



BEGRÜNDUNG

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 a "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel am Tobringer" der Gemeinde Heikendorf, Kreis Plön

Für das Gebiet der Grundstücke 'Tobringer 2 und 4' (Flurstücke 37/87 und 37/89, Flur 2, Gemarkung Altheikendorf), das östlich angrenzende Flurstück 773 sowie Teilflächen der Flurstücke 37/3, 37/88, 37/90 und 38/6

Bearbeitung:

B2K BOCK - KÜHLE - KOERNER - Freischaffende Architekten und Stadtplaner
Holzkoppelweg 5 - 24118 Kiel - Fon: 0431 / 66 46 99-0 - Fax: 0431 / 66 46 99-29 - info@b2k-architekten.de

ALSE Planungsgesellschaft

Dorfplatz 3 - 24238 Selent - Fon: 04384 / 59 74-0 - Fax: 04384 / 59 74-17 - alsegbh@t-online.de

Stand: 07.04.2017

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30 (3) BauGB) - Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) - Beschleunigtes Verfahren (B-Pläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)

Stand des Verfahrens:

§ 3 (1) BauGB - **§ 3 (2) BauGB** - § 4 (1) BauGB - § 4a (2) BauGB - **§ 4 (2) BauGB** - § 4a (3) BauGB - **§ 1 (7) BauGB** - **§ 10 BauGB**

Inhalt

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN	4
2.	STAND DES VERFAHRENS	4
3.	FLÄCHENGRÖÖE, LAGE IM RAUM UND DERZEITIGE NUTZUNG	5
4.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN.....	6
4.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010	6
4.2	Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....	7
4.3	Flächennutzungsplan, Neuaufstellung (2015)	7
4.4	Bestehendes Baurecht für das Plangebiet.....	8
5.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	8
6.	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 67A	9
6.1	Vorhaben- und Erschließungsplan	9
6.2	Art der baulichen Nutzung	9
6.3	Maß der baulichen Nutzung	9
6.3.1	Höhe der baulichen Anlagen	10
6.3.2	Zulässige Grundfläche (GR)	10
6.3.3	Vollgeschosse.....	10
6.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
6.4.1	Bauweise	11
6.4.2	Überbaubare Grundstücksfläche.....	11
6.5	Baugestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften.....	11
6.6	Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr	11
6.6.1	Erschließung	11
6.6.2	Stellplätze und Nebenanlagen.....	12
6.6.3	Sichtdreieck	12
6.6.4	Mit Rechten zu belastende Flächen	12
6.7	Werbeanlagen	12
6.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	13
6.9	Grünordnung	14

6.10	Ver- und Entsorgung	16
7.	GUTACHTEN.....	17
7.1	Immissionsschutz - Lärm.....	17
7.2	Verträglichkeitsgutachten - Nahversorgung.....	17
8.	DENKMALSCHUTZ.....	18
9.	ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL	19
10.	BODENORDNENDE MAßNAHMEN.....	19
11.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	19
12.	ANLAGEN	20

1. Aufstellungsbeschluss und rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde hat am 24.04.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 67 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB hat am 15.01.2014 in einer öffentlichen Informationsveranstaltung stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 20.02.2014 bis zum 21.03.2014 durchgeführt.

In der zweiten Hälfte des Jahres 2014 gab es innerhalb der Gemeinde Überlegungen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 zu teilen. Die Teilung wird damit begründet, dass die Planung sich auf zwei Vorhabenträger bezieht, die in räumlich abgrenzbaren Bereichen zwei unterschiedliche Vorhaben entwickeln wollen. Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 67 ist eine Erweiterung der Verbrauchermärkte 'Edeka' und 'Aldi' vorgesehen, während im östlichen Bereich ein Wohngebiet geschaffen werden soll.

Die Teilung führte zu dem Ergebnis, dass für den Standort der Verbrauchermärkte der hier vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 67 a und für das Wohngebiet der Bebauungsplan Nr. 67 b aufgestellt wird.

Die Gemeinde hat am 10.12.2014 erneute Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungspläne Nr. 67 a und 67 b gefasst. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 67 vom 24.04.2013 wurde in derselben Sitzung der Gemeindevertretung aufgehoben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 a umfasst das bisherige Betriebsgelände des ALDI-Marktes und des EDEKA-Marktes (Flurstück 37/87) sowie die geplante Erweiterungsfläche im Osten (Flurstück 773) und die Grünfläche, die nordwestlich der Erschließungsstraße des Betriebsgeländes liegt (Flurstück 37/89). Des Weiteren liegen im Geltungsbereich Teile der Flurstücke 37/88 und 37/90 (im Nordosten), ein Teil des Flurstückes 38/6 (im Süden) und ein Teil des Flurstücks 37/3 (Straße 'Tobringer').

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 67 a wurde am 05.01.2015 öffentlich bekanntgemacht.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67 a erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 24.10.2015, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, der Planzeichenverordnung (PlanV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011, dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.07.2011, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO), zuletzt geändert durch Artikel 8 der Landesverordnung vom 16.03.2015.

2. Stand des Verfahrens

Da die Teilung des Bebauungsplanes Nr. 67 in die Bebauungspläne Nr. 67 a und 67 b für das städtebauliche Ziel und den Umfang der geplanten Bebauung bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 a zu keinen Änderungen im Vergleich zum ursprünglichen Aufstellungsbeschluss vom 24.04.2013 führt, hat die Gemeinde darauf verzichtet, für den Bebauungsplan Nr. 67 a eine erneute frühzeitige Beteiligung der

Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und eine erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Es wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, die am 15.01.2014 durchgeführt wurde, und auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden, die im Zeitraum vom 20.02.2014 bis zum 21.03.2014 stattfand, verwiesen. Die eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken und Hinweisen werden im Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 a berücksichtigt.

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde hat am 27.06.2016 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 67 a gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB wurde am 05.08.2016 ortsüblich bekanntgemacht. Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 3 (2) BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 15.08.2016 bis zum 30.09.2016 abzugeben.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 16.08.2016 aufgefordert, ihre Stellungnahmen bis zum 03.10.2016 abzugeben.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 12.07.2017 wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden geprüft und abgewogen. Die Gemeindevertretung hat am 12.07.2017 den Bebauungsplan Nr. 67 a als Satzung beschlossen.

3. Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung

Die Gemeinde Heikendorf liegt im Kreis Plön. Das Gemeindegebiet liegt am Ostufer der 'Kieler Förde' nördlich der Landeshauptstadt Kiel und der Gemeinde Mönkeberg. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Altheikendorf, Möltenort, Neuheikendorf, Kitzberg und Schrevenborn. Die Gemeinde hat ca. 8.140 Einwohner.

Der Geltungsbereich umfasst den derzeitigen Standort der beiden Verbrauchermärkte (Flurstück 37/87) und die geplante Erweiterungsfläche im Osten. Die Erweiterungsfläche besteht aus dem Flurstück 773, aus den Teilflächen der Flurstücke 37/88 und 37/90, die nördlich des Flurstücks 773 liegen und sich parallel zur Nordseite dieses Flurstücks erstrecken sowie einem Teil des Flurstückes 38/6, welches sich südlich des bestehenden Marktgeländes befindet. Weiterhin liegt das Flurstück 37/89, das nordwestlich an die Erschließungsstraße des Betriebsgrundstücks angrenzt, innerhalb des Geltungsbereiches. Das Flurstück 37/3 grenzt südwestlich an das Grundstück des Marktgeländes an.

Das Flurstück 773, das den überwiegenden Anteil der Erweiterungsfläche ausmacht, wird derzeit als Acker genutzt. Das nördlich angrenzende Flurstück 37/88 wird von einem wasser-gebundenen Gehweg eingenommen. In dem angrenzenden Flurstück 37/90 liegt die südliche Hälfte des Knicks. Der Knick verläuft mittig auf der Flurstücksgrenze und liegt somit je zur Hälfte auf den Flurstücken 37/90 und 64/1.

Das Flurstück 37/89 wird im Wesentlichen von einer Rasenfläche eingenommen. An der Nordseite des Flurstücks verläuft ein Knick.

Das Flurstück 37/3 wird von der Straße 'Tobringer' eingenommen.

Die Flächengröße des Plangebietes beträgt insgesamt 18.115 m² bzw. 1,81 ha.

4. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67 a zu berücksichtigen:

4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Heikendorf die folgenden Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel.
- Für die Gemeinde besteht eine Ausweisung als 'Stadttrandkern 1. Ordnung'.
- Das geschlossene Siedlungsgebiet, das als 'Stadttrandkern 1. Ordnung' ausgewiesen ist, liegt an einer Siedlungsachse.
- Die Bereiche des Gemeindegebietes, die am Ufer der 'Kieler Förde' liegen, liegen innerhalb eines 'Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung'. Die übrigen Bereiche des Gemeindegebietes sind als 'Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung' ausgewiesen.

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes sind zur Entwicklung des Einzelhandels in den Gemeinden folgende Ausführungen zu entnehmen:

In Kap. 2.8 ist dargelegt, dass in allen Gemeinden "ausreichende wohnortnahe Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, insbesondere an Lebensmitteln (Nahversorgung)", angestrebt werden. "Dabei soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelseinrichtungen zur Nahversorgung am örtlichen Bedarf ausgerichtet werden" (LEP, S. 53).

Hinsichtlich der 'großflächigen Einzelhandelseinrichtungen' besteht das raumordnerische Ziel, dass diese "wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den 'Zentralen Orten' vorzusehen" sind (LEP, S. 53). Dieses raumordnerische Ziel wird als 'Zentralitätsgebot' bezeichnet. Eine 'großflächige Einzelhandelseinrichtung' liegt vor, wenn die Verkaufsfläche größer als 800 m² ist.

Ferner muss das 'Kongruenzgebot' beachtet werden, wonach die Größe der Einzelhandelseinrichtungen in einem angemessenen Verhältnis zur Bevölkerungszahl bzw. zur Kaufkraft im Nahbereich stehen muss.

Bewertung

Die Gemeinde Heikendorf ist ein 'Stadttrandkern 1. Ordnung'. Damit ist sie ein zentralörtlich eingestufter Ort und zählt zu den 'Zentralen Orten'. Damit dürfen in der Gemeinde grundsätzlich großflächige Einzelhandelseinrichtungen angesiedelt werden. Angesichts einer Einwohnerzahl von gerundet 8.000 Einwohnern ergibt sich gemäß LEP eine zulässige Größe für Einzelhandelseinrichtungen von max. 4.000 m² Verkaufsfläche je Einzelvorhaben.

4.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Der derzeit wirksame Regionalplan leitet sich aus dem Landesraumordnungsplan (LROP) aus dem Jahr 1998 ab. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst (s.o.). Eine Fortentwicklung des Regionalplanes steht noch aus, so dass weiterhin der Regionalplan aus dem Jahr 2000 als Planungsvorgabe zu beachten ist. In den Aussagen, in denen der Regionalplan vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes.

Im Regionalplan bestehen für die Gemeinde bzw. das Plangebiet folgende Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum der Landeshauptstadt Kiel.
- Die Gemeinde liegt mit den Ortsteilen Altheikendorf, Neuheikendorf, Möltenort und Kitzeberg innerhalb einer Siedlungsachse.
- Die Gemeinde ist dem Nahbereich in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel, die ein Oberzentrum darstellt, zugeordnet.
- Die Ortsteile Kitzeberg, Altheikendorf und Möltenort bilden ein baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet, das die Funktion eines 'Stadttrandkernes 1. Ordnung' hat. Die Straße 'Tobringer' bildet stellenweise die Abgrenzung des Stadttrandkerns. Das Plangebiet liegt nordöstlich der Straße 'Tobringer' und damit außerhalb des Stadttrandkerns.

Bewertung

Seit der Fortschreibung des Regionalplanes (2000) hat sich der Ortsteil Neuheikendorf baulich bedeutsam entwickelt. Die Ortsteile Altheikendorf und Neuheikendorf sind zu einem Siedlungsgebiet zusammengewachsen. Das Plangebiet ist dem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet zuzuordnen. Der Landesentwicklungsplan trägt der baulichen Entwicklung in der Gemeinde Rechnung, indem der Ortsteil Neuheikendorf zusammen mit den Ortsteilen Altheikendorf, Möltenort und Kitzeberg als ein zusammenhängendes Siedlungsgebiet betrachtet wird.

4.3 Flächennutzungsplan, Neuaufstellung (2015)

Der neu aufgestellte Flächennutzungsplan der Gemeinde ist im Jahr 2015 vom Innenministerium genehmigt worden. Da mit den ersten Planungen zur Erweiterung der beiden Verbrauchermärkte bereits im Jahr 2013 begonnen worden war, konnten die Planabsichten bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden. Das heutige Betriebsgrundstück (Flurstück 37/87) sowie die geplante Erweiterungsfläche im Osten (Flurstücke 773, 37/88 und 37/90) sind im Flächennutzungsplan als 'Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmarkt)'' dargestellt. Damit wird das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB beachtet, wonach ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss.

Die dreieckige Fläche, die nordwestlich der Erschließungsstraße liegt und zurzeit von einer Rasenfläche und einem Knick eingenommen wird, ist im Flächennutzungsplan als 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft' dargestellt.

4.4 Bestehendes Baurecht für das Plangebiet

Für das Betriebsgrundstück wurde im Jahr 1998 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Es wurden die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Baugenehmigungen für die beiden Verbrauchermärkte wurden am 01.02.1999 durch die untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Plön erteilt. Die Rechtsgrundlage bildete § 33 Abs. 1 BauGB. Das Bebauungsplanverfahren wurde nicht abgeschlossen, was bedeutet, dass der Bebauungsplan nicht in Kraft getreten ist.

5. Anlass und Ziele der Planung

Die beiden Verbrauchermärkte (EDEKA, ALDI) wurden im Jahr 1999 am derzeitigen Standort errichtet. Das Konzept des Kombi-Standortes (ein Vollsortimenter und ein Discounter) hat sich bewährt. Die beiden Verbrauchermärkte werden gut von den Kunden angenommen.

Der EDEKA-Markt verfügt über eine Verkaufsfläche von 680 m², während die Verkaufsfläche des ALDI-Marktes 740 m² groß ist. Beide Verbrauchermärkte streben eine Vergrößerung der Verkaufsfläche an. Für den EDEKA-Markt ist eine deutliche Zunahme des Warenangebotes vorgesehen. Damit der EDEKA-Markt langfristig neben dem ALDI-Markt bestehen kann, ist es erforderlich, dass er sein Sortiment gerade bei den Artikeln bzw. in den Warengruppen vergrößert, die vom ALDI-Markt nicht oder nur in eingeschränkter Weise angeboten werden. Für die Konkurrenzfähigkeit des EDEKA-Marktes ist es unerlässlich, dass er ein wesentlich größeres Sortiment anbietet als der ALDI-Markt.

Zurzeit sind die Verkaufsflächen der beiden Verbrauchermärkte ungefähr gleich groß, wobei die Verkaufsfläche des ALDI-Marktes geringfügig größer ist als die des EDEKA-Marktes (740 m² zu 680 m²).

Die Planung sieht vor, dass die Verkaufsfläche des EDEKA-Marktes um 620 m² von derzeit 680 m² auf 1.300 m² vergrößert wird. Die Verkaufsfläche des ALDI-Marktes soll von derzeit 740 m² auf 1.000 m² vergrößert werden.

Bei dem ALDI-Markt handelt es sich in erster Linie um eine Modernisierung der technischen Ausstattung und um eine Umgestaltung des Verkaufsraumes in Hinblick auf die Darbietung der Waren. Durch eine Verbreiterung der Gänge, eine Reduzierung der Regalhöhen und eine optisch ansprechendere Warenpräsentation soll die Attraktivität des Marktes für die Kunden erhöht werden.

Durch die Planung sollen die beiden Verbrauchermärkte modernisiert werden, um den Standort langfristig zu sichern.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67a

6.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

(§ 12 Abs. 3 a BauGB)

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, sofern sie den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67a nicht widersprechen.

6.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ [SO_{EH}] festgesetzt.

Dieses Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben für den vorwiegend periodischen Bedarf sowie mit untergeordneten Teilflächen für den aperiodischen Bedarf (Randsortimente), in diesem Fall einem Vollsortimenter sowie einem Discounter.

Die maximale Verkaufsfläche (VKF) für einen Vollsortimenter wird mit 1.300 m² festgesetzt.

Die maximale Verkaufsfläche (VKF) für einen Discounter wird mit 1.000 m² festgesetzt.

Für eine Verkaufsstelle einer Bäckerei/ Café (Gastronomiebetrieb) mit Sitzmöglichkeiten ist zusätzlich eine Verkaufsfläche von max. 100 m² zulässig.

Im Sonstigen Sondergebiet [SO_{EH}] mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (Vollsortimenter/ Discounter) gem. § 11 BauNVO sind Warensortimente des periodischen Bedarfs, das heißt nahversorgungsrelevante Sortimente wie Drogerieartikel/ Parfümerieartikel (inkl. Arzneimittel), Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke), Reformwaren, Schnittblumen, Zeitschriften und Zeitungen ohne Einschränkung zulässig.

Zulässig sind auch Ergänzungssortimente und Aktionsangebote (Non Food) des aperiodischen Bedarfs im Bereich der Lebensmittelmärkte (Vollsortimenter/Discounter).

Zusätzlich zu den oben genannten Verkaufsflächen sind temporär ortsveränderliche Verkaufsflächen im Außenbereich in dem Sonstigen Sondergebiet [SO_{EH}] mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ zulässig. Diese dürfen 100 m² nicht überschreiten.

Diese Verkaufsfläche im Außenbereich wird nicht auf die v.g. beschriebene Verkaufsfläche innerhalb der ortsunveränderlichen baulichen Anlagen angerechnet. Sie ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Planung verfolgt das Ziel, eine Erweiterung der bestehenden Lebensmittelmärkte zu ermöglichen, daher ist eine Vergrößerung der Verkaufsflächen notwendig.

Es ist eine Modernisierung (Verbreiterung der Gänge, Verwendung von niedrigeren Regalen) vorgesehen. Das Sortiment des Vollsortimenters Edeka soll zudem erweitert werden. Durch die vorgenannten Maßnahmen soll der Standort gestärkt werden.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

6.3.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

In dem Sonstigen Sondergebiet [SO_{EH}] mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ wird die maximal festgesetzte Gebäudehöhe (GH) durch die Höhenangabe über Normal Null (ü.N.N.) festgesetzt und wird begrenzt durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten.

Von der Gebäudehöhenfestsetzung (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine, Brüstungsgeländer und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Die vorgenannten Anlagen und Bauteile dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten.

Es wird eine Gebäudehöhe von maximal 39,00 m über N.N. festgesetzt. Dies entspricht in etwa einer realen Gebäudehöhe von 7,50m und damit annähernd dem derzeitigen Gebäudebestand.

Auch passt sich die maximale Gebäudehöhe an die geplante Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 67b an, dessen Wohnbebauung künftig an das Marktgelände angrenzt.

6.3.2 Zulässige Grundfläche (GR)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

In dem Sonstigen Sondergebiet [SOEH] mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ wird eine maximal zulässige Grundfläche (GR_{max.}) von 4.130m² festgesetzt.

Die maximal festgesetzte Grundfläche entspricht in etwa der Fläche die für die Marktvergrößerungen und Modernisierungen für Verkaufsflächen, Lager- und Kühlräume, Personalräume, Nebenräume usw. benötigt wird. Spielraum für eine weitere Vergrößerung der Märkte wird durch die maximal zulässige Grundfläche nicht gegeben.

Die zulässige Grundfläche in dem sonstigen Sondergebiet Einzelhandel [SOEH] darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden. Dies begründet sich mit der benötigten Zahl der Stellplätze, den Anlieferungsbereichen und Zufahrten, die zu einem hohen Grad an Versiegelung führen. Angesichts der erforderlichen Flächen für die Ladengebäude, die Stellplätze, die Nebenanlagen usw. wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Höchstmaß für die baulich nutzbare Fläche als vertretbar angesehen.

6.3.3 Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

Für das Ladengebäude wird als Höchstmaß ein Vollgeschoss festgesetzt.

Im Plangebiet soll die Errichtung zweier Ladengebäude für Lebensmittelmärkte (einem Vollsortimenter und einen Discounter) zulässig sein. Die Ladengebäude bestehen bereits und sollen baulich erweitert werden. Da alle Räume, die zur Verwirklichung des Vorhabens benötigt werden, im Erdgeschoss liegen, wird die Bebauung auf ein Vollgeschoss beschränkt.

6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

6.4.1 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Länge des Gebäudes darf max. 124,00 m, die Breite maximal 51,00 m betragen.

Es ist die Erweiterung zweier Ladengebäude vorgesehen. Dabei handelt es sich um gewerbliche Gebäude. Da die Erweiterung der bestehenden Ladengebäude dazu führen wird, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten wird, handelt es sich um eine 'abweichende Bauweise'. Die Erweiterung wird überwiegend an der Ost- sowie der Westseite des Gebäudes erfolgen. Die bestehenden Gebäude sind zusammen ca. 78,5 m lang und bereits 51,00 m breit.

6.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Die Festsetzung der Baugrenze orientiert sich an dem bestehenden Gebäude und den Bereichen, die für die geplante Erweiterung beansprucht werden sollen.

6.5 Baugestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

Dachflächen

Als Dacheindeckung sind für die Hauptgebäude nur begrünte Dächer mit lebenden Pflanzen zulässig.

Bereits das bestehende Gebäude ist mit einem begrünten Dach versehen. Um die Wirkung auf das Landschafts- und Ortsbild zu erhalten, werden weiterhin nur Dächer mit extensiver Dachbegrünung zugelassen.

6.6 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

6.6.1 Erschließung

Der Geltungsbereich grenzt an die Straße 'Tobringer' an. Im nördlichen Bereich wird der Geltungsbereich durch eine Zufahrt direkt vom 'Tobringer' aus erschlossen. Im südlichen Bereich erfolgt die Zufahrt von der Planstraße des Bebauungsplanes Nr. 67b aus, welche ebenfalls direkt an die Straße 'Tobringer' anschließt. Um eine reibungslose und sichere Zufahrt vom 'Tobringer' aus zu gewährleisten, ebenso wie den gefahrlosen Zugang für Fußgänger, werden im Bereich des 'Tobringer' eine Linksabbiegerspur zur nördlichen Zufahrt und eine Querungshilfe für Fußgänger an der Kreuzung 'Tobringer' / Planstraße ergänzt.

Für die fußläufige Erschließung und sichere Überquerung des Einzelhandelsstandortes werden in dem Sondergebiet Geh- und Leitungsrechte festgesetzt. Zwei der Geh- und Leitungsrechte bilden eine Verlängerung der öffentlichen Fußwege im Bereich der Zufahrten auf das Marktgelände herauf. Das Geh- und Leitungsrecht im Nordwesten verbindet

außerdem einen bestehenden Fußweg im Norden mit der Straße 'Tobringer'. Ein weiteres Geh- und Leitungsrecht im Osten des Plangeltungsbereiches schafft einen direkten Weg von der Planstraße des Bebauungsplanes Nr. 67b auf das Marktgelände.

6.6.2 Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Es werden im Plangebiet 'Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen' festgesetzt. Die Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der gekennzeichneten 'Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen' zulässig.

Im Plangebiet werden nach der Erweiterung der Märkte sowie dem Umbau der Stellplatzanlage ca. 169 Stellplätze vorhanden sein. Des Weiteren dient die festgesetzte Fläche vor allem der Zufahrt und Wendemöglichkeiten für die Anlieferungsverkehre.

Eine weitere Fläche wird östlich der nördlichen Zufahrt als 'Fläche für Werbeanlagen' festgesetzt (siehe Ziffer 6.7).

6.6.3 Sichtdreieck

In der Planzeichnung wird ein Sichtdreieck im Bereich der nördlichen Zufahrt auf die Straße 'Tobringer' dargestellt.

Die Grundstücksflächen im Bereich der Sichtdreiecke sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen innerhalb der Sichtdreiecke von mehr als 0,80 m Höhe sind unzulässig.

Da sich das Sichtdreieck in Gänze auf der öffentlichen Verkehrsfläche des 'Tobringer' befindet, ist eine Bebauung oder Bepflanzung dieser Bereiche ohnehin auszuschließen.

6.6.4 Mit Rechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In dem Sonstigen Sondergebiet [SOEH] mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ werden drei Geh- und Leitungsrechte festgesetzt. Die Flächen sind mit Rechten zugunsten der Allgemeinheit (Fußgänger und Radfahrer) festgesetzt.

Sie dienen der sicheren Erschließung und Überquerung des Marktgeländes für Fußgänger und Radfahrer.

6.7 Werbeanlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 84 LBO SH)

Aus Rücksicht auf das Erscheinungsbild und die Wirkung auf die Umgebung werden relativ detaillierte Festsetzungen zur Errichtung von Werbeanlagen getroffen, sowohl zu freistehenden als auch zu solchen, die sich an den Gebäuden befinden.

Die hohe Regelungsdichte wird darin begründet, dass bei ungesteuerter Werbeaktivität negative Auswirkungen auf das Gesamterscheinungsbild des Gebietes zu erwarten sind. Die

Reizüberflutung, die von einer übermäßigen und ungeordneten Werbung ausgeht, ist aus städtebaulichen Gründen nicht gewollt. Blendwirkungen und Irritationen aufgrund signalähnlicher Beleuchtung zu den angrenzenden Straßenverkehrsflächen sollen durch die vorgenommenen Festsetzungen verhindert werden.

Werbeanlagen sind nur an dem Gebäude, in dem die Leistung erbracht wird, unterhalb der Traufe sowie in den Giebelbereichen zulässig. Werbeanlagen in der Dachzone sind nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht.

In dem Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel ist eine freistehende Sammelwerbeanlage (Werbepylon) für allgemeine Werbezwecke und als Wegweiser zulässig, die der Vermarktung der Gewerbebetriebe dient. Die Sammelwerbeanlage ist nur auf der im Teil A (Planzeichnung) hierfür dargestellten Fläche für Werbeanlagen zulässig. Diese festgesetzte Fläche für Werbeanlagen befindet sich im Bereich der nördlichen Zufahrt.

Die freistehende Sammelwerbeanlage (Werbepylon) ist bis zu folgender Größe zulässig: bis maximal 16,00 m² reine Werbefläche je Seite der freistehenden selbstständigen Sammelwerbeanlage (Werbepylon) mit einer maximalen Höhe von 43,00 m ü. N.N. und einer maximalen Breite von 2,00 m. Die Höhe von 43,00 m ü.N.N. entspricht in etwa einer realen Höhe von 10,00 m.

Die Durchsichtshöhe der freistehenden Sammelwerbeanlage (Werbepylon) muss mindestens 2,00 m betragen.

Im Bereich der Stellplatzanlagen (Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen) sind Fahnenmasten als Werbeanlagen zulässig.

6.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Ermittlung der Auswirkungen der geplanten Markterweiterungen wurde ein lärmtechnisches Gutachten (siehe Anhang) erstellt. Aus diesem geht hervor, dass Maßnahmen zum Schutz der geplanten angrenzenden Wohnbebauung (Bebauungsplan Nr. 67b) erforderlich sind.

Nördlich des Nahversorgungszentrums im Feld mit der Bezeichnung LS1 ist zum Schutz der angrenzenden Bebauung eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,50 m über dem Niveau des Betriebshofes und einer Länge von 98 m zu errichten. Die Einbindung in den Boden ist fugendicht auszuführen. Es sind geeignete Materialien zu verwenden, die eine Dichtigkeit und Langlebigkeit der Abschirmung gewährleisten.

Im Feld mit der Bezeichnung LS2 ist zum Schutz der angrenzenden Bebauung östlich des Nahversorgungszentrums eine Lärmschutzwand mit ca. 4,00 m Höhe über dem Betriebshof und 26 m Länge zu errichten.

Zur Minimierung der Beeinträchtigung der östlich geplanten Bebauung ist die Lärmschutzwand als abgewinkelte Abschirmung entsprechend der Darstellung in Bild 5.2 (siehe Lärmtechnische Untersuchung) zu errichten. Die abgewinkelte Lärmschutzwand wurde in einem Abstand von 3,00 m von der östlichen Grundstücksgrenze berücksichtigt.

Im Feld mit der Bezeichnung LS3 ist zum Schutz der angrenzenden Bebauung eine Lärmschutzwand entlang der östlichen Sondergebietsgrenze mit Anschluss an das Verkaufsgebäude mit einer Höhe von mindestens 2,50 m über dem Niveau des

Betriebshofes zu errichten. Die Einbindung in den Boden ist fugendicht auszuführen. Es sind geeignete Materialien zu verwenden, die eine Dichtigkeit und Langlebigkeit der Abschirmung gewährleisten.

Im Feld mit der Bezeichnung LS4 sind die Anliefergänge am Frischemarkt durch eine Lärmschutzwand nach Norden abzuschirmen. Die Lärmschutzwand ist fugendicht an die Überdachung und in den Boden anzuschließen. Es sind geeignete Materialien zu verwenden, die eine Dichtigkeit und Langlebigkeit der Abschirmung gewährleisten.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Hinweis zur Einsichtnahme der TA Lärm und der DIN ISO 9613-2:

Die TA Lärm und die DIN ISO 9613-2 können ergänzend zur lärmtechnischen Untersuchung in der Amtsverwaltung, Dorfplatz 2, in Heikendorf, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Hinweis: Die Umsetzung der Schallschutzfestsetzungen der lärmtechnischen Untersuchung ist in dem Durchführungsvertrag verbindlich geregelt

6.9 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 67a wird im Regelverfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt, somit ist eine Umweltprüfung (UP) mit Umweltbericht (UB) bezüglich des Vorhabens erforderlich, der separater Bestandteil dieser Begründung (Teil II) ist.

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67a sind darauf ausgerichtet das Marktgelände soweit möglich in die durchgrünte Umgebung einzubinden und gleichzeitig die schützenswerten Bestandteile zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Bäume zu pflanzen

Im Bereich der Stellplatzanlage entfallen durch deren Umgestaltung 14 Bäume. Um diese auszugleichen, sind innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gliederungsgrün an den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standorten 14 Laubbäume im Stammumfang 14/16 cm in 3 x verpflanzter Baumschulware zu setzen. Die Bäume sind in fachgerechten Pflanzgruben zu setzen und mit einem Dreibock zu sichern. Die zu pflanzenden Arten sind dem Umweltbericht Liste C zu entnehmen. Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Hecke zu pflanzen

Um das Marktgelände optisch von der im Osten angrenzenden Straßenverkehrsfläche und der Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 67b abzugrenzen, ist entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich der Stellplatzanlage eine Gehölzpflanzung aus Weißbuchen (*Carpinus betulus*) anzulegen und als geschnittene Hecke zu entwickeln und zu pflegen. Die Pflanzung von 3 Gehölzen pro laufendem Meter muss in einem mindestens 0,80 m breiten unversiegelten Pflanzstreifen erfolgen und eine geeignete Pflanzgrube erhalten. Durch einen parallel geführten Zaun ist ein ungeregeltes Durchlaufen zu verhindern. Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Östlich der geplanten Gebäudeerweiterung und der daran anschließenden Schallschutzwände (LS2 und LS3) wird eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Auf dieser Fläche ist zur Eingrünung und optischen Abgrenzung zur benachbarten Wohnbebauung eine standortheimische Laubbaumpflanzung anzulegen.

Diese Gehölzstreifen sind als frei wachsende Struktur zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist mit 3 x verpflanzter Baumschulware in fachgerecht vorbereitetem Pflanzgrund vorzunehmen. Die zu pflanzenden Arten sind dem Umweltbericht Gehölzliste A zu entnehmen. Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Knickschutz

Im nordwestlichen Geltungsbereich verläuft entlang der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gliederungsgrün ein bestehender Knick. Um diesen Knick zu schützen ist ein 3 m breiter Streifen von einer Überbauung durch Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen oder Spielbereiche und sonstige Lagerplätze frei zu halten.

Entwidmeter Knick / Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Nördlich des Sonstigen Sondergebietes [SO_{EH}] mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ befindet sich derzeit ein gesetzlich geschützter Knick. Aufgrund der zu errichtenden Lärmschutzwand im Norden und der Zufahrt zu den Anlieferungsbereichen ist davon auszugehen, dass der Knick nicht in seiner Qualität erhalten werden kann. Der Knick wird daher als solcher entwidmet und an anderer Stelle ausgeglichen.

Um jedoch die Eingrünung der Lärmschutzwand und die Abgrenzung des Marktgeländes zur benachbarten Bebauung und der angrenzenden Landschaft beizubehalten, ist der entwidmete Knick als lineare Gehölzstruktur mit standortheimischen Laubgehölzen zu erhalten und unabhängig von Vorgaben für Knickpflege als frei wachsende und bei Bedarf über Rückschnitt gepflegte Hecke zu entwickeln. Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Bäume zu erhalten

Entlang der Straße 'Tobringer' ist im Bereich der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün alter Baumbestand vorhanden. Die gekennzeichneten markanten Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Begrünung Lärmschutzwand

Um die Lärmschutzwand zu den angrenzenden Wohngebieten des Bebauungsplanes Nr. 67b weiter einzugrünen und eine Verbesserung der Außenwahrnehmung zu erwirken, ist nach deren Errichtung auf der dem Allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 67b zugewandten Seite eine Bepflanzung mit Schling- und Rankgewächsen in einem Pflanzabstand von 1 m vorzunehmen und dauerhaft in seiner Entwicklung zu pflegen und zu erhalten. Die zu pflanzenden Arten sind dem Umweltbericht Liste D zu entnehmen.

Regenrückhaltebecken

Das Regenrückhaltebecken soll in seiner Uferböschung weitmöglich naturnah ausgeformt werden und zur Vermeidung als Kleintierfalle zumindest anteilig eine deutlich abgeflachte Uferböschung erhalten. Einlauf- und Auslaufbereiche sind in geeigneter Form vor einer Wirkung als Fallen für Amphibien und Kleintiere zu sichern.

Gründächer

Zur Verbesserung der Wirkung für das Landschafts- und Ortsbild sind die Dachflächen mit extensiver Dachbegrünung auszustatten. Dies entspricht auch der Dachgestaltung des bestehenden Gebäudes.

6.10 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den kommunalen Versorgungsbetrieb, die Gemeindewerke Heikendorf GmbH. Die beiden Verbrauchermärkte sind bereits an die Trinkwasserleitung angeschlossen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sind Hydranten in Gewerbegebieten bzw. in vergleichbaren Baugebieten so zu errichten, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (Zeitraum bis zu Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Für die Löschwasserversorgung soll wie bisher die Trinkwasserleitung genutzt werden. Die Trinkwasserleitung weist einen Durchmesser von 10 cm (DN 100) auf. Dieser Rohrdurchmesser reicht aus, um die erforderliche Wassermenge zur Verfügung stellen zu können. Es sind Unterflurhydranten vorhanden.

Schmutzwasserbeseitigung

Die zentrale Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den 'Abwasserzweckverband Ostufer Kieler Förde'. Die beiden Verbrauchermärkte sind bereits an die Schmutzwasser-Kanalisation angeschlossen.

Regenwasserbeseitigung

Auf dem Betriebsgrundstück bestehen zurzeit zwei Regenrückhaltebecken, die miteinander verbunden sind. Es ist vorgesehen, das weiter nordwestlich gelegene Regenrückhaltebecken zu beseitigen und als Ersatz das im Südosten des Betriebsgrundstücks gelegene Regenrückhaltebecken zu vergrößern. Das Regenrückhaltebecken wird so bemessen, dass das anfallende Oberflächenwasser (Stellplatzanlage, Anlieferbereich, Dachflächen) aufgenommen werden kann. Hierbei wird auch eine sichere Reserve an Stauraum berücksichtigt, um einen ordnungsgemäßen Abfluss des Oberflächenwassers jederzeit sicherstellen zu können.

Die Beseitigung des Oberflächenwassers liegt in der Zuständigkeit des 'Abwasserzweckverbandes Ostufer Kieler Förde'.

Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Heikendorf ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen.

Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die Gemeindewerke Heikendorf GmbH.

Versorgung mit Gas

Für die Versorgung mit Gas sind die 'Stadtwerke Kiel' zuständig.

Müllentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Kreises Plön (AWKP) durchgeführt.

7. Gutachten

7.1 Immissionsschutz - Lärm

Die Vergrößerung der Märkte führt im Ergebnis zu einer Vergrößerung des Warensortiments. Dies hat zur Folge, dass von einer Zunahme des Kundenaufkommens und damit auch von einer Zunahme des Fahrzeugverkehrs auf dem Kundenparkplatz auszugehen ist. Im vorliegenden Fall ist in besonderer Weise zu berücksichtigen, dass sich die Nutzungen im Umfeld des Betriebsgrundstückes beträchtlich verändern werden. Durch die Bebauungspläne Nr. 67 b und 74 werden westlich, nördlich und östlich des Betriebsgrundstückes Wohngebiete entstehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 b grenzt sowohl im Norden als auch im Osten an das Betriebsgrundstück an. Das bedeutet, dass zukünftig eine Wohnnutzung an das Betriebsgrundstück angrenzen wird.

Die Anlieferung der Waren, der Kundenverkehr auf dem Kundenparkplatz und die technischen Anlagen der beiden Lebensmittelmärkte führen zu Lärmemissionen.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden.

Eine Nachtanlieferung zum Nahversorgungszentrum zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist auszuschließen, da eine Abschirmung der Lkw-Fahrten im Bereich der Zufahrt nicht möglich ist. Zudem sind aufgrund der Anlieferverkehre bei Tag (zwischen 06.00 und 22.00 Uhr) abschirmende Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Bebauung im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 67b erforderlich (siehe Ziffer 6.8).

Für die haustechnischen Anlagen ist ebenfalls eine Abschirmung zum Geltungsbereich des B-Planes Nr. 67b nötig.

Eine Nutzung des Kundenparkplatzes ist zwischen 22.00 und 06.00 Uhr nicht möglich.

Des Weiteren ist der Einsatz von lärmarmen Einkaufswagen notwendig.

Für die Fahnenmaste sind innenliegende Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm zu wählen sowie außenliegende Gewichte z.B. mit einer Gummiummantelung zu versehen, um Geräusche beim Schlagen gegen den Fahnenmast zu verhindern.

Maßnahmen, die nicht als Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden können, werden im Durchführungsvertrag festgehalten, der zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde abgeschlossen wird.

7.2 Verträglichkeitsgutachten - Nahversorgung

Wenn Einzelhandelseinrichtungen ihre Verkaufsflächen vergrößern, kann dies Auswirkungen auf die Umsätze der anderen Einzelhandelseinrichtungen haben, die im Umfeld angesiedelt sind. Die geplanten Erweiterungen dürfen nicht zu erheblichen Umsatzrückgängen bei den anderen Einzelhandelseinrichtungen führen. Die Erheblichkeitsschwelle liegt bei einer Umsatzumverteilungsquote von 10 %.

In der Planung sind besonders die möglichen Auswirkungen auf den Sky-Markt im Ortskern von Heikendorf (in der 'Dorfstraße') zu berücksichtigen. Ferner ist zu prüfen, ob sich Auswirkungen auf die Einzelhandelsstandorte in der Nachbargemeinde Laboe ergeben. Hier ist besonders der Kombi-Standort (ein Vollsortimenter und ein Discounter) in der Straße 'Brodersdorfer Weg' zu beachten, da die beiden Verbrauchermärkte Kaufkraft aus dem Umland (z.B. von den Einwohnern der Gemeinde Brodersdorf) binden.

Die Planung führt zu einer Zunahme der Verkaufsflächen um insgesamt 880 m².

Bei der Bearbeitung der Untersuchung, die im Jahr 2012 erfolgte, wurde von einer Zunahme der Verkaufsflächen um insgesamt 1.480 m² ausgegangen. Davon entfielen 1.020 m² auf die Erweiterung des EDEKA-Marktes und 460 m² auf die Erweiterung des Aldi-Marktes.

Da sich die Aussagen des Gutachtens auf eine Zunahme der Verkaufsflächen um insgesamt 1.480 m² beziehen, liegt der gewählte Ansatz um ca. 68 % über der tatsächlich geplanten Zunahme der Verkaufsflächen von 880 m².

Die Untersuchung führte zu dem Ergebnis, dass eine Zunahme der Verkaufsflächen um 1.480 m² einen Umsatzrückgang von ca. 11,3 % für den Sky-Markt in Heikendorf in der Warengruppe 'Lebensmittel und Reformwaren' zur Folge haben könnte. Damit würde die Erheblichkeitsschwelle von 10 % überschritten. Berücksichtigt man jedoch, dass der gewählte Ansatz um 68 % höher ist als die tatsächlich geplante Erweiterung, ergibt sich ein prognostizierter Umsatzsatzrückgang von 6,7 %. Dieser Wert liegt deutlich unter der Erheblichkeitsschwelle von 10 %.

Für den Einzelhandelsstandort 'Brodersdorfer Weg' in Laboe ergibt sich für die Warengruppe 'Lebensmittel und Reformwaren' ein prognostizierter Umsatzrückgang von 13,1 %. Dieser Wert liegt deutlich über der Erheblichkeitsschwelle von 10 %. Auch hier muss die Überhöhung des Ansatzes um 68 % berücksichtigt werden. Hätte man mit der geplanten Erweiterung gerechnet, hätte sich für den prognostizierten Umsatzrückgang ein Wert von 7,8 % ergeben. Auch dieser Wert liegt unter der Erheblichkeitsschwelle von 10 %.

Das Verträglichkeitsgutachten wurde durch eine ergänzende Untersuchung aktualisiert. Die Auswertung wurde am 07.03.2017 in Form einer gutachterlichen Stellungnahme vorgelegt. In dieser Stellungnahme werden die zwischenzeitlich erfolgten Modernisierungen und Erweiterungen der bestehenden Lebensmittelmärkte in den Gemeinden Laboe und Mönkeberg berücksichtigt.

In der vorgelegten gutachterlichen Stellungnahme wird für den Sky-Markt in Heikendorf in der Warengruppe 'Lebensmittel und Reformwaren' ein Umsatzrückgang von 6,7 % prognostiziert. Dies entspricht dem Wert, der bereits angenommen wurde. Für den Einzelhandelsstandort 'Brodersdorfer Weg' in Laboe ergibt sich für die Warengruppe 'Lebensmittel und Reformwaren' nach der neuen Untersuchung ein Umsatzrückgang von 4,8 %. In diesem Wert kommt zum Ausdruck, dass die Erweiterung des EDEKA-Marktes und des Aldi-Marktes am Einzelhandelsstandort 'Brodersdorfer Weg' zu einer Stärkung dieses Standortes führt, so dass dieser einen geringeren Kaufkraftverlust zu erwarten hat, als ursprünglich angenommen wurde (siehe oben).

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die geplante Erweiterung der beiden Verbrauchermärkte sowohl mit dem Einzelhandelsstandort in der 'Dorfstraße' in Heikendorf als auch mit den Einzelhandelsstandorten in den Nachbargemeinden verträglich ist.

8. Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Über archäologische Kulturdenkmale liegen keine Informationen vor.

9. Altlasten und Kampfmittel

Es bestehen keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von Altlasten im Plangebiet.

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Heikendorf zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet möglich. Für den Grundstückseigentümer besteht gemäß § 2 Abs. 3 der Kampfmittelverordnung die Verpflichtung, vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten bei der Landesordnungsbehörde eine Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen. Ein Vorkommen von Kampfmitteln kann für die bereits baulich genutzten Bereiche des Betriebsgrundstücks ausgeschlossen werden, da für diese Bereiche bereits im Jahr 1999 eine Überprüfung stattgefunden hat. Von besonderem Interesse ist in der vorliegenden Planung die Erweiterungsfläche im Osten, die bisher als Acker genutzt wurde. Die Landesordnungsbehörde wird darüber entscheiden, ob eine Untersuchung dieser Fläche erforderlich ist. Zuständig ist das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166 in 24116 Kiel.

Es wird empfohlen, dass sich der Grundstückseigentümer frühzeitig mit dem Landeskriminalamt, Kampfmittelräumdienst, in Verbindung setzt, damit möglicherweise erforderlich werdende Sondier- und Räumungsmaßnahmen in das Planverfahren einbezogen werden können.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind, falls erforderlich, auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

11. Auswirkungen der Planung

Die Planung bezieht sich auf einen bestehenden Einzelhandelsstandort. Es ist geplant, dass beide Verbrauchermärkte jeweils ihr Ladengebäude und damit ihre Verkaufsfläche erweitern. Die Vergrößerung der Verkaufsflächen wird zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens aufgrund einer größeren Kundenfrequenz führen. Die Zunahme des Verkehrs kann jedoch durch die erschließende Straße 'Tobringer' problemlos aufgenommen werden. Im Bereich der Zufahrten werden eine Linksabbiegerspur sowie eine Querungshilfe für Fußgänger ergänzt, um einen reibungslosen und sicheren Verkehrsfluss zu gewährleisten.

Durch die Erweiterung des Marktgeländes kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen, vor allem auf der Fläche im östlichen Plangeltungsbereich, auf der sich derzeit Acker befindet. Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft (u.a. Flächenversiegelungen, Funktionsverluste der Knicks) lassen sich jedoch durch naturschutzfachliche Maßnahmen ausgleichen.

Der zusätzlich entstehenden Lärmbelastung wird durch Schallschutzmaßnahmen entgegengewirkt.

Die Vorgaben des LEP und des Regionalplanes sowie die für die Planung maßgeblichen Rechtsgrundlagen werden berücksichtigt.

Die Planung bietet der Gemeinde Heikendorf die Möglichkeit einen bestehenden Einzelhandelsstandort in integrierter Lage zu stärken und zu erhalten, um die Bedarfe der Bevölkerung in diesem wachsenden Teil Heikendorfs langfristig zu decken.

12. Anlagen

- Bestandskarte des Umweltfachbeitrags; März/2016
Verfasser: ALSE GmbH, Selent
- Bestands- und Planungskarte für die externe Ausgleichsmaßnahme
Umweltfachbeitrags; März/2016
Verfasser: ALSE GmbH, Selent
- Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung der Lebensmittelmärkte EDEKA und
ALDI am 'Tobringer' in Heikendorf; November/2012
Verfasser: CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck
- Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Modernisierung des Lebensmittel-
einzelhandels am Tobringer in der Gemeinde Heikendorf; März/2017
Verfasser: CIMA Beratung + Mangement GmbH, Lübeck
- Lärmtechnische Untersuchung; Februar/2016
Verfasser: Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster
- Bericht über die Erschließung; Januar/2016
Verfasser: Ingenieur-Beratung Hauck, Kiel
- Vorhaben- und Erschließungsplan; März/2016
Verfasser: Meisterplan, Plauen
- Darstellung Flächen; August/2016
Verfasser: Saller Unternehmensgruppe, Weimar

GEMEINDE Heikendorf

Bebauungsplan Nr. 67a

Entwicklung des Einzelhandelstandortes (ALDI / EDEKA) am
Tobringer

Umweltbericht

Stand 29.03.2016

Inhaltsverzeichnis

Umweltbericht (Verfasser: ALSE GmbH, Selent)

1	Einleitung.....	4
1.1	Anlass und Zielsetzung.....	4
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des B-Plans	4
1.3	Beschreibung der Darstellungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	5
2	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen, die für den B-Plan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.....	5
2.1	Fachgesetze und Vorgaben.....	5
2.2	Fachpläne.....	6
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden	6
3.1	Bestand der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale für Bereiche, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	6
3.2	Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter	7
3.3	Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben	11
4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	11
4.1	Prognose bei Durchführung der Planung	11
4.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	13
5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	13
6	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele für den B-Plan	14
6.1	Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes	15
6.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten außerhalb des Plangebietes.....	15
7	Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in Folge der Festsetzungen aus dem B-Plan	15
8	Zusätzliche Aspekte.....	15
8.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale und verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	15
8.2	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, auf technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.....	15
8.3	Hinweise auf weitergehende Emissionen.....	15

8.4	Mit Verwirklichung der Planung verbundene Entwicklungs-möglichkeiten des Umweltzustandes.....	16
9	Umweltüberwachung der erheblichen Auswirkungen des B-Plans (Monitoring)	16
10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	16
11	Stellenwert des Umweltberichtes im Rahmen der gemeindlichen Abwägung.....	17
12	Kompensationsermittlung / Bilanzierung Eingriff – Ausgleich	17
12.1	Vermeidung und Minimierung von Eingriffsaspekten.....	17
12.2	Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichsbedarfs	17
12.3	Übersicht / Bilanzierung Eingriff – Ausgleich	19
12.4	Bereitstellung des Ausgleichs	21
13	Hinweise zur weiteren Umsetzung	23
14	Hinweise zur Entwicklung der Grünstrukturen	23
15	Festsetzungsvorschläge	24

Pläne/Karten: Bestandskarte (M 1:500)
Bestands- und Planungskarte für die externe
Ausgleichsmaßnahme (M 1:500)

1 Einleitung

1.1 Anlass und Zielsetzung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In der Begründung zum Bauleitplan sind entsprechend dem Stand des Verfahrens in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2 a BauGB). Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass im Umweltbericht alle umweltrelevanten Informationen im Zusammenhang mit einer Bauleitplanung an einer Stelle gebündelt vorliegen und inhaltlich nachvollzogen werden können. Die Verfahrensbeteiligten sollen in der Begründung als zentraler Quelle alle wesentlichen, umweltrelevanten Aussagen zusammengefasst vorfinden können. Seine Bündelungsfunktion und seine Bedeutung als ein wesentlicher Bestandteil der Begründung kann der Umweltbericht jedoch nur erfüllen, wenn er integrierter Bestandteil der Begründung ist, d. h. als ein separates Kapitel innerhalb der Begründung geführt wird und nicht als bloße Anlage dazu, und wenn er tatsächlich alle umweltrelevanten Aussagen inhaltlich zusammenfasst, d.h. eine Aufsplitterung umweltrelevanter Informationen über die gesamte Begründung vermieden wird. Zu den im Umweltbericht zusammenzufassenden Informationen gehören somit nicht nur die klassischen Umweltthemen aus dem Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (insbesondere Eingriffsregelung, Artenschutz etc.), sondern auch alle anderen umweltrelevanten Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, soweit sie planungsrelevant sind, wie z. B. die des Immissionsschutzes, des Bodenschutzes und auch des Denkmalschutzes oder sonstiger Sachgüter.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich von rund 2 ha Größe mit der Zweckbestimmung „Entwicklung für Einzelhandel“ schließt sich nordöstlich an die Straße Tobringer innerhalb der Nahtstelle zwischen den Ortsteilen Alt- und Neuheikendorf an. Die Lage im Raum ist aus der Übersicht im B-Plan zu entnehmen.

Die Gemeinde Heikendorf plant hier in einem vorhabenbezogenen B-Plan die Erweiterung für den bereits bestehenden Einzelhandel.

Neben der vorhandenen Zufahrt für die Belieferung und den Kundenbetrieb des Einzelhandels ist weiter südlich eine zweite Anbindung an die Straße *Tobringer* vorgesehen. Letztere erlaubt zudem den Bewohnern des angrenzend hier geplanten kleinen Wohngebietes die erforderliche Anbindung in Unabhängigkeit von den Parkplätzen der Fachmärkte.

Für die Erweiterung der Fachmärkte soll der Gebäudeanteil von ALDI um etwa 1/3 der bestehenden Grundfläche in westlicher Richtung erweitert werden, EDEKA erfährt in etwa eine Verdoppelung im östlichen Gebäudeanschluss.

Die Teilfläche mit der Fachmarkterweiterung ist bereits durch die hier seit Jahren bestehende Nutzungsstruktur bestimmt. Der östliche Teil der Erweiterungsfläche wird bisher als Ackerfläche genutzt. Im südlichen Anschluss besteht eine Teilfläche mit

einem kleinen Gehölzbestand im Anschluss an die Eingrünung des südlichen Regenrückhaltebeckens.

Es befindet sich kein europäisches Schutzgebiet i.S. von Natura 2000 (FFH-Gebiet oder EU-Vogelschutzgebiet) im räumlichen Umfeld oder in einer vorstellbaren Beeinflussung.

1.3 Beschreibung der Darstellungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Nach derzeitigem Planungsstand zeichnen sich folgende Flächenbeanspruchungen konkret ab:

- Umwandlung von Ackerfläche für Gewerbeerweiterung mit entsprechender Versiegelung;
- Beseitigung eines Gehölzgürtels am Ostrand des bestehenden Fachmarktgrundstücks;
- Beseitigung von einzelnen Bäumen zur Erweiterung der Parkplatzfläche und Veränderung des Bereichs mit den Regenrückhaltestrukturen;
- Verwendung eines Teilbereiches des bisherigen Regenrückhaltebeckens für erweiterte Verkehrsfläche und Stellplatzanlage;
- Aufweitung der Hauptzufahrt im Südwesten;
- Erweiterung des Lieferbereiches im Norde der Fläche
- Erweiterung des südlichen Regenrückhaltebeckens
- Bau einer Lärmschutzwand nördlich und östlich der Verladezone und Entwidmung eines Knickabschnitts.

2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen, die für den B-Plan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

2.1 Fachgesetze und Vorgaben

Für das Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB beachtlich, die durch Festsetzungen in Planzeichnung und Text im Rahmen des Bebauungsplanes Berücksichtigung findet. Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 und dem Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz vom 24. Februar 2010) und das Ausgleichserfordernis werden im Rahmen des Umweltberichtes beachtet. Die im Bundesnaturschutzgesetz genannten Grundsätze des Naturschutzes, die Regelungen zum europäischen Habitatschutz und zum Biotop- und Artenschutz werden über einen biologischen Fachbeitrag zum Artenschutz geprüft. Darüber hinaus sind die Vorgaben des §1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG vom 14.05.1990) in Verbindung mit der DIN 18005 Teil 1 (Juli 2002) - Schallschutz im Städtebau -, §1a Wasserhaushaltsgesetz und §1 Bundes-Bodenschutzgesetz zu beachten.

Im Hinblick auf Eingriff-Ausgleich gelten zudem: Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Umweltministeriums - Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht in der mit Gültigkeit ab 01.01.2014 aktualisierten Fassung sowie unter Berücksichtigung der Hinweise und Empfehlungen zur

naturschutzrechtlichen Kompensation; Berücksichtigung der agrarstrukturellen Belange vom 30.03.2011.

2.2 Fachpläne

Vorliegend sind die entsprechenden Aussagen des Umweltberichtes in der Genauigkeit für die Ebene des VB-Plans zu behandeln.

Als Fachplan verfügt die Gemeinde über einen aktuellen Landschaftsplan vom 04.05.2013 (Verf. ALSE /Dr. Liedl). Dieser weist in der Bestandskarte den Knick am Nordrand und die Gewerbefläche mit den Fachmärkten und den beiden Regenrückhalteteichen weiter westlich aus, ferner die östlich gelegene Ackerfläche sowie die Allee im Verlauf des *Tobringers*. In der Planungskarte wird die östlich angrenzende bisherige Ackerfläche als Fläche für Maßnahmen für den Naturschutz anteilig Ausgleich und Ökokonto ausgewiesen. Die Analysekarte bewertet die östliche Teilfläche als wichtige siedlungsfreie Zäsur und Grünstruktur.

Zielsetzungen mit möglichen Umweltbelangen in übergeordneten Planungen für das Plangebiet:

Landesentwicklungsplan (2010)

1. Stadtrandkern I. Ordnung (Ziffer 2.2.5)
2. Lage im Ordnungsraum (Ziffer 1.3)

Regionalplan Planungsraum III (2000)

Stadtrandkern I. Ordnung (Ziffer 2.1)

Landschaftsprogramm (1999)

Keine Vorgaben und Ziele für das Plangebiet

Landschaftsrahmenplan Planungsraum III (2000)

Keine Vorgaben und Ziele für das Plangebiet

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden

3.1 Bestand der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale für Bereiche, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation im Überblick

Die Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation im Untersuchungsgebiet umfasst die Beschreibung des Bestandes und dessen Funktionsfähigkeit. Die Ermittlung der Vorbelastungen, der Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber den zu erwartenden Belastungen sowie die mit der Verwirklichung der Planung verbundenen Entwicklungsmöglichkeiten des Umweltzustandes sind Grundlagen für die Entwicklung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen.

Das Plangebiet bildet in seiner Gesamtheit einen verbliebenen Zwischenraum innerhalb zweier, sich mit Wohngebieten aufeinander zu entwickelnder Ortsteile. In den

vergangenen Jahren wurde noch in der Gemeinde diskutiert, hier eine Grünstäure zwischen den beiden Ortslagen zu erhalten, was jedoch aufgrund der Situation des bedeutenden Verkehrsknotens zwischen *Tobringer* und seiner südlichen Verlängerung und Anbindung an die neu errichtete B 502 mit dem *Neuheikendorfer Weg* nicht mehr räumlich Sinn machte. Hinzu kam damals bereits die Neuansiedlung der beiden Verbrauchermärkte, wodurch schließlich die verbliebene Ackerfläche einen schwierig zu bewirtschaftenden Rest ausmachte. Auch schob sich im Nordosten mit dem Wohnprojekt *Stückenberg-Torfwiesenaue* die Siedlungsgrenze aus östlicher Richtung in das noch unbebaut verbliebene Gebiet vor.

In der Gesamtheit betreffen unterschiedliche Vorbelastungen das Plangebiet.

Funktionszusammenhänge

Wichtig hinsichtlich einer Biotopverbundfunktion ist der Knick im Verlauf des Nordrandes zum hier ost-westlich verlaufenden Fußweg. Die südlich angrenzende kleine Gehölzfläche wird Richtung Norden zwischen den Verbrauchermärkten, der anschließenden Ruderalfläche und dem daran angrenzenden Ackerland mit weiteren Grünstrukturen am Westrand des Gewerbegebietes verbunden.

Besiedlung

Westlich der Straße *Tobringer* schließt sich dichte Bebauung mit Reihen- und Kettenhausstrukturen an, während auf der Ostseite, jenseits der Ackerfläche überwiegend Einzelhäuser mit größeren Gärten anschließen. Das Wohnprojekt *Stückenberg-Torfwiesenaue* bildet im Nordosten wiederum eine komprimierte Bebauung. Völlig abweichend zu den genannten Wohngebieten ist der große Gebäudekomplex der beiden bestehenden Fachmärkte, wenngleich hier eine Extensivbegrünung der großen Dachflächen im Verbund mit umgebenden Bäumen und Gehölzsäumen eine Verminderung der nachteiligen Auswirkung für die umgebende Landschaft darstellt.

3.2 Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Bei der Bewertung wird unterschieden zwischen ‚allgemeiner Bedeutung‘ und ‚besonderer Bedeutung‘ für den Naturhaushalt.

3.2.1 Boden und Relief

Die Reliefstruktur im Plangebiet ist relativ eben bei Höhenlagen um 30/31 m ü. NN bei den Gebäuden. Soweit Bodenflächen nicht durch Überbauung verändert vorliegen, zeigen sich sandige Lehmböden. Derzeit steht kein Baugrundgutachten zur Verfügung.

Bewertung

Die Böden des Plangebietes sind in erheblichem Anteil durch Überbauung und Flächenversiegelung geprägt und haben eine ‚allgemeine Bedeutung‘ für den Naturschutz. Es bestehen keine Hinweise auf seltene Bodenarten. Das Relief im Plangebiet ist relativ eben. Allerdings liegt ein Grünflächendreieck im nordwestlichen Gebiet gegenüber dem Bereich mit den Fachmärkten deutlich erhöht.

Insbesondere in Kap. 4 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes - wird geprüft, ob und ggf. in welchen Teilflächen Bodenstrukturen und Geländeverhältnisse im Zuge von Flächendarstellungen aus dem B-Plan durch Versiegelung, Überbauung, Denaturierung oder Abgrabung in erheblichem Umfang beeinträchtigt werden.

3.2.2 Wasser

Grund- und Oberflächenwasser

Obwohl keine Angaben über den Grundwasser-Flurabstand vorliegen, ist aufgrund des Wasserstandes in auf dem Gelände gelegenen Teichen von nicht ausgesprochen oberflächennahen Grundwasserständen auszugehen. Die Oberflächenentwässerung erfolgt vom bisher überbauten Gelände in die beiden südwestlich vorgelagerten Regenrückhalteteiche.

Hinsichtlich Grund- und Trinkwasser bestehen keine weitergehenden planungsrelevanten Angaben.

Die Regenrückhalteteiche bilden keine geschützten Biotope.

Bewertung

Das Plangebiet hat eine ‚allgemeine Bedeutung‘ für den Grundwasserschutz und für den Oberflächenwasserschutz. Die beiden Regenrückhaltebecken sind teilweise stark durch Gehölze eingewachsen.

Insbesondere in Kap. 4 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes - wird geprüft, ob und ggf. in welchen Teilflächen die Bewältigung des Oberflächenwassers sowie die Grundwasserqualität, der Grundwasserstand und die Neubildung von Trinkwasser in Folge von Darstellungen des B-Plans erheblich beeinträchtigt werden oder einer wesentlichen Veränderung unterliegen könnten.

3.2.3 Klima, Luft

Im Plangebiet können hinsichtlich Mikroklima nur wenige Teilbereiche mit einigen Charakteristika unterschieden werden. Im Bereich der bestehenden Gebäude und versiegelten Verkehrsflächen kommt es vor allem auf der Süd- und Westseite bei sommerlicher Sonneneinstrahlung zu beträchtlicher Erwärmung, während in dem durch Gehölzbestand und Gewässer bestimmten Südteil des Plangebietes eine gewisse Kühle und Ausgeglichenheit der Temperaturverhältnisse vorherrscht.

Weiterhin ist im Plangebiet und angrenzend eine Geruchsbelastung mit Küchenabluft auffällig, die aus dem Küchen- und Cateringbetrieb des EDEKA- Markt es entstammt.

Bewertung

Das Gebiet liegt lokalklimatisch bzw. hinsichtlich menschlicher Aufenthaltsqualität günstig und wird hierbei durch den im Süden anschließenden Gehölzbestand gegenüber nachteiligen Effekten einer Winddüse bewahrt.

Die Küchenabluft kann vor allem für angrenzende Wohngebiete als störend empfunden werden.

Insbesondere in Kap. 4 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes - wird geprüft, ob und ggf. in welchen Teilflächen durch geänderte landschaftliche Strukturen in Folge von Darstellungen des B-Plans erhebliche Beeinträchtigungen auftreten könnten.

3.2.4 Arten Flora/Fauna, biologische Vielfalt, Arten und Lebensgemeinschaften

Die Vegetation im Plangebiet ist vereinfacht in folgende Teilbereiche zu differenzieren:

- im Osten Ackerland, derzeit unbewirtschaftete Ackerbrache
- Bereich mit einem naturnahen Gehölzsaum an der Ostkante der Fachmärkte und einem südwestlich vorgelagerten Grüngürtel und den zwei Regenrückhalteteichen
- Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlage und Rasenflächen westlich der Fachmärkte
- Ruderalfläche im Nordwesten

- geschützter, artenreicher Knick im Verlauf der Nordgrenze und des Fußweges (geschützt nach §30 BNatSchG in Verbindung mit §21 LNatSchG),
- geschützte Allee im Verlauf des anteilig in das Plangebiet einbezogenen Abschnittes der Straße *Tobringer*

Angaben zu Baumarten und Stammdurchmessern sind in der Bestandskarte dargestellt.

Hinsichtlich Botanik wurden nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Plangebiet keine besonderen Vorkommen aufgenommen.

Streng und besonders geschützte Arten (§§ 44, 45 BNatSchG)

Hierzu wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (GGV) erstellt. Hinsichtlich möglicher Vorkommen geschützter Tierarten kann gegenwärtig aufgrund der entsprechenden Habitatstrukturen und vorliegender Hinweise und Beobachtungen auf folgende Vorkommen geschlossen werden:

Streng geschützte Arten

Im Plangebiet wurden die Zwergfledermaus und die Breitflügelfledermaus nachgewiesen. An Gebäudeteilen und Dachüberständen können sie geeignete Quartiere und Verstecke befinden, geeignete Altbäume mit Verstecken befinden sich hingegen lediglich im Verlauf des nördlich angrenzenden Knicks. Flugaktivitäten wurden insbesondere nördlich des Knicks an der Nordgrenze offensichtlich eine Leitstruktur ist, festgestellt. Die Regenrückhaltebecken am Parkplatz stellen Nahrungshabitate, da dort besonders viele Insekten schlüpfen. Beflogen wurden auch das extensiv genutzte Grünland und die Gehölzränder im südlichen Teil des Geltungsbereiches. Alle Fledermausarten sind nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt.

In den Regenrückhalteteichen sind keine Amphibienvorkommen zu erwarten, da sie keine geeigneten Habitatstrukturen aufweisen. Hinsichtlich Reptilien ist ein Vorkommen der Ringelnatter im Gehölzbestand nicht auszuschließen.

Streng geschützten Pflanzen wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Besonders geschützte Tierarten

Unter den im Plangebiet, insbesondere in den Knicks, Gehölzreihen und Heckenstrukturen am Siedlungsrand, sowie innerhalb des Gehölzbestandes im Süden vorkommenden Vogelarten sind zahlreiche Arten als europäische Vogelarten nach dem BNatSchG besonders geschützt. Die Mehrzahl davon sind als Brutvögel und Gehölzrandsiedler verbreitetere und häufigere Arten.

Im Plangebiet bestehen in Form des Knicks, der linearen Gehölzstruktur östlich der Verbrauchermärkte sowie des Anteiles der Allee im Verlauf der Straße *Tobringer* nach §30 BNatSchG in Verbindung mit §21 LNatSchG geschützte Biotope.

Bewertung

Der Knickbewuchs an der Nordseite kann im Verbund mit der derzeit noch angrenzend den Niederungslandschaft als hochwertiger eingestuft werden, während der Gehölzsaum am Ostrand des Gewerbegebäudes von seinem Arteninventar als mittelwertig eingestuft wird. Durch die Gehölzausstattung im Randbereich des Plangebiets und seiner näheren Umgebung ist ein Vorkommen einer Anzahl an Tierarten, darunter auch streng und besonders geschützter Arten, die sich zumindest zeitweise im Plangebiet aufhalten, anzunehmen.

Insbesondere in Kap. 4 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes - wird geprüft, ob und ggf. in welchen Teilflächen für Vegetation, Flora, Fauna, Lebensgemeinschaften und biologische Vielfalt durch Überbauung, Abgrabung,

Nutzungsintensivierung, Biotopbeseitigung, verursachte Zerschneidungseffekte, dauerhafte Störungen oder aus Änderung der Flächennutzung in Folge von Darstellungen des B-Plans erhebliche Beeinträchtigungen auftreten könnten.

3.2.5 Landschaftsbild

Eine Einsehbarkeit in das Plangebiet ergibt sich aus unterschiedlichen Blickrichtungen durch die Gehölzstrukturen hindurch von der Straße *Tobringer*. Weiter nordwestlich verhindert das hier ansteigende Geländeniveau einen Einblick von der Straße. Aus östlicher Richtung mindert der Grüngürtel den Blick auf den Gewerbebau. Negativ zu bewerten ist die Nordseite der Verbrauchermärkte, wo der Fußweg aus Neuheikendorf an der Rückseite der Gebäude vorbei über eine Lieferzone mit Lagercharakter verläuft. Auf der Südwestseite hingegen überwiegt durch den hohen Gehölzanteil ein gut eingegrünter Charakter der Gewerbebauten, der durch die extensive Dachbegrünung maßgeblich unterstützt wird.

Bewertung

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist gegenwärtig von umgebenden Siedlungsrandern sowie von der Wegeverbindung am Nordrand erlebbar. Der Aspekt des Landschaftsbildes hat eine besondere Bedeutung für die nähere Umgebung.

Insbesondere in Kap. 4 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes - wird geprüft, ob und ggf. in welchen Teilflächen für Landschaftsbild und Landschaftscharakter, Eigenart und Erscheinungsbild durch insbesondere Überbauung, Beseitigung von Ein- und Durchgrünung oder Änderung der Flächennutzung in Folge von Darstellungen des B-Plans erhebliche Beeinträchtigungen auftreten könnten.

3.2.6 Mensch, menschliche Gesundheit

In seiner Lage in landschaftlich attraktiver Siedlungsumgebung bieten die Fachmärkte eine ortsnahe Versorgungsdienstleistung. Eine deutliche Grünstäur zwischen der Einzelhandelsfläche und Siedlung bietet Lärm- und Sichtschutz für die Anwohner. Der Fußweg rückwärtig der Fachmärkte bildet eine wichtige Wegeverbindung. Die bestehende Zufahrt mit Böschungsneigung erscheint beengt und auch die Fußwegführung auf der Rückseite der Verbrauchermärkte weist in Flächenkombination mit der Belieferung ein Gefahrenpotential auf.

Bewertung

Das Plangebiet hat außer der Versorgungsfunktion keine besondere Bedeutung für Mensch und menschliche Gesundheit.

Insbesondere in Kap. 4 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes - wird geprüft, ob und ggf. in welchen Teilflächen durch Vorhaben mit Nutzungsänderungen in Folge von Darstellungen des B-Plans erhebliche Beeinträchtigungen für hier lebende, arbeitende oder sich erholende Menschen auftreten könnten.

3.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Bereich des Plangebietes befinden sich weder archäologische Denkmale, noch Gebäude oder Freianlagen unter Denkmalschutz.

Bewertung

Keine besondere Bedeutung des Geltungsbereichs.

Insbesondere in Kap. 4 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes - wird geprüft, ob und ggf. in welchen Teilflächen durch Vorhaben und Nutzungsänderungen

und in wie weit sonstige Sachgüter einer erheblichen Beeinträchtigung unterliegen könnten.

3.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Besondere Wechselwirkungen im Zusammenhang mit unterschiedlichen Schutzgütern sind gegenwärtig nicht erkennbar.

Insbesondere in Kap. 4 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes - wird geprüft, ob und ggf. in welchen Teilflächen durch Nutzungsänderungen Wechselbeziehungen unter den Schutzgütern auftreten und in Folge von Darstellungen des B-Plans erhebliche Beeinträchtigungen bewirken könnten.

3.3 Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben

Insgesamt wird durch das Vorhaben ein zwischen den Ortsteilen noch verbliebener Freiflächenanteil baulich weiter geschlossen. Der deutlich erweiterte Gebäudekomplex der Verbrauchermärkte, einschließlich zugehöriger Verkehrsflächen und Lärmschutzwand, wird hierbei als Verminderung trotz Dachbegrünung und Eingrünung markant wirksam. Im Zuge der Erweiterung wird es zu Flächenversiegelungen und umfangreichen Gehölzentnahmen kommen.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

In der Prognose der Umweltauswirkungen wird zwischen einer Zukunft mit einer Realisierung und einer Zukunft ohne Realisierung des Vorhabens unterschieden.

4.1 Prognose bei Durchführung der Planung

4.1.1 Boden und Relief

Es kommt zu zusätzlichen Flächenversiegelungen. Für den Bau der Erschließungsstraße sowie für die Gebäudeerweiterung erfolgt durch die relativ ebene Geländesituation nur ein vergleichsweise geringer Eingriff in die Reliefstruktur.

4.1.2 Wasserhaushalt

Die Voll- und Teilversiegelungen für die Erschließungsstraße, die Stellplätze sowie durch die Erweiterung der Fachmärkte wirkt sich dies nachteilig auf die Versickerungsfähigkeit aus.

Insgesamt führt dies zu einer beträchtlichen Zunahme des für eine Bewältigung anfallenden Niederschlagswassers und für die Kapazität der zu erweiternden Regenrückhaltestruktur.

4.1.3 Klima, Luft

Versiegelte Flächen und Gebäudestrukturen verstärken lokalklimatisch eine Wärmereflexion. Zudem können sich aus der Entfernung der Gehölzbestände klimatische Effekte einer verstärkten Winddüse ergeben.

Die Geruchsbelästigung von Küchendämpfen sollte in der weiteren Planung durch

geeignete Filter reguliert werden.

4.1.4 Pflanzen und Tiere, Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt

Bei geplanter Gehölzbeseitigung kann eine Störung oder Beeinträchtigung geschützter Tiere, wie Brutvögel nicht ausgeschlossen werden. Fledermäuse könnten bei Veränderungen und Arbeiten im Bereich der Dachseiten nur begrenzt betroffen werden. Für die Beseitigung von Vegetation (Bäume, Gebüsche, Hecken) ist eine Eingriffsfrist vom 15. März bis 1. Oktober zu beachten (§ 27a LNatSchG S-H). Die Umwidmung des nördlichen Knicks mit stattlichen Altbäumen stellt einen hohen artenschutzrechtlichen Eingriff dar.

Eine Einschränkung ihrer Jagdreviere bedeutet die Umwandlung der bisherigen östlichen Landwirtschaftsfläche für im Gehölz oder Umland ihre Verstecke habende Tierarten.

Insgesamt werden sich eingeschränkt nachteilige Effekte hinsichtlich Lebensgemeinschaften und biologische Vielfalt ergeben.

4.1.5 Landschaftsbild

Die Eingriffe in den vorhandenen Gehölzbestand, die Überbauung der noch verbliebenen Ackerfläche, die deutliche Erweiterung der Gesamtanlage sowie die Lärmschutzwand der Verbrauchermärkte verändern das Landschaftsbild beträchtlich. Durch die Verschwenkung des angrenzenden Fußweges nördlich des bestehenden Knicks wird die geplante Lärmschutzwand in ihrer Erscheinung gemindert, da diese künftig von der erhaltenen Gehölzstruktur (bisher Knick) auf der Südseite verdeckt wird. Auch die Lärmschutzwand an der Nordostseite wird durch Begrünung gestaltet, weiter südlich schließt sich zunächst ein Gehölzelement an, bevor eine geschnittene Hecke die Einfassung und Begrenzung des Parkplatzes und der neuen Zufahrt bildet. Die ersatzlose Beseitigung aller Bäume im Bereich der erweiterten Stellplatzanlage und um das neu angelegte Regenrückhaltebecken bedingt eine nachteilige Veränderung.

Durch die Steuerung der Ausmaße und Ausformungen neu zulässiger Gebäude sowie Eingrünung und Dachbegrünung der Fachmärkte und einer Grünzäsur zwischen den beiden unterschiedlich genutzten Teilgebieten für Fachmärkte und Wohnen können nachteilige Effekte reduziert werden.

4.1.6 Mensch, menschliche Gesundheit

Die Veränderung von einem Abschnitt bisheriger Wohnsituation am Siedlungsrand durch eine vorgelagerte, bauliche Erweiterung kann als Beeinträchtigung empfunden werden. Allerdings profitieren zahllose Haushalte von der ortsnah erweiterten Versorgung aus den Fachmärkten.

Die Gefahrenzone Fußwegverbindung im Verladebereich der Verbrauchermärkte wird durch geeignete Planung entschärft, gleichfalls die Unübersichtlichkeit im Bereich der bisher einzigen Zufahrt.

4.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

keine besonderen Auswirkungen

4.1.8 Wechselwirkungen

keine besonderen Wechselwirkungen

4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

4.2.1 Boden und Relief

Die bekannten Umweltauswirkungen einer landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche auf den Boden im östlichen Teilgebiet. Es ist fraglich, ob aufgrund der eingegengten Situation eine landwirtschaftliche Nutzung zukünftig noch wirtschaftlich erhalten wäre oder aber aufgegeben würde.

4.2.2 Wasserhaushalt

Die Versickerungsfähigkeit bleibt erhalten.

4.2.3 Klima, Luft

Der Windschutz durch bestehende Gehölze bleibt weiter wirksam.

4.2.4 Pflanzen und Tiere, Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt

Die bestehenden Vegetationsstrukturen bieten weiterhin Lebensraum für hier und in der Umgebung vorkommende Tierarten. Sowohl der Baumbestand als auch der Knick im Norden des Plangebietes bleiben weiterhin unbeeinträchtigt bestehen.

4.2.5 Landschaftsbild

Im Ostbereich der Fläche verbleibt weiterhin der bestehende Ortsrand mit der Blickperspektive auf eine mit Gehölzen eingefasste, nicht überbaute Landwirtschaftsfläche. Die bereits bestehenden Auswirkungen des großen Gebäudekomplexes der Verbrauchermärkte bleiben unverändert wirksam.

4.2.6 Mensch, menschliche Gesundheit

Für die Anwohner des bisherigen Siedlungsrandes besteht die bisherige Randlage zum Acker sowie weiter südlich zu dem Wäldchen. Der Bereich der Verladezone verbleibt weiterhin als Gefahrenzone.

4.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

keine besonderen Auswirkungen

4.2.8 Wechselwirkungen

keine besonderen

5. Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

5.1 Boden und Relief

Begrenzung der erforderlichen Flächenversiegelung durch Festsetzungen im B-Plan und Ausgleich entsprechend dem ermittelten Umfang

5.2 Wasserhaushalt

keine besonderen Maßnahmen

5.3 Klima, Luft

gefilterte Abluft aus dem Küchenbereich vom EDEKA-Markt

5.4 Pflanzen und Tiere, Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt

Ausweisung neuer naturnaher Strukturen in Abgrenzung der beiden unterschiedlich genutzten Teilgebiete (B 67 a Gewerbe zu B 67 Wohnen) voneinander.

5.5 Landschaftsbild

Dachbegrünung der Erweiterungsgebäude wie bereits vorhandener Bestand

5.6 Mensch, menschliche Gesundheit

Bau einer Lärmschutzwand um die rückwärtige Lieferzone und Verlegung des konfliktträchtigen Weges außerhalb dieses Rangier- und Lagerbereichs; Aufweitung der bisherigen Hauptzufahrt für eine verbesserte Übersichtlichkeit.

5.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

keine

5.8 Wechselwirkungen

keine

6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele für den B-Plan

Bei einem Verzicht auf die Aufstellung eines erneuten VB-Plans würden die bestehenden Rahmenbedingungen für eine Fortführung der Fachmärkte bei deren nicht erweiterbaren Angebotspalette und ebenso die benachbarte landwirtschaftliche Flächennutzung andauern. Der Verzicht wäre insofern keine „0-Lösung“, da sich die Grundlegende Nutzung hier ja bereits seit Jahren befindet.

6.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb Plangebiet

Der östliche Bereich der jetzigen Ackerfläche könnte theoretisch für eine anderweitige Flächennutzung im Rahmen des gemeindlichen Bedarfs entwickelt werden, z.B. einer Wohnbebauung oder aber für weitere gewerbliche Nutzungen, andererseits aber als Grünzäsur mit Gehölzentwicklung.

6.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten außerhalb des Plangebietes

Durch die bereits vorhandenen Verbrauchermärkte kann deren Erweiterung nur hier sinnvoll erfolgen. Andernfalls müsste an einem anderen Standort völlig neu gebaut werden und für die bisherigen Fachmärkte eine neue Nachnutzung gefunden werden.

7 Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in Folge der Festsetzungen aus dem B-Plan

Durch die Gebäudeerweiterung, einschließlich zugehöriger Verkehrsflächen und Lärmschutzwand wird es zusätzlichen Flächenversiegelungen und daraus resultierendem verändertem Oberflächenwasserabfluss kommen. Zahlreiche Gehölzentnahmen, insbesondere die Entfernung des Gehölzgürtels am Ostrand der bestehenden Märkte sowie die Umwidmung des nördlichen Knicks beeinträchtigt die im Plangebiet vorkommende Tierwelt. Ohne jegliche Baumpflanzung im Bereich der erweiterten Parkplätze wird der verständlich für die Fachmärkte gewünschte Überblick über die Verkaufsanlagen und Werbeträger optimiert, jedoch ein öde erscheinender Platzcharakter gefördert.

8 Zusätzliche Aspekte

8.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale und verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Schallschutzuntersuchung , WVK, 2015

8.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, auf technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Keine besonderen Schwierigkeiten oder erkennbaren technischen Lücken, allerdings fehlende Kenntnisse hinsichtlich vorliegender Bodenverhältnisse und Grundwasserstände.

8.3 Hinweise auf weitergehende Emissionen

In der Planung zu beachten ist die Lärmemission der rückwärtigen Verladezone, des LKW-Rückfahrsignals sowie der Müllentsorgung, des Verflüssigers und der Belüftung. Je nach Nutzungsangebot innerhalb und auch auf dem Parkplatz vor den Märkten

können auch Geruchsemissionen durch z.B. Imbiss oder Fleischtresen nicht ausgeschlossen werden. Durch aufgestellte Altglascontainer können zudem Entsorgungsgeräusche zu Störungen für die Nachbarschaft führen.

Generell ist auf Parkplätzen größerer Fachmärkte mit einem permanenten Aufkommen von nach dem Kauf durch Kunden in die Umgebung geworfenem Verpackungsmüll zu rechnen.

Weitergehende Emissionen und Abfälle, als die bereits beschriebenen, oder Belastungen aus der Abgabe von Abwasser und aus der Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft oder sonstigen Folgen der Festsetzungen für das Vorhaben, die zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnten, sind gegenwärtig nicht zu erkennen, klimaschädliche Auswirkungen in Folge der Planung gleichfalls nicht.

8.4 Mit Verwirklichung der Planung verbundene Entwicklungsmöglichkeiten des Umweltzustandes

Keine besonderen Möglichkeiten erkennbar.

9 Umweltüberwachung der erheblichen Auswirkungen des B-Plans (Monitoring)

Gemäß §4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Plans erfolgen können.

Generelles Ziel für das Monitoring ist eine frühzeitige Ermittlung erheblicher, unvorhergesehener und nachteiliger Auswirkungen, um ggf. mit entsprechenden Maßnahmen frühzeitig gegensteuern zu können. Hiermit verbundene Aufgabe ist keine generelle Vollzugskontrolle der Festsetzungen der Bauleitplanung.

Auswirkungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle sind für die Durchführung des Monitorings nicht relevant. Die Gemeinde bestimmt das Monitoring und die hiermit verbundene Berichterstattung auch eigenverantwortlich.

Das Monitoring bildet somit ein Überwachungskonzept mit einer Beschreibung der geplanten Maßnahmen, die zur Überwachung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vorgesehen sind.

Ein Erfordernis für ein Monitoring besteht nach dem derzeitigen Planungsstand nicht.

10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Plangebiet werden die Fachmärkte ALDI und EDEKA ihre Gebäudefläche sowie die dazugehörige Parkplatzfläche erweitern. Die Planung bringt erhebliche Flächenversiegelung mit sich, welche die Versickerung von Regenwasser im Boden beeinflusst. Hierbei trägt auch maßgeblich der deutlich erweiterte Parkplatz bei, der künftig durch keinen Baumbestand mehr begrünt werden wird. Dazu wird das bestehende Regenrückhaltebecken der Märkte in südliche Richtung erweitert. Die Verladezone im Norden der Verbrauchermärkte wird durch eine Lärmschutzwand nach Norden und Osten abgeschirmt und bedeutet einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild, was durch Begrünung vermindert werden kann. Auch wird in diesem Bereich der Knick entwidmet und als standortheimische Hecke erhalten.

Alle Eingriffe werden in den Naturhaushalt werden entsprechend auf externer Fläche ausgeglichen. Für den entfallenden Baumbestand erfolgt eine Neupflanzung innerhalb der Brachfläche im nordwestlichen Plangebiet.

11 Stellenwert des Umweltberichtes im Rahmen der gemeindlichen Abwägung

Die gesetzlichen Vorschriften und fachlichen Vorgaben, die sich aus den unterschiedlichen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, werden eingehalten. Die Gemeinde entscheidet darüber, ob sie im Rahmen der Abwägung weitergehende Umweltziele in der Planung berücksichtigt. Im Rahmen der Planung befasst sich die Gemeinde Heikendorf intensiv mit der Fragestellung einer gemeindeverträglichen Weiterentwicklung der Fläche an der Nahtstelle der beiden Ortsteile.

12 Kompensationsermittlung / Bilanzierung Eingriff – Ausgleich

Rechtsgrundlage für die Handhabung der Eingriff- Ausgleichsermittlung bildet die Eingriffsregelung nach dem Baurecht (BauGB) in Verbindung mit dem Naturschutzrecht (BNatSchG und LNatSchG). Für die Ermittlung des Ausgleichsumfangs in Schleswig-Holstein gelten der gemeinsame Runderlass nach den aktuellen Stand vom Januar 2014 und der Ergänzung zur Berücksichtigung agrarstruktureller Belange aus 2011.

12.1 Vermeidung und Minimierung von Eingriffaspekten

Vermeidung und Minimierung erfolgen generell durch Begrenzung der erforderlichen Flächenversiegelung über entsprechende Festsetzungen im B-Plan, über Vorgabe für eine extensive Dachbegrünung bei der Gebäudeerweiterung, und Ausweisung neuer naturnaher Grünstrukturen im Rahmen der dafür verfügbaren Flächenanteile. Dachbegrünung für eine verbesserte Integration in das umgebende Landschaftsbild. Durch Knickentwidmung Erhalt in Funktion als standortheimische Habitatstruktur.

12.2 Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichsbedarfs

In der Bilanzierung Eingriff- Ausgleich wird hinsichtlich Schutzgut Boden die maximal zulässige zukünftige Flächenbeanspruchung der Bestandssituation gegenüber gestellt. Weiterhin werden hierin die beseitigten Gehölzabschnitte und anderweitige Baumbeseitigungen ermittelt, um den Ausgleichsumfang zu ermitteln.

Schutzgut Boden

1. Flächen für Gebäude

Verwendung ehemaliger Acker, Rasen- und Gehölzflächen für Gebäudestandorterweiterung	=	1.263 m ²
Summe Vollversiegelung x Faktor 0,5	=	631,5 m² Ausgleichsbedarf

2. Wege und Verkehrsflächen

Parkplatzerweiterung auf bisheriger Fläche für Rasen, Ruderal,
Gehölzstreifen und nördl. Regenrückhaltebecken = 2.146 m²

Erweiterung der Zufahrt mit nordwestlich angrenzendem Gehweg
sowie neuem Gehweg am Südrand, 2m breit = 268 m²

Erweiterung Verkehrsfläche für Rangierfläche auf Nordseite
mit Wendepplatz und Lärmschutzwand = 903 m²

Summe Vollversiegelung x Faktor 0,5 = 1.658,5 m² Ausgleichsbedarf

Schutzgut Wasser

3. Regenrückhaltebecken

Abbruch der bisherigen doppelten RRB-Struktur und Errichtung eines neuen Beckens
auf bisheriger Acker-, Parkplatz- und Gehölzfläche sowie auf der Fläche des bisherigen
südlichen RRB, zusätzlicher Flächenverbrauch

an bisheriger Gehölzfläche = 673 m²

Teilversiegelung x Faktor 0,3 = 201,9 m² Ausgleichsbedarf

Summe Ausgleichsflächenbedarf Flächenversiegelung = 2.529,9 m²

Schutzgut Pflanzen- und Tierarten

4. Geschützte Biotopflächen

Durch Heranrücken der neuen Lärmschutzwand mit Standort auf bisherigem
Rasenstreifen südlich vor Knick über eine Länge von 147 m erforderliche Entwidmung
des Knicks (hochwertig für Habitatfunktion und Artenschutz)

Bei Erhalt als einfache standortheimischer Hecke, 107 m

Ausgleichsbedarf 1:1 = 107 m Knickneuanlage

Knick westlich angrenzend außerhalb des entwidmeten Bereichs ist weiterhin
gesetzlich geschützt und bleibt, inkl. 3 m Randstreifen unbeeinträchtigt

Knickabschnitt im NO im Bereich des Wendekreises mit unmittelbarem Heranrücken
des Lärmschutzbauwerks an den Knick bzw. in den Knick hinein, 40 m

Ausgleichsbedarf 1 :1,5 = 60 m Knickneuanlage

Summe Ausgleichsbedarf Knickneuanlagen = 167 m

Entfernen des linearen standortheimischen Gehölzstreifens östl. des bestehenden
Fachmarktes über 274 m² und stattdessen über 34 m Errichtung begrünte
Lärmschutzwand sowie 251 m² Fläche mit standortheimischer Gehölzpflanzung

Bisherige Grundfläche Gehölzstreifen: 274 m²

Ausgleichsbedarf (1:2): 548 m²

- 337 m² Neupflanzung auf bisheriger Ackerfläche
= 171 m² Ausgleichsbedarf

Schließen von 2 vorh. Knickdurchlässen am Nordrand über 3 m Breite und Öffnung eines neuen Knickdurchgangs in Verlängerung der Fußwegverbindung an Nordwestrand über 3m Breite = kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf

5. Baumbeseitigung von Einzelbäumen

Beseitigung 1 Eiche 0,6 m Stammdurchm. Im NO für Lärmschutzwand
 = Ausgleichserfordernis gemäß
 Knickerlass:
 3 Stk. Ersatzpflanzungen

Beseitigung von 14 Bäumen (Spitzahorn, Schwarzerle, Eiche, Wildkirsche) mit Stammdurchm. 0,25 – 0,3 cm (> 80 cm Umfang in 1m Höhe) im Bereich des Parkplatzes und des Regenrückhaltebeckens
 = Ausgleichserfordernis gemäß
 Heikendorfer Baumschutzsatzung
 (§ 8): 11 Stk. Ersatzpflanzungen

Beseitigung von 15 Bäumen (Spitzahorn, Feldahorn, Erlen, Eiche) mit Stammdurchm. 10 – 20 cm (< 80 cm Umfang in 1m Höhe) = kein Ausgleichserfordernis

Insgesamt = **min. 14 Stk. Ersatzpflanzungen**
 und Erhalt (14 - 16 cm
 Stammumfang in 1 m Höhe über
 dem Erdboden gemessen)

12.3 Übersicht / Bilanzierung Eingriff – Ausgleich

	Bestand	Planung
1. Eingriffe durch Flächenversiegelungen		
Gebäude	Vorbelastung: bestehende Fachmärkte: 2197 m ²	zusätzliche Vollversiegelung durch Fachmarkterweiterung = + 1.263 m²
Wege und Verkehrsflächen		zusätzliche Vollversiegelung für Zufahrten und Parkplätze = + 2.146 m²
	Vorbelastung:	zusätzliche

	Bestand	Planung
	Parkplatz und Zufahrt	Vollversiegelung Fußwege = + 268 m²
		Zusätzliche Vollversiegelung für Verkehrsfläche/ Rangierfläche auf Nordseite mit Wendeplatz, inkl. Lärmschutzwand = + 903 m²
Regenrückhaltebecken	Regenrückhaltebecken umgeben von Gehölzen und Ruderalfläche	zusätzliche Teilversiegelung RRB = + 673 m²
Multiplikation mit Ausgleichsfaktor		
	Vollversiegelung x 0,5	2.290 m²
	Teilversiegelung x 0,3	201,9 m²
Gesamtsumme Ausgleichsbedarf		<u>2.491,9 m²</u>
2. Eingriffe und Veränderungen durch geänderte sonstige Flächennutzungen		
Flächen geschützter Biotope	Flächen nach § 30 BNatSchG und § 21 LNatSchG in Form von Knicks	Endwidmung von 147 m Knick Erhalt als Hecke, 107 m, (Ausgleich 1:1) = + 107 m Knickabschnitt im NO, 40 m, (Ausgleich 1:1,5) = + 60 m Summe Ausgleichsbedarf: 167 m Knickneuanlage
	Flächen nach § 30 BNatSchG und § 21 LNatSchG in Form Gehölzstreifen	Entfernen des Gehölzstreifens über 274 m ² (Ausgleich 1:2) = + 548 m² - 337 m ² geplante Neupflanzung = + 171 m²
Baumfällungen	Baumbestand: 11 Stk. (> 80 cm Umfang in 1m Höhe), 1 Knickeiche (ca.2 m Umfang) 15 Stk. (< 80 cm Umfang in 1m Höhe)	Beseitigung der bestehenden Bäume, Neupflanzungen und Erhalt von min. 14 Stk. heimischen Laubbäumen auf der westl. Ruderalfläche

	Bestand	Planung
Schutz von Arten und Lebensräumen	Gehölzbestand, Baumreihe an der Ostseite der Verbrauchermärkte, ruderales Ackerfläch	Verlust der freien Ackerfläche als mögliches Nahrungsrevier Verlust der Gehölzbestände und des Knicks als potentielles Habitat
Veränderung des Landschaftsbildes	Landwirtschaftlich genutzte Fläche, Verladezone einsehbar und zugänglich	Fachmarkterweiterung, Lärmschutzwand, Gehölzentnahmen, Knickentwidmung
3. Ausgleichfläche	Flur 4, Flurstück 20/3, Gemarkung Neuheikendorf	Maßnahmen auf 3.136 m² Fläche , Umwandlung einer bisherigen Ackerfläche in naturbelassene Biototypen und dauerhafte Absicherung der Maßnahmen

12.4 Bereitstellung des Ausgleichs

Gemäß § 15 (3) BNatSchG vom 01. März 2010 und dem Erlass zur naturschutzrechtlichen Kompensation in Schleswig-Holstein ist vor einer Verwendung von Ackerfläche für Ausgleichsmaßnahmen unter Berücksichtigung agrarstruktureller Belange zu prüfen, ob durch eine Entsiegelung oder Biotopaufwertung eine dauerhafte Aufwertung des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes erreicht werden kann. Eine Entsiegelungsmöglichkeit besteht vorliegend jedoch nicht.

Die ermittelten 11 Einzelbaumpflanzungen werden innerhalb des Plangebietes in der Dreiecksfläche im NW vorgenommen. Hier werden zumindest 11 neue Hochstammbäume in Abständen von etwa 5 m gesetzt.

Die externe Ausgleichfläche für das Wohngebiet liegt östlich des Geltungsbereichs in der Flur 4, Flurstück 20/3, Gemarkung Neuheikendorf und umfasst insgesamt 38.448 m², wovon 36.854 m² Ackerland und 1.594 m² Laubholz sind.

Die Fläche ist von hochwertigen Biototypen begrenzt (siehe Bestandskarte für die externe Ausgleichsmaßnahme): Hinter einem Knick liegt nördlich Weidenfeuchtgebüsch sowie ein naturnahes Kleingewässer mit Vorkommen einiger geschützter Pflanzen- und Tierarten (u.a. Kuckucks-Lichtnelke, Kammmolch, Moorfrosch) (Aufnahme: K. Voß, 2009). Im Osten verläuft ein Bach mit Fließgewässerbegleitendem Gehölzbestand. Südöstlich schließt Erlenbruchwald/ Erlen-Eschen-Sumpfwald an, der ebenfalls den Moorfrosch sowie Pflanzen der Roten Liste beherbergt (Sumpfdotterblume, Sumpf-Vergissmeinnicht) (Aufnahme: K. Voß, 2009). Im Südwesten der Fläche verläuft ebenfalls ein Knick.

Die Feuchtwälder sowie der östliche Teil der Fläche sind im Landschaftsplan bereits als Eignungsflächen für den lokalen Biotopverbund und für Maßnahmen des Naturschutzes (§ 20/21 BNatSchG) vorgesehen und bieten ein großes Potential der Entwicklung ökologisch hochwertiger Flächen.



Abb. : Lage der externen Ausgleichfläche im Raum für den externen Ausgleich (Quelle: google.de/maps)

Sinnvoll ist eine Gehölzanpflanzung im Osten, wodurch ein Biotopverbund der beiden Feuchtwälder hergestellt wird (siehe Planungskarte für die externe Ausgleichsmaßnahme). Auch der Ausgleichsbedarf von 87 m Knick wird hier als flächige Gehölzpflanzung auf 174 m² (1:2) untergebracht, da eine sinnvolle Platzierung von weiteren Knicks auf der Fläche nicht möglich ist. Eine Knickneuanlage von 80 m wird eine Abgrenzung zum westlichen Ackerland bilden. Dabei sollte im Südbereich eine Durchfahrt zu Pflegezwecken freigehalten werden.

Der Westen der Ausgleichsfläche wird eine Ruderalfläche, die der natürlichen Dynamik durch Wildtiere unterliegt. In dieser Fläche wird eine flache Senke an geeigneter Stelle entstehen, deren Aushub für den Knickwalle verwendet werden kann. Eine solche baumfreie Fläche verschiedener Feuchtigkeitsstufen bietet einem neuen Artenspektrum wie Offenlandvögeln oder Libellen Lebensraum. Als Abgrenzung zum westlichen Ackerland dient die Knickneuanlage des Ausgleichs zum B- Plan Nr. 67b. Eine kartographische Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen liegt von der ALSE GmbH vor.

Von der Fläche wird der gesamte erforderliche Ausgleichsbedarf von **2.491,9 m²**, **167 m Knickneuanlage**, **Pflanzung von heimischen Laubbäumen auf 171 m²** Fläche gedeckt. Dazu wird nicht die gesamte Ausgleichfläche benötigt.

Die Auswirkungen der beschriebenen Eingriffe werden somit durch die in der Gesamtheit geplanten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

13 Hinweise zur weiteren Umsetzung

Für die Knickentwidmung und Knickdurchbrüche (§ 21 LNatSchG-Biotop Knick) sind gesonderte Anträge erforderlich und vor Baubeginn bei der UNB des Kreises zu stellen.

14 Hinweise zur Entwicklung der Grünstrukturen

Für neu zu pflanzende Gehölzstrukturen finden standortheimische Arten Verwendung und keine exotischen Ziergehölze, invasive Problempflanzen wie Kartoffelrose (*Rosa rugosa*), besondere Zuchtformen (Hängezweige, Zwergwuchs, Blattverfärbung) oder Koniferen.

A Gehölzarten für Heckenstrukturen:

- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Weißbuche (*Carpinus betulus*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Holunder (*Sambucus niger*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Gemeinem Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

B Als Raumgliederung für eine geschnittene Hecke am Südrand zwischen Parkplatz und angrenzend geplanter Stichstraße für ein neues Wohngebiet :

- Weißbuche (*Carpinus betulus*)

C Bäume (Stammumf. 14/16 cm als Ersatzpflanzung auf der dreieckigen Brachfläche im nordwestlichen Plangebiet:

- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Weißbuche (*Carpinus betulus*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)

D Für die Begrünung der Lärmschutzwand

- Efeu (*Hedera helix*)
- Geißblatt – unterschiedliche Arten (*Lonicera spec.*)

15 Festsetzungsvorschläge

Grünstrukturen

1. Baumpflanzungen

Für die auf dem bisherigen Betriebsgelände entfallenden Einzelbäume sind 14 Laubbäume der in der Gehölzliste genannten Laubbaumarten (Liste C) im Stammumfang 14/16 cm in 3 x verpflanzter Baumschulware in Abständen von etwa 5 m innerhalb der Wiesenfläche im nordwestlichen Plangebiet zu setzen. Die Bäume sind in fachgerechten Pflanzgruben zu setzen und mit einem Dreibock zu sichern.

Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

2. Geschnittene Hecke

Im Abschnitt zwischen Stellplatzanlage und südöstlich angrenzender Zufahrtstraße ist als Gliederungselement eine Gehölzpflanzung aus Weißbuchen (*Carpinus betulus*) anzulegen und als geschnittene Hecke zu entwickeln und zu pflegen. Die Pflanzung von 3 Gehölzen / lfd.m muss in einem zumindest 0,8 m breiten unversiegelten Pflanzstreifen erfolgen und eine geeignete Pflanzgrube erhalten. Durch den parallel geführten Zaun ist ein ungeregeltes Durchlaufen zu verhindern.

Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

3. Gehölzpflanzung auf Ostseite des Betriebsgebäudes

Am vorgegebenen Standort ist eine standortheimische Laubbaumpflanzung der in Gehölzartenliste A für eine Eingrünung anzulegen. Diese Gehölzstreifen sind als frei wachsende Struktur zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist mit 3 x verpflanzter Baumschulware in fachgerecht vorbereitetem Pflanzgrund vorzunehmen.

Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung durchzuführen.

4. Knickschutz

Im Bereich der im Plangebiet bestehenden gesetzlich geschützten Knickstreifen ist ein 3 m breiter Knickschutzstreifen vor einer Überbauung durch Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen oder Spielbereiche und sonstiger Lagerplätze frei zu halten.

5. Entwidmeter Knick

Der Abschnitt des entwidmeten Knicks ist als lineare Gehölzstruktur mit standortheimischen Laubgehölzen zu erhalten und unabhängig von Vorgaben für Knickpflege hier als frei wachsende und bei Bedarf über Rückschnitt gepflegte Hecke zu entwickeln.

Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

6. Lärmschutzwand

Der Bau der Lärmschutzwandelemente muss den Erhalt der angrenzenden Gehölze berücksichtigen. Nach Errichtung ist für eine Verbesserung der Außenwahrnehmung von zumindest dieser Seite eine Bepflanzung mit Schling- und Rankgewächsen der in Liste D genannten Arten in einem Pflanzabstand von 1 m vorzunehmen und dauerhaft in seiner Entwicklung zu pflegen und zu erhalten.

7. Regenrückhaltebereich

Der Regenrückhaltebereich wird in seiner Uferböschung weitmöglich naturnah ausgeformt und erhält zu einer Vermeidung als Kleintierfalle zumindest anteilig eine deutlich abgeflachte Uferböschung. Einlauf- und Auslaufbereiche werden in geeigneter Form vor einer Wirkung als Fallen für Amphibien und Kleintiere gesichert.

8. Gründächer

Alle Dächer der Erweiterungsbauten werden zur Verbesserung der Wirkung für das Landschafts- und Ortsbild mit extensiver Dachbegrünung an den Gebäudebestand angepasst ausgestattet.

Die Begründung wurde am 12.07.2017 durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Heikendorf, den

Unterschrift/Siegel

.....
Alexander Orth
- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den 07.04.2017

B2K **BOCK - KÜHLE - KOERNER**
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HOLZKOPPELWEG 5 * 24118 KIEL * FON 0431 664699-0 * FAX 664699-29
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de