung des Flächennutzungsplanes (östlich Bergstraße/südlich Höhenweg)**

### **A) SACHVERHALT**

In ihrer Sitzung am 24.09.2015 beschloss die Stadtvertretung, den Entwurf der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes (östlich Bergstraße/südlich Höhenweg) mit Begründung öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 21.12.2015 bis einschließlich 04.02.2016.

### **B) STELLUNGNAHME**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch diese Planung berührt werden kann, wurden entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die im Rahmen dieser Auslegung eingegangenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen dieser Vorlage zur Kenntnis beigefügt.

### **C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

Die Kosten dieses Bauleitplanverfahrens werden vom Vorhabenträger in voller Höhe getragen, sodass der Stadt keine Kosten entstehen.

### **D) BESCHLUSSVORSCHLAG**

1. Die während der öffentlichen Auslegung der Entwürfe der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung vorgebrachten Anregungen hat die

Stadtvertretung geprüft und nach eingehender Abwägung die vorgelegte Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben sowie die Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
3. Die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird beschlossen.
4. Die Begründung wird gebilligt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Genehmigung vorzulegen und danach die Erteilung der Genehmigung nach § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. In dieser Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

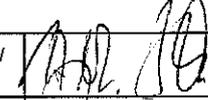
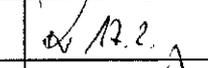
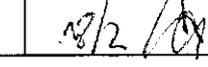
Stimmenthaltungen:

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.



Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	
Amtsleiterin / Amtsleiter	
Büroleitender Beamter	

# Stadt Heiligenhafen

Kreis Ostholstein

## Flächennutzungsplan, 41. Änderung

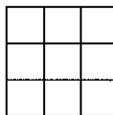
Gebiet: Östlich Bergstraße / südlich Höhenweg

### Zusammenstellung des Abwägungsmaterials

Planstand: Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB,  
Stadtentwicklungsausschuss 03.03.2016



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)

---

## I. Übersicht zum Beteiligungsverfahren

### A. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, ohne Stellungnahme

---

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume

Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr des Landes S-H

---

### B. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, mit Anregungen und/oder Hinweisen

---

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie, 08.01.2016  
berücksichtigt, siehe 3. Verkehr

Archäologisches Landesamt, 11.01.2016  
berücksichtigt, siehe 5. Archäologie

Landrat des Kreises Ostholstein, 01.02.2016  
zu Allgemeins: berücksichtigt, siehe 1. Städtebau und Planung  
zu Boden-/ Gewässerschutz berücksichtigt, siehe 4. Wasserwirtschaft  
zu Naturschutz flw. berücksichtigt, siehe 2. Landschaftspflege

Handwerkskammer Lübeck, 04.02.2016  
berücksichtigt, siehe 1. Städtebau und Planung

---

### C. Bereits vorliegende Anregungen der Öffentlichkeit

---

Anregung zum gesamten Plangebiet, 11.01.2016  
berücksichtigt, siehe 1. Städtebau und Planung

---

### D. Landesplanung

---

Erlass des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein, 25.01.2016  
zu Ziele der Raumordnung siehe 6. Erlass des Innenministeriums

---

## II. Abwägung

### 1. Anregungen und Hinweise zu Städtebau und Planung

Anregung zum gesamten Plangebiet, 11.01.2016

Zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans östlich Bergstraße / Höhenweg wird Einspruch eingelegt. Zur Begründung: Auf dem Flur 18 Flurstück 43/8 steht seit 1992 eine Windkraftanlage. Sollte dem Flächennutzungsplan statt gegeben werden, kann der

mittlerweile vorgeschriebene Mindestabstand von 800 m zu diesem neuen Baugebiet nicht eingehalten werden. Es wird darum gebeten den Einspruch zu prüfen und Mitteilung zu geben, wie diese gesetzlich feststehende Abstandseinhaltung gewährleistet werden soll.

Landrat des Kreises Ostholstein, 01.02.2016

Es wird um die Übersendung des Abwägungsergebnisses gebeten, wenn möglich per Mail an [bauleitplanung@kreis-oh.de](mailto:bauleitplanung@kreis-oh.de)

Handwerkskammer Lübeck, 04.02.2016

Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung der betroffenen Betriebe erwartet.

---

### **Abwägung**

Der Hinweis zur Überprüfung der Abstände zu einer Windkraftanlage wird beachtet. Die Anlage befindet sich in einem Abstand von rd. M zum Plangebiet. Es wird davon ausgegangen, dass die Einzelanlage zulässigerweise errichtet wurde und Bestandschutz genießt. Die angesprochene Abstandsregelung nach den Erlassen der Landesregierung bezieht sich auf die Ausweisung neuer Windenergie-Eignungsgebiete in Regionalplänen. Dabei wird von zusammenhängenden Flächen ausgegangen, die mehrere Anlagen ermöglichen. Bei der Beurteilung der Abstände zu privilegierten Einzelanlagen sind die Abstände Einzelfallabhängig zu überprüfen. Der Abstand zu den Gebäuden im Plangebiet beträgt über 700 m. Eine Wohnnutzung ist im Plangebiet nicht zulässig. Eine Beeinträchtigung des Betriebs der Windenergieanlage erfolgt durch die Planung nicht. Das Ergebnis der Abwägung wird mitgeteilt.

Der Hinweis des Kreises wird beachtet. Die Abwägungsergebnisse werden dem Kreis an die angegebene E-Mail-Adresse gesendet.

Die Anregung der Handwerkskammer wird berücksichtigt. Handwerksbetriebe sind im Plangebiet nicht ansässig und werden durch die Planinhalte nicht beeinträchtigt.

---

## **2. Anregungen und Hinweise zur Landschaftspflege**

Landrat des Kreises Ostholstein, 01.02.2016

Naturschutz:

Im TÖB-Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs.2 BauGB ergeht aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege folgende Stellungnahme:

Die Stadt Heiligenhafen hat für die Errichtung der am Ortseingang gelegenen Lebensmittelmärkte den Bebauungsplan Nr. 50 einschließlich Änderungen aufgestellt. Mit der vorgelegten Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes (Edeka) um

500 qm Verkaufsfläche sowie zum Neubau des Discounters (Aldi) geschaffen werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Abbaugebiet einer ehemaligen Kiesgrube, das sich ursprünglich zu einer geschützten Biotopfläche entwickelt hatte. Das Gelände wurde trotz erheblicher Widerstände von Seiten der UNB mit zwei Lebensmittelmärkten bebaut. Lediglich im Süden und Osten des Sondergebietes sind kleinere Bereiche der ehemaligen Abbaufäche erhalten geblieben, die heute aber stark ruderalisiert und verbuscht sind. Das Plangebiet für die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Erweiterungsfläche sowie neue Maßnahmenflächen zur Eingrünung des Plangebietes. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,9 ha.

In der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 sind die verbliebenen Biotopflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt worden. Diese Ausgleichsflächen sind der gelenkten Sukzession zu überlassen. Zusätzlich ist eine durchgängige lineare freiwachsende Gehölzstruktur von mind. 145 m Länge anzulegen.

Zudem erfolgte die Festsetzung einer Maßnahmenfläche mit dem Ziel einer naturnahen Waldrandgestaltung sowie die Neuanlage eines Knicks auf einer Länge von 145 m. Diese beiden Vorhaben sowie weitere Kompensations- und Eingrünungsmaßnahmen (siehe Begründung B-Plan Nr. 50, 1.Änd.) sind bis heute nicht zur Ausführung gekommen.

Die vorgelegte Planung weicht von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab. Im Landschaftsplan erfolgte eine Gebietsausweisung als „produktionsfreie Grundfläche“ mit einem gestörten Bodenrelief. Die geschützte Grundfläche wurde im Naturschutzbuch eingetragen. Durch die vorliegende Änderungsplanung werden festgesetzte Biotopstrukturen und Freiflächen erneut verkleinert oder gehen gänzlich verloren und werden durch gewerbliche Nutzungen ersetzt.

Im Geltungsbereich ist neben der Sondergebietsfläche für die Lebensmittelmärkte die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Durch diese Ausweisung gehen Kompensationsflächen aus der bisherigen Bauleitplanung verloren, die im weiteren Planverfahren zu ersetzen sind. Da sich aus der neuen Planung nicht der genaue Umfang der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen herleiten lässt, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesagt werden, ob die dargestellten Maßnahmenflächen für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft überhaupt ausreichend sind. Siehe hierzu die UNB-Stellungnahme zur ersten TÖB-Beteiligung vom 30. Juli 2015.

In der damaligen Stellungnahme wurde angemerkt, ob für die baulichen Zwecke eine Erweiterung in südliche Richtung zur BAB A 1 nicht ausreichend ist. Dabei könnte die südliche Maßnahmenfläche (Sukzessionsfläche) vollständig entfallen, bzw. wie entlang der westlichen Grenze zur Kreisstraße, durch einen Grünstreifen ersetzt werden. Die östliche Sukzessionsfläche könnte so in ihrem jetzigen Bestand erhalten werden. Ebenso würden sich Eingriffe in den angrenzenden Waldbestand erübrigen (Eingriffsminimierung).

Die östlich angrenzende Ackerfläche zwischen Autobahn und der Waldfläche am Höhenweg ist aus naturschutzfachlicher Sicht als zusätzliche Kompensationsfläche

grundsätzlich geeignet. Durch Abschieben des Oberbodens könnte hier ein nährstoffarmer Vegetationsstandort entstehen, der den Biotopstrukturen der ursprünglichen Kiesabbaufäche ähneln würde.

### **Abwägung**

Die Anregungen der unteren Naturschutzbehörde werden teilweise berücksichtigt.

Hinsichtlich des Schutzstatus der überplanten Flächen liegt ein Irrtum vor. Gem. Schreiben vom 22.06.2010 des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume in Flintbek wurde die Flächen nach einer Begehung am 21. Juni 2010 aus dem Register der geschützten Biotope entfernt. Die Darstellungen im Landschaftsplan werden dahingehend bei Gelegenheit angepasst.

Der erforderliche Ausgleich im Rahmen der Eingriffsregelung wird über den zugehörigen Bebauungsplan nachgewiesen. Hinsichtlich der Eingriffsbewertung ist der planungsrechtlich festgesetzte Bestand wertgebend, so dass nach dem Bewertungsverfahren für die Bauleitplanung von Eingriffen in Flächen mit besonderer Bedeutung und von Eingriffen in Knickstrukturen auszugehen ist.

Die neue Stellung der Gebäude wurde für die Änderung des Flächennutzungsplanes bereits berücksichtigt. 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. Die unterschiedlichen Belange des Naturschutzes und der Erschließung wurden in die Abwägung eingestellt. 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.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden keine konkreten Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Dieses erfolgt im Bebauungsplanverfahren. Der Vorschlag der UNB zum möglichen Ausgleich östlich des Plangebietes wird entsprechend auf B-Planebene überprüft.

### **3. Anregungen und Hinweise zum Verkehr**

#### Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie, 08.01.2016

Gegen die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhafen bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht nur dann keine Bedenken, wenn meine Stellungnahme Az.: VII 414-553.71/2-55-021 vom 07.08.2015 vollinhaltlich berücksichtigt wird. Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie, 07.08.2015

Gegen die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 der Stadt Heiligenhafen bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht nur dann keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:

1. Unter das Anbauverbot nach § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein fallen auch Werbeanlagen, Werbepylone etc.. Der geplante Werbepylon mit einer Höhe von max. 22,00 m ist außerhalb der 15,00 m Anbauverbotszone der Kreisstraße 42 (K 42) vorzusehen. Die Standortfläche für den geplanten Werbepylon ist in der Planzeichnung entsprechend zu ändern.
2. Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht erfolgt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und –einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.
3. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der Bundesautobahn 1 (BAB 1) und mit Ausnahme der vorhandenen Bedarfszufahrt für die Feuerwehr zu der freien Strecke K42 nicht angelegt werden.
4. Es wird davon ausgegangen, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartenden Verkehrsmengen auf den Straßen des überörtlichen Verkehrs berücksichtigt werden und das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immissionen geschützt werden.

**Abwägung**

Die Stellungnahme des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie (MWAVT) vom 08.01.2016 wird berücksichtigt. Die Stellungnahme des MWAVT vom 07.08.2015 wurde in der vorliegenden Planung vollinhaltlich berücksichtigt und in der Begründung dargelegt. Die konkreten Maßgaben werden in die Abwägung zum Bebauungsplan eingestellt.

**4. Anregungen und Hinweise zur Wasserwirtschaft**Landrat des Kreises Ostholstein, 01.02.2016

Gewässerschutz:

Die Stadt Heiligenhafen plant mit dieser Änderung der Bauleitplanung den Neubau bzw. die Erweiterung für zwei Supermärkte zu ermöglichen. Aus Sicht der Wasserbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, soweit die nachstehenden Hinweise beachtet werden.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Es ist der Anschluss an die bestehende Kanalisation vorgesehen. Aufgrund der Vergrößerung der versiegelten Flächen kommt es zu einer Vergrößerung der abzuleitenden Niederschlagswassermengen. Zum Teil sind die Hinweise aus der ersten Beteiligung aufgenommen worden. In dem Erläuterungsbericht wird ausgesagt, dass konkrete Aussagen zur Ableitung des Oberflächenwassers in einer verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden. Hier stellt sich die Frage, ob die jetzige Bauleitplanung unverbindlich ist.

Falls eine Regenwasserrückhaltung vor Ort und eine Regenwasserklärung in einem Regenklärbecken erfolgen soll bzw. muss, so sollte bereits in der jetzigen Phase auch eine entsprechende Fläche hierfür festgesetzt werden. Die Stadt sollte daher jetzt prüfen, inwiefern die bestehende Kanalisation die stets anwachsenden Niederschlagswassermengen schadlos ableiten kann. Im Allgemeinen kann die Stadt aufgrund ihrer Niederschlagsatzung auch eine Retention auf dem Grundstück des Verursachers fordern.

Das Niederschlagswasser von den Verkehrswegen (Straßen und Parkflächen) ist normal verschmutzt und bedarf damit vor der Einleitung einer Klärung.

Für die Beseitigung normal verschmutzten Niederschlagswassers sind die „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) zu beachten. Vor der Einleitung in ein Gewässer (hierzu zählt auch das Grundwasser) ist für normal verschmutztes Niederschlagswasser eine Behandlung über ein Regenklärbecken erforderlich (Leichtstoffrückhaltevorrichtung, Sedimentfang o.ä.) für die schadlose Ableitung vorzusehen.

### **Abwägung**

Die Stellungnahme des Kreises wird teilweise berücksichtigt. Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 2 BauGB der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

Das erschlossene Grundstück verfügt bereits über Entsorgungsanlagen zur Beseitigung des Niederschlagswassers. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden die erhöhten Anforderungen ermittelt und berücksichtigt. In der Begründung wird der Sachverhalt dargelegt.

## **5. Anregungen und Hinweise zur Archäologie**

Archäologisches Landesamt, 11.01.2016

Die Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes vom 29.07.2015 wurde richtig in die Begründung der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet „östlich Bergstraße, südlich Höhenweg“ übernommen. Sie ist weiterhin gültig

---

**Abwägung**

---

Der Hinweis des Archäologischen Landesamtes wird zur Kenntnis genommen.

---

**6. Erlass des Innenministeriums vom 25.01.2016**

Vom Stand des Verfahrens (TÖB-Beteiligung / öffentliche Auslegung) zur geplanten Aufstellung der 41. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet „östlich Bergstraße / südlicher Höhenweg“ sowie von den hierzu vorgelegten Planunterlagen habe ich Kenntnis genommen.

Zu dieser Planung wurde sich aus landes- und regionalplanerischer Sicht zuletzt mit ergänzender Stellungnahme vom 18. September 2015 geäußert. Dabei wurden die landesplanerischen Bedenken gegen die mit der Aufstellung der o.a. Bauleitplanung verfolgten Planungsziele zurückgestellt und festgestellt, dass der Aufstellung der 41. Änderung des Flächennutzungsplans und den damit verfolgten Planungsabsichten in der Fassung der Planungsanzeige nach § 11 Abs. 1 LaplaG vom 20. Juli 2015 keine Ziele der Raumordnung entgegen stehen.

Wesentliche inhaltliche Änderungen, die im Hinblick auf die Erfordernisse der Raumordnung bzw. die landesplanerische Beurteilung von Bedeutung wäre, sind nicht vorgenommen worden.

Aus diesem Grunde bestätige ich, dass der geplanten Aufstellung der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet „östliche Bergstraße / südlicher Höhenweg“ sowie den damit verfolgten Planungsabsichten weiterhin keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Der Hinweis in der ergänzenden Stellungnahme vom 18. September 2015 wird inhaltlich vollständig aufrechterhalten.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

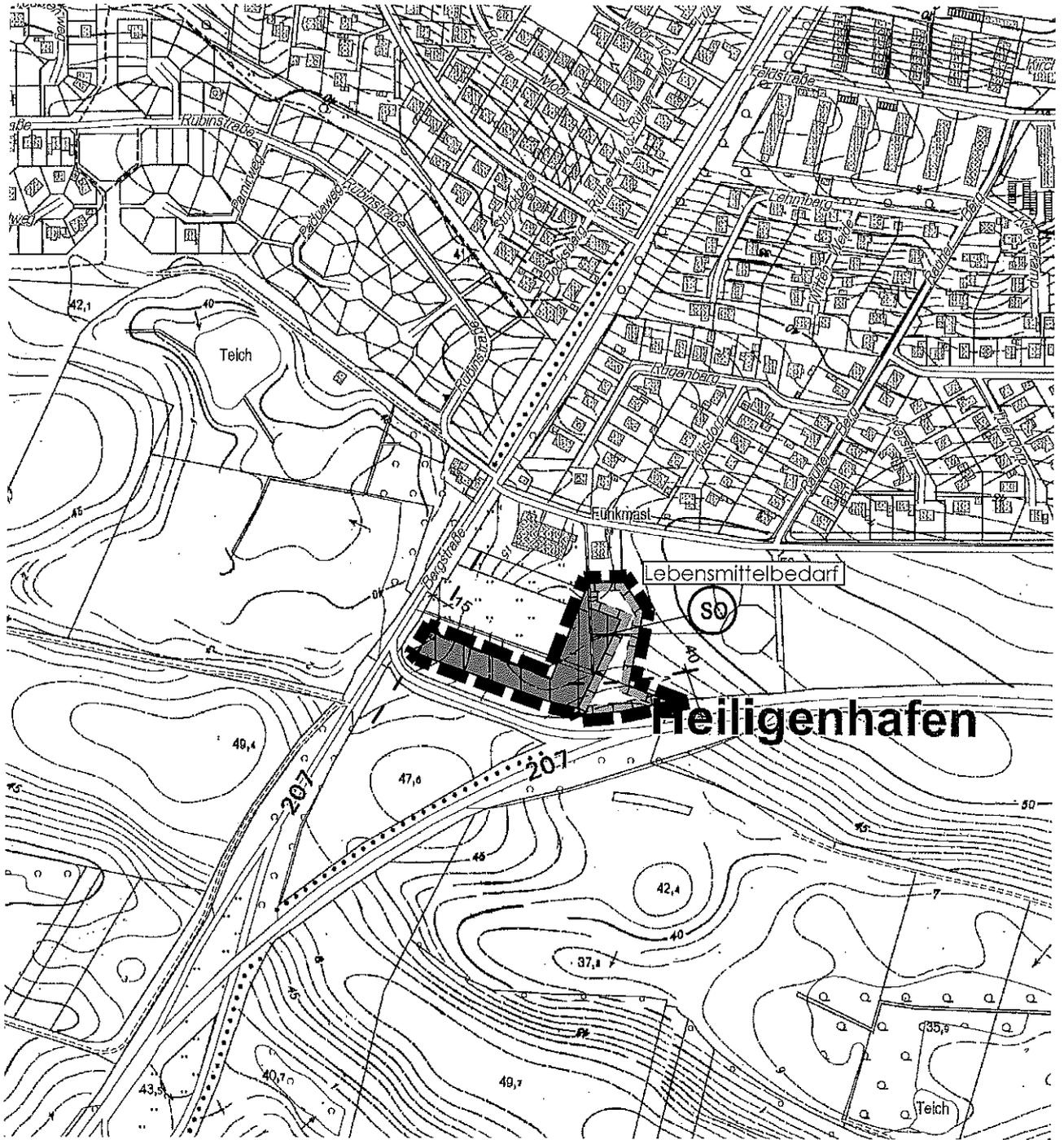
Aus Sicht des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten sind keine weiteren Anmerkungen erforderlich.

**Stellungnahme der Stadt Heiligenhafen**

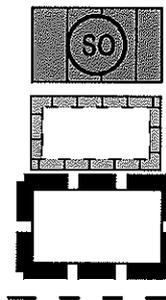
---

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Ziele der Raumordnung den Planungsabsichten entgegenstehen. Der Hinweis aus der Stellungnahme vom 18.09.2015 bezieht sich auf die Forderung der Landesplanung, dass die Stadt Heiligenhafen in der Pflicht gesehen wird, die weitere Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet auf eine konzeptionelle Basis zu stellen.

---



### Zeichenerklärung

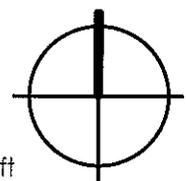


Sonstiges Sondergebiet -Lebensmittelbedarf-

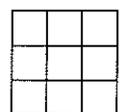
Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Geltungsbereich

Anbauverbotszone gem. § 9(1) FStrG, § 29 (1 und 2) StrWG



1: 5.000



# Stadt Heiligenhafen

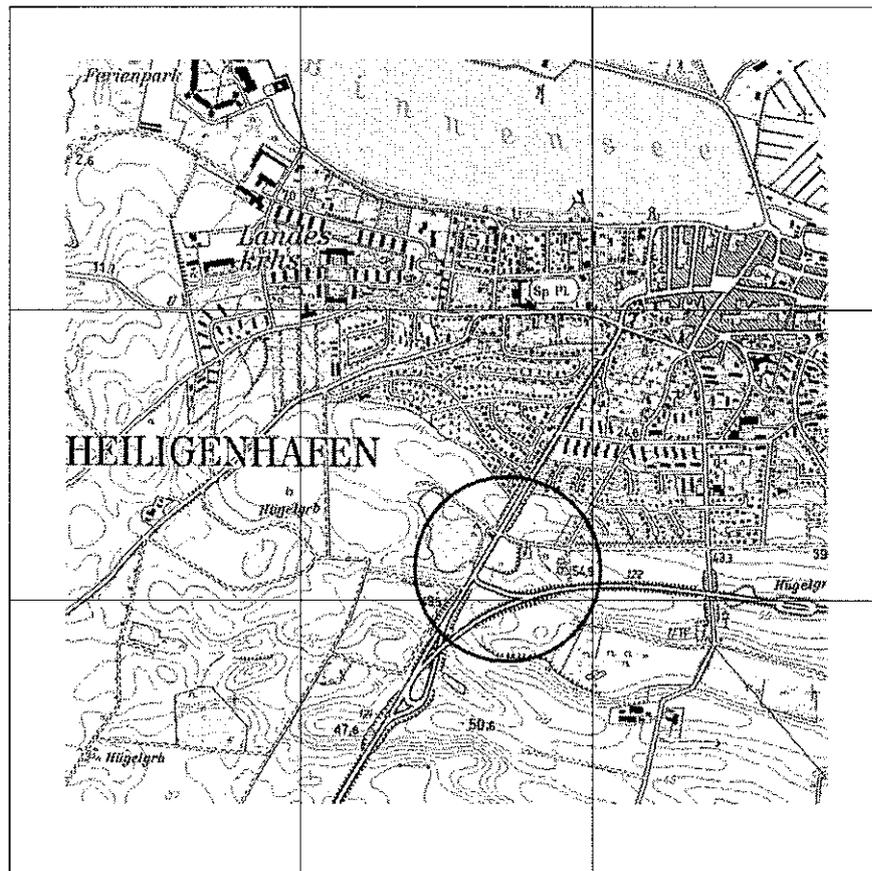
Kreis Ostholstein

## Flächennutzungsplan, 41. Änderung

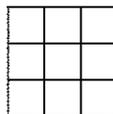
Gebiet: Östlich Bergstraße / südlich Höhenweg

## Begründung mit Umweltbericht

Planstand: . Ausfertigung, SEA 03.03.2016



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
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)) .....	10
2.3.	Zusammenfassung.....	11
3.	Alternative Planungsüberlegungen.....	12
4.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	12
5.	Planinhalt .....	13
6.	Verkehrliche Erschließung.....	13
7.	Immissionen .....	14
8.	Archäologie / Denkmalpflege .....	14
9.	Ver- und Entsorgung .....	14
10.	Naturschutz und Landschaftspflege .....	15
10.1.	Geschützte Teile von Natur und Landschaft.....	15
10.2.	Eingriffsregelung.....	15
10.3.	Artenschutz.....	15
10.4.	Wald.....	16
11.	Billigung der Begründung .....	16

## **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.

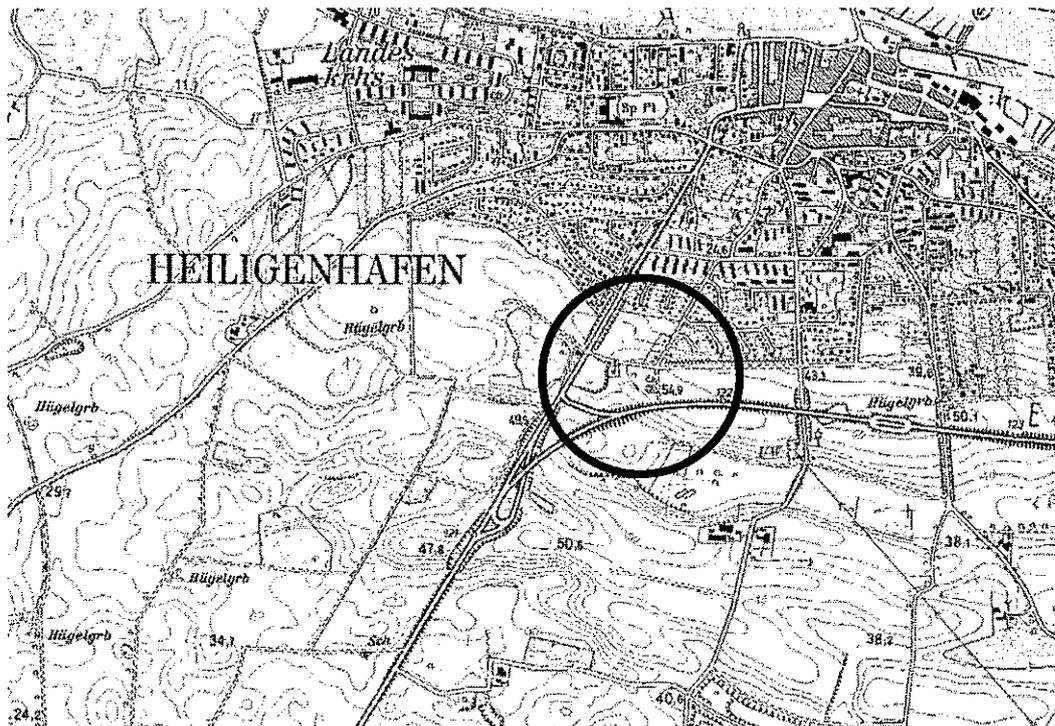
Das Landschaftsprogramm von 1999 weist den Planungsraum als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum aus. Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II von 2003 konkretisiert dieses im Gebiet mit besonderer Erholungseignung 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 Versorgungsgebiete 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 Abbauflächen 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 Plangebietsbereich 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.

Das Landschaftsbild wird durch die Verbrauchermärkte und den dahinter stockenden Wald geprägt. Im näheren Umfeld bestimmen zudem die klassifizierte 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.

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 Untersuchungen werden im Rahmen des zugehörigen Bebauungsplanverfahrens derzeit erarbeitet.

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.

### **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.

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

### **c) Geplante Maßnahmen**

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden keine Maßnahmen vorgesehen, dies bleibt dem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren vorbehalten. Dort werden Aussagen zur Bepflanzung, zum Ausgleich und zur Vermeidung von potenziellen Eingriffen getroffen.

Im Rahmen der konkreten Bauleitplanung sind zudem für Eingriffe in den Wald ein Antrag auf Waldumwandlung, für Eingriffe in geschützte Biotopstrukturen ein Antrag auf Ausnahme von den Biotopschutzvorschriften zu stellen.

#### **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**

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 (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 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 Ausdehnung überbaubarer Flächen ist damit zu rechnen, dass der Umgebungsbereich des Denkmals erneut beeinträchtigt wird. bei Nichtdurchfüh-

rung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen und bereits bestehenden Beeinträchtigungen.

#### **c) Geplante Maßnahmen**

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist zur Ergänzung des bestehenden Knicks eine dichte lineare Heckenstruktur zu schaffen, in die als Überhälter großkronige Laubbäume zu integrieren sind. Entsprechende Festsetzungen sind im Rahmen der konkreten Bauleitplanung zu treffen.

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

Vor dem Hintergrund der beengten Situation zwischen den beiden klassifizierten Straßen im Süden und Westen sowie der angrenzenden Wohnbebauung im Norden scheidet 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 sind entsprechend der Maßgaben der §§ 14 und 15 BNatSchG im Rahmen der konkreten Bauleitplanung abzuhandeln. Erforderlicher Ausgleich soll extern über geeignete Ausgleichsflächen nachgewiesen werden.

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

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 Rahmen der konkreten Bauleitplanung festzusetzen. 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 Einzelhandelssituation 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 Abschirmung 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 arten-

schutzfachlich 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 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 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 können durch eine Abschirmpflanzung vermieden werden. 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 Biototypen kartiert und in das Naturschutzbuch mit der Nr. 44326026001 eingetragen. Nach einer Begehung am 21. Juni 2010 durch das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume wurde festgestellt, dass nach der aktuellen Rechtslage und aufgrund der fortschreitenden Veränderung kein Biotopstatus mehr gegeben ist. Die Flächen wurden daraufhin aus dem Register geschützter Biotope gestrichen.

Im Plangebiet befinden sich Knickstrukturen bzw. sind Knickstrukturen planungsrechtlich festgesetzt, die den Biotopschutzvorschriften des § 21 Landesnaturschutzgesetz i.V.m. § 30 Bundesnaturschutzgesetz unterliegen

### **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. Unter Abwägung der unterschiedlichen Schutzgutansprüche sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich vorzusehen. Entsprechende Regelungen sind im Bebauungsplan zu treffen.

Für den Eingriff in bestehende bzw. festgesetzte Knickstrukturen sind die Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 11. Juni 2013 zu berücksichtigen. Für die zu erwartenden Eingriffe ist ein Antrag auf Ausnahme von den Biotopschutzvorschriften bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

### **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. Aktuelle faunistische Untersuchungen sind für die konkrete Bauleitplanung beauftragt. Erforderliche artenschutzfachliche Maßnahmen werden dort berücksichtigt.

#### **10.4. Wald**

Für den Eingriff in den nach LWaldG zu wertenden Wald ist ein Antrag auf Waldumwandlung bei der Forstbehörde zu stellen. Der Eingriff ist nach dem Landeswaldgesetz zu erbringen.

### **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