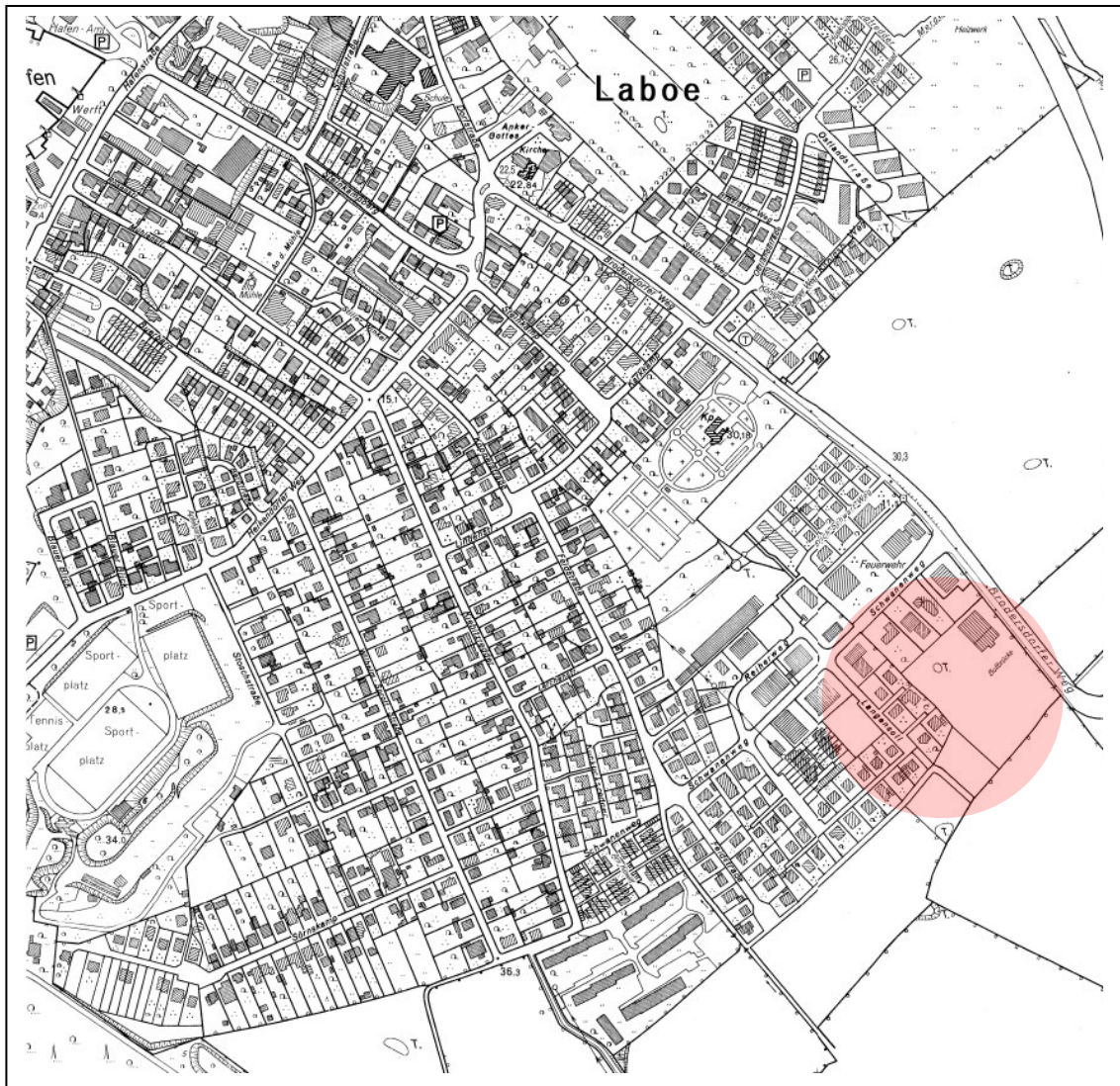




BEGRÜNDUNG

**zur vorhabenbezogenen 2. Änderung des
Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan – VEP) Nr. 31**
für das Gebiet „Südwestlich des Brodersdorfer Weges, südöstlich der Bebauung am Schwanen-
weg, nordöstlich der Bebauung am Langensoll, das Flurstück 86/67 und 86/65 sowie Teilbereiche
der Flurstücke 24/1 und 86/70 der Flur 3“
der Gemeinde Laboe, Kreis Plön

Bearbeitung:

B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER – Holzkoppelweg 5 - 24118 Kiel
Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – info@b2k-architekten.de

Jünemann + Dr. Marxen-Drewes – Büro für Landschafts- und Freiraumplanung –
Dorfstr. 31 - 24109 Melsdorf
Fon 04340-402374 – Fax 04340-402373 – info@jmd-landschaftsplanung.de

Stand: 01.03.2016

Regelverfahren - Vorhaben- u. Erschließungsplan (§12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30(3) BauGB) – Vereinf. Verfahren (13 BauGB) –
Beschl. Verfahren (B-Pläne d. Innenentwicklung §13a 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

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ANLASS, AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RECHTSGRUNDLAGEN	4
2.	STAND DES VERFAHRENS	4
3.	LAGE, GRÖSSE, NUTZUNG UND SITUATION DES GELTUNGSBEREICHES	5
4.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, PLANERISCHE VORGABEN	5
4.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010	6
4.2	Regionalplan des Planungsraumes III Kreise Rendsburg-Eckernförde u. Plön, kreisfreie Städte Kiel u. Neumünster - 2000	6
4.3	Flächennutzungsplan der Gemeinde Laboe	6
4.4	Landschaftsplan	7
5.	PLANUNGSKONZEPT	7
6.	INHALT DER PLANUNG	8
6.1	Vorhaben- und Erschliessungsplan	8
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzungen	8
6.3	Höhe baulicher Anlagen	9
6.4	Bauweise und Baugrenzen	9
6.4.1	Bauweise	9
6.4.2	Baugrenzen	10
6.5	Baugestalterische Festsetzungen	10
6.6	Verkehrerschliessung, fließender und ruhender Verkehr	10
6.6.1	Erschließung	10
6.6.2	Sichtdreiecke	11
6.6.3	Stellplätze und Nebenanlagen	11
6.6.4	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Flächen	11
6.6.5	Wegeverbindungen	11
6.7	Grünordnung	12
6.7.1	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
6.7.2	Begrünung bzw. Eingrünung der Stellplatzanlage	12
6.7.3	Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	12
6.8	Bebauungsplan Nr. 31 sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes	13
6.9	Werbeanlagen	13
6.10	Regenentwässerung	14

6.11	Ver- und Entsorgung	14
7.	GUTACHTEN	14
7.1	Immissionsschutz	14
7.2	Verträglichkeitsstudie	15
8.	DENKMALSCHUTZ	16
9.	ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL	16
10.	AUSWIRKUNGEN DIESER BAULEITPLANUNG	16
11.	BODENORDNENDE MASSNAHMEN	16
12.	ANLAGEN	17

TEIL I BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RECHTSGRUNDLAGEN

Die Gemeinde Laboe beabsichtigt die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 für das Gebiet südwestlich des Brodersdorfer Weges, südöstlich der Bebauung am Schwanenweg, nordöstlich der Bebauung am Langensoll, das Flurstück 86/67 und 86/65 sowie Teilbereiche der Flurstücke 24/1 und 86/70 der Flur 3. Die Planung sieht vor den, durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31, erfolgreich entwickelten Discounter (ALDI) durch Abriss und Neubau an die neuen Marktkonzeptionen anzupassen.

Der Bauausschuss der Gemeinde Laboe hat in der Sitzung am 08.07.2014 die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Gemeinde Laboe im Regelverfahren beschlossen.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 11.06.2013, dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124, Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

2. STAND DES VERFAHRENS

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand am 15.12.2014 in einer öffentlichen Versammlung der Gemeinde Laboe statt.

Die frühzeitige Beteiligung der TöB's erfolgte in der Zeit vom 24.06.2015 bis zum 22.07.2015. Dabei wurden die Behörden und Träger öffentlicher gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planungsziele unterrichtet und aufgefordert, hinsichtlich des erforderlichen Umfangs- und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung Aussagen zu treffen. Die vorliegenden Unterlagen wurden anhand der geschriebenen Stellungnahmen ergänzt und überarbeitet.

Am 17.09.2015 wurde durch Den Bauausschuss der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom __.__.2015 bis zum __.__.2015 durchgeführt. Die Unterlagen lagen in diesem Zeitraum während der Dienststunden der Gemeinde Laboe öffentlich aus. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am __.__.2015.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte ab dem __.__.2015. Dabei wurden die Beteiligten per Anschreiben zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

3. LAGE, GRÖSSE, NUTZUNG UND SITUATION DES GELTUNGSBEREICHES

Der ca. 9.393 m² große Geltungsbereich befindet sich am südöstlichen Rand der Ortslage, angrenzend an der Kreisstraße (K30) und dem Brodersdorfer Weg. Die nähere Umgebung ist ein Mischgebiet, welches durch überwiegende Einfamilienhausbebauung und gewerbliche Nutzungen im Umfeld des Geltungsbereiches geprägt ist. Aufgrund der Lage am Ortsrand schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich an.

Der Plangeltungsbereich wird durch Einzelhandel, einem Discounter (ALDI) und einer Stellplatzanlage genutzt. Diese Nutzung wurde im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 gemäß dem Planungskonzept entwickelt und hat sich seitdem als Standort etabliert. Ein östlich gelegener Knick grenzt diese Nutzung von der freien Landschaft und ein westlich gelegener Knick von der Wohnbebauung hin ab. Die restliche Fläche wird als Ackerfläche genutzt.

Die Gemeinde Laboe gehört zum Kreis Plön in Schleswig Holstein. Das Gemeindegebiet liegt im Einzugsbereich der Landeshauptstadt Kiel (gem. Landesentwicklungsplan – LEP im Ordnungsraum) und besteht unter anderem aus den Ortsteilen Ober- und Unterdorf. In der Gemeinde leben ca. 4.920 Menschen (Zensus Datenbank, Stand 09.05.2011). Laboe liegt verkehrsgünstig an der Kreisstraße 30, welche direkt an die Bundesstraße 502 anschließt. Der Plangeltungsbereich selbst liegt direkt am Brodersdorfer Weg, welcher auf die v.g. K30 führt. Vom Plangeltungsbereich ab sind es zum Zentrum der Stadt Kiel ca. 18 km.



Abb. 01 Darstellung des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 (Quelle: Digital Atlas Nord)

4. RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, PLANERISCHE VORGABEN

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungsplan“ (vorbereitende Bauleitplanung) und „Bebauungsplan“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für eine geplante städtebauliche Entwicklung

des Gemeindegebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4 BauGB). Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen:

4.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN SCHLESWIG-HOLSTEIN 2010

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert zusammengefasst die Ziele der Raumordnung für Schleswig-Holstein und setzt mit den räumlichen Grundsätzen und Zielen den Rahmen, der in den fortzuschreibenden Regionalplänen weiter konkretisiert wird. Neben der Umsetzung der landespolitischen Ziele bis zum Jahr 2025 werden die Entwicklung der Teilräume und die kommunale Planungsverantwortung gestärkt.

Der LEP enthält im Hinblick auf den Plangeltungsbereich folgende Darstellungen bzw. Aussagen, die zu berücksichtigen sind:

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Gemeinde Laboe befindet sich gemäß Landesentwicklungsplan im Ordnungsraum der Stadt Kiel und ist als Schwerpunktraum sowie Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung gekennzeichnet. Nördlich an den Siedlungsraum grenzt ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft.

4.2 REGIONALPLAN DES PLANUNGSRAUMES III KREISE RENDSBURG-ECKERNFÖRDE U. PLÖN, KREISFREIE STÄDTE KIEL U. NEUMÜNSTER - 2000

Im Zuge der Raumordnung und Landesplanung werden der Entwicklungsrahmen und die Entwicklungsbereiche für die Städte und Gemeinden vorgegeben. Der Landesraumordnungsplan 1998 stellt die zusammengefassten Ziele der Raumordnung für Schleswig-Holstein dar und setzt mit den räumlichen Grundsätzen und Zielen den Rahmen, der in den Regionalplänen weiter konkretisiert wird. Eine Teilfortschreibung des Regionalplanes für den Planungsraum III erfolgte Ende 2012. Die wesentlichen Änderungen ergaben sich bei der Ausweisung von Eignungsflächen für Windenergie. Eine Neuaufstellung des gesamten Regionalplanes wird in den nächsten Jahren erfolgen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 ist im Regionalplan des Planungsraumes III als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung gekennzeichnet, befindet sich in einem Regionalen Grünzug und liegt als Siedlungsschwerpunkt auf der Siedlungsachse Kiel-Laboe. Des Weiteren grenzt nördlich an den Siedlungsraum ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

4.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE LABOE

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Laboe aus dem Sommer 2014 stellt die Fläche des Geltungsbereiches zum größten Teil als Sondergebiet Einzelhandel dar. Die restlichen Flächen werden als Grünflächen und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Vorbereitend für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 wird die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Laboe durchgeführt. Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 befindet sich im östlichen Bereich des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Aufstellung der 1. Änderung des

Flächennutzungsplanes erfolgte am 08.07.2014 durch den Bauausschuss der Gemeinde Laboe.

Durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Laboe, einen Teil der Ackerfläche innerhalb des Geltungsbereiches als Sondergebiet Einzelhandel darzustellen, soll dem Einzelhandelsstandort eine Anpassung an die aktuelle Marktsituation ermöglicht werden. Der restliche Teil der Ackerfläche soll als Verlängerung des bereits vorhandenen Knicks fortgesetzt werden und demnach als Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden. Diese beinhaltet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Fläche.

4.4 LANDSCHAFTSPLAN

Parallel zur Neuaufrstellung des Flächennutzungsplanes (2014) erfolgte die Fortschreibung des Landschaftsplanes. Dieser stellt die Fläche des Geltungsbereiches als bestehenden Siedlungskomplex und daran anschließend Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Im südlichen Bereich des Plangeltungsbereiches verläuft eine Grünachse. Von Nordosten nach Südwesten verläuft durch den Geltungsbereich ein geplanter Wanderweg.

Keine relevanten Abweichungen erkennbar.

5. PLANUNGSKONZEPT

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 wurde für den Großteil des Plangeltungsbereichs eine Fläche als Sondergebiet Einzelhandel (SO_E) ausgewiesen.

Entsprechend des Planungskonzeptes wurde ein Discounter sowie ein Vollsortimenter entwickelt, welche sich beide seitdem an dem Standort etabliert haben.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 soll der Standort des Discounters durch Anpassung an die aktuellen Marktbedingungen gesichert werden.

In erster Linie sollen durch die Umstrukturierungen vorhandene Verkaufsflächen (VKF) erhöht werden. Eine Erhöhung der Verkaufsflächen (VKF) bedeutet jedoch nicht, dass mehr Waren angeboten werden, sondern ein neues zeitgemäßes Marktkonzept soll bei dem Lebensmitteldiscountmarkt umgesetzt werden. Das Marktkonzept sieht breitere Gänge, niedrigere Regalhöhen und die Verbesserung der Warenpräsentation vor. Insbesondere wird durch die Anpassung eine barrierefreie und altersgerechte Nutzung angestrebt. Die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscountmarktes beträgt derzeit ca. 830 m² und soll um 170 m² erhöht werden. Das Planungskonzept sieht hierfür einen Abriss des bestehenden Marktes vor, der durch einen Neubau ersetzt werden soll.

Der östlich angrenzende Knick soll als zu erhaltener Knick festgesetzt und durch eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Knickschutzstreifen gesichert werden. Durch diese Maßnahme wird die Abgrenzung der erweiterten Einzelhandelsfläche auch weiterhin zur freien Landschaft hin sichergestellt.

Aufgrund der bestehenden Nutzung bzw. des bestehenden B-Planes sind durch die Erweiterungen keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie auf die Umwelt- und Naturbelange zu erwarten.

6. INHALT DER PLANUNG

6.1 VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

(§ 12 Abs. 3a BauGB)

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, sofern sie den Planungsrechtlichen Festsetzungen [6] der nachfolgenden Ziffern 2 bis 9 nicht entgegenstehen.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan stellt nach Satzungsbeschluss das Gesamtwerk, in der Regel deckt dieser Plan ein über das Vorhaben hinausgehendes, breiteres Spektrum an zulassungsfähigen Nutzungen ab. Vor Satzungsbeschluss wird der zugehörige Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Laboe, vertreten durch den Bürgermeister abgeschlossen. Die im Durchführungsvertrag geschriebenen Bedingungen und Verpflichtungen sind dabei maßgebend, diese sind jedoch nur im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig.

Ziel dieser Festsetzung ist, dass im Falle einer Abweichung zu den im Durchführungsvertrag geregelten Maßnahmen/ errichteten Vorhaben (bei Änderungen oder Ergänzungen des Bauvorhabens aus unterschiedlichen Gründen) nicht zwangsläufig der gesamte vorhabenbezogene Bebauungsplan geändert werden muss. Aufgrund dieser Regelung ist es ausreichend, den Durchführungsvertrag zu ändern. Hierzu bedarf es einer Abstimmung (gemeindlicher Beschluss) mit der Gemeinde und dem Vorhabenträger. Eine Änderung des Durchführungsvertrages kann nur im Rahmen der zugelassenen Nutzungen/ Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen. Abweichungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind nicht zulässig und bedürfen dann einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Durchführungsvertrag besteht neben einen textlichen Part (Vertrag) auch ein Anlagenkonvolut, unter anderen Bestehend aus

- Planzeichnung (Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes);
- Begründung mit Anlagen (u.a., Lage- und Funktionsplan, schalltechnische Untersuchung, Auszüge des Einzelhandelskonzepts);
- sowie weiteren noch nicht bestimmten Unterlagen

6.2 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs.2 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO)

Gemäß Planungskonzept wird ein Teil der Ackerfläche mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 als Sondergebiet Einzelhandel (**SO_E**) festgesetzt. Die Festsetzung des Sondergebietes Einzelhandel (**SO_E**) dient der Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes.

Mit dem Teil B Text ist die Art und Maß der baulichen Nutzung weiter differenziert worden. Die Differenzierung erfolgte auf Grundlage vorausgegangener Stellungnahme der Landesplanung im November 2014 sowie vorliegendem Einzelhandelskonzept. Wesentliches

Merkmal der Festsetzungen ist die maximal zulässige Verkaufsfläche (VKF), die letzten Endes nach Vorgaben der Landesplanung insgesamt maximal 1.000 m² nicht überschreiten darf.

Das Sondergebiet Einzelhandel (**SO_E**) dient dem geplanten Neubau, den Lebensmitteldiscountmarkt. Es handelt sich hierbei um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb für den vorwiegend periodischen Bedarf. Die maximal zulässige Verkaufsfläche (VKF) wird mit 1.000 m² und die maximal zulässige Grundfläche mit 2.200 m² festgesetzt. Die Differenz Verkaufsfläche zur Grundfläche ergibt sich aus den notwendigen Nebenräumen wie zum Beispiel Lager, Aufenthaltsräume usw..

Grundfläche (GR)

Im Bebauungsplan Teil A werden die maximal zulässigen Grundflächen (GR) für das Bauwesen festgesetzt. Die Flächengrößen ergeben sich aus der angestrebten Nutzungen. Es handelt sich um eine Neuausweisung eines Teilbereichs für bauliche Nutzungen. Die Flächengröße hier ergibt sich aus der Planung und dem Bestand.

6.3 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Die Festsetzungen der Gebäudehöhen erfolgt über die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe Meter über Normal Null (m üNN). Des Weiteren wird Festgesetzt, dass betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Brüstungsgeländer, Photovoltaik- und Solaranlagen und betriebsbedingte Antennenanlagen der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m in Ausnahmefällen überschritten werden darf.

Die zulässigen Abweichungen bis zu 1,50 m werden festgesetzt, da es sich hierbei um Bauteile handelt, die nachträglich auf das Dach auf- bzw. angebaut werden. Diese Bauteile müssen für zulässig erklärt werden, um die Funktionalität eines Gebäudes zu gewährleisten. Die Überschreitung der Höhe wird vorgenommen, um einen „Wildwuchs“ auszuschließen. Kleine unterschiedlich hohe Bauteile lassen das Erscheinungsbild eines Daches unruhig wirken.

6.4 BAUWEISE UND BAUGRENZEN

6.4.1 Bauweise

Des Weiteren wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baugrenze und Flächen für Stellplätze festgesetzt. Als Bauweise wird für das sonstige Sondergebiet Einzelhandel (**SO_E**) eine abweichende Bauweise [a] festgesetzt. Diese Form der Bauweise ist erforderlich, um den geplanten Neubau des Lebensmitteldiscountmarktes auf eine maximal zulässige Verkaufsfläche (VKF) von 1.000 m² und die damit notwendigen größeren Gebäudemaße zu ermöglichen.

In dem v.g. Fall muss eine abweichende Bauweise festgesetzt werden, da das Gebäude mindestens mit einer Gebäudeseite länger als 50 m sind. Gemäß BauNVO sind Gebäude in der offenen Bauweise (Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen) mit seitlichem Grenzabstand nur bis zu einer Länge von 50 m zulässig, ansonsten ist eine abweichende Bauweise festzusetzen. Dabei ist die Abweichung dann im Detail zu nennen bzw. festzusetzen.

6.4.2 Baugrenzen

Durch das geplante Vorhaben, Errichtung eines Lebensmitteldiscounters, wird ein Teilbereich der bestehenden Stellplatzanlage überplant. Die Baugrenzen sind entsprechend des Vorhabens inklusive Handlungsspielraum gefasst worden.

6.5 BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.Vm. § 84 LBO)

Dacheindeckungen:

Innerhalb der Sondergebiete sind Flachdächer bzw. Dachflächen vegetationsfähig zu gestalten und zu begrünen.

Dachbegrünungen tragen durch verminderte Wärmerückstrahlung und ihre Verdunstung zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern bei. Begrünte Dächer können als ‚Staubsenke‘ wirken und vor allem zur Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens beitragen.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind in Hinblick auf die Nachhaltigkeit und zukunftsorientierte Energiegewinnung zulässig.

6.6 VERKEHRSERSCHLIESSUNG, FLIESENDER UND RUHENDER VERKEHR

6.6.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangeltungsbereichs erfolgt wie zuvor auch ausschließlich über die Straße „Bullbrücke“ im nördlichen Teil des Plangebietes, welche in die Straße „Brodersdorfer Weg“ mündet.

Durch eine Neuordnung der gemeinsam genutzten Stellplatzfläche soll die Zahl der Stellplätze erhöht werden. Die Stellplatzfläche wird sowohl von dem Lebensmitteldiscountmarktes als auch von dem Vollsortimenter genutzt. Aus diesem Grund erfolgt die Neuordnung der Stellplatzfläche auch auf Teilen des Plangeltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31.

Der Einmündungsbereich in die K30 wurde bereits im Zuge der Realisierung des Einkaufszentrums „Bullbrücke“ erstellt. Aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 wird sich die Anzahl der Stellplätze nur unwesentlich verändern, so dass nicht mit erhöhten Ziel- und Quellverkehren gerechnet wird. Ein Umbau der Mündungsbereiche in die K30 wird somit nicht erforderlich.

Durch den Neubau des Lebensmitteldiscountmarktes soll auch der Anlieferungsbereich verbessert werden. Es wird davon ausgegangen, dass eine Erhöhung des Anlieferungsverkehrs nur in geringem Maße stattfindet, da eine quantitative Erhöhung des Sortiments nur in geringem Umfang betrieben wird. Eine qualitative Bewertung wird, sofern notwendig, im Verfahren vorgenommen.

6.6.2 Sichtdreiecke

Innerhalb des gekennzeichneten Sichtdreieckes dürfen nur bauliche Anlagen bis zu einer maximalen Höhe von 0,7 m Höhe gebaut werden. Einfriedungen innerhalb der Sichtdreiecke höher als 0,7 m sind unzulässig.

Auch wenn die Sichtflächen nicht innerhalb des Plangeltungsbereichs liegen, wird das Sichtdreieck zur Information dargestellt.

6.6.3 Stellplätze und Nebenanlagen

Die gekennzeichnete Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen nehmen einen Großteil der Flächen des Plangeltungsbereichs ein. Dabei handelt es sich um eine Stellplatzfläche, die zu großen Teilen, dem Lebensmitteldiscountmarkt zuzuordnen ist. Da sicherlich nicht das gesamte Baufenster überbaut wird, ist davon auszugehen, dass Anteile hiervon der Stellplatzanlage zugeführt werden. Nach vorliegendem Kenntnisstand soll nicht nur der Lebensmitteldiscountmarkt umgebaut und neu strukturiert werden, sondern auch die Stellplatzanlage. Die Stellplatzanlage befindet sich im vorderen Bereich südlich der Straße „Brodersdorfer Weg“.

Die Neuordnung der Stellplatzanlage beinhaltet eine Vergrößerung der einzelnen Stellplätze von 2,50 m auf 2,80 m. Dadurch soll den Kunden des Lebensmittelmarktes ein qualitativvolles Ein- und Ausparken ermöglicht werden. Vor allem im Bereich von Lebensmittelmärkten sind ausreichend groß dimensionierte Stellplätze aufgrund des Umganges mit den Einkaufswagen ein wichtiger Gesichtspunkt der Kunden bei der Wahl der Einzelhandelseinrichtungen.

Gemäß der Festsetzung des Teil B Textes darf die zulässige überbaubare Grundfläche durch Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden. Als Berechnungsgrundlage für die maximale GRZ gilt die Fläche des Baugrundstücks. Gemäß BauNVO darf die zulässige GRZ für Stellplätze und Nebenanlagen maximal bei einem Wert von 0,8 liegen. Dieser Wert wird eingehalten.

6.6.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Flächen

Es wird ein Bereich gekennzeichnet, der mit entsprechenden Rechten belegt worden ist. Es handelt sich hierbei um eine Fläche mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgung. In diesem Bereich liegt eine Gasleitung. Die Kennzeichnung dient vornehmlich der Information, dass bei zukünftigen Planungen, sowohl beim Hochbau als auch beim Tiefbau, die Leitung zu berücksichtigen ist.

Die genaue Lage der Leitung ist im Bedarfsfall bei den Stadtwerken Kiel zu erfragen.

6.6.5 Wegeverbindungen

Südwestlich des Einzelhandelsstandorts befindet sich ein Wohngebiet. Eine fußläufige Verbindung soll im südwestlichen Bereich des Plangeltungsbereiches den Einzelhandelsstandort mit dem Wohngebiet verbinden (Siehe Punkt 6.6 Grünordnung).

Eine weitere fußläufige Verbindung im Nordosten des Plangeltungsbereiches soll den Einzelhandelsstandort mit der Straße „Brodersdorfer Weg“ verbinden.

6.7 GRÜNORDNUNG

Die in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen gesetzlich geschützten Knicks sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Die als Knickschutzstreifen ausgewiesenen Flächen sind zu begrünen. Innerhalb der Knickschutzstreifen sind Eingriffe in den Boden, u.a. die Versiegelung, Verdichtung, Abgrabung, Aufschüttung sowie die Errichtung baulicher Anlagen - auch solchen die nach der LBO genehmigungsfrei sind – und die Nutzung als Lager- oder Abstellfläche unzulässig.

Der am östlichen Plangeltungsbereichsrand verlaufende Knick soll als zu erhaltener Knick festgesetzt werden und durch eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Knickschutzstreifen gesichert werden. Durch den Erhalt des am östlichen Plangeltungsbereichsrand verlaufenden Knickes wird die Nutzung des Lebensmitteldiscountmarktes zur freien Landschaft hin eingegrünt. Der zweite vorhandene Knick am westlichen Plangeltungsbereichsrand dient als Eingrünungsmaßnahme zur Bebauung westlich der Straße „Langensoll“. Dieser Knick wird ebenfalls als zu erhaltener Knick festgesetzt und durch eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Knickschutzstreifen gesichert. Jedoch ist In dem westlich gelegenen Knick im Bereich der Flurstücke 89/132 und 86/65 eine [1] Durchquerung mit einer maximalen Breite von 3,00 m zulässig, um die o.g. Wegeverbindung zwischen Wohngebiet und Nahversorgungszentrum sicherzustellen.

6.7.1 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Somit wird der Lebensmittelmarkt weiterhin durch die bestehenden Bäume eingefasst und befindet sich etwas separiert von der angrenzenden Straße und dem öffentlichen Straßenraum.

6.7.2 Begrünung bzw. Eingrünung der Stellplatzanlage

Grünordnerische Festsetzungen wurden hinsichtlich der Pflanzgebote für Bäume vorgenommen. Es wurden nur Festsetzungen über den Teil B Text getroffen, da die einzelnen Baumstandorte aufgrund einer flexiblen Ausgestaltung der Stellplatzanlage nicht verortet worden sind. Insgesamt sind auf der Stellplatzanlage im Bereich zwischen des sonstigen Sondergebietes Einzelhandel (**SO_E**) und der Straße Brodersdorfer Weg 21 Bäume zu pflanzen. Dabei wird die Qualität der zu pflanzenden Bäume festgesetzt, es sind nur heimische standortgerechte Laubbäume mit Ballen und Stammumfang von 16 – 18 cm zu verwenden. Es ist anzumerken, dass bereits jetzt schon Bäume auf dem Gelände stehen. Die Festsetzung ist getroffen worden, um bei einer Stellplatzumgestaltung sicher zu gehen, dass fortfallende Bäume wieder neu gepflanzt werden.

Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ergibt sich aus den Festsetzungen der vorausgegangenen Bauleitplanungen (Ursprungsbebauungsplan sowie die nachfolgende Änderung). Dabei wurde festgesetzt, dass pro 7 Stellplätze ein Baum gepflanzt werden muss. Diese Festsetzung bleibt vom Grundsatz erhalten.

6.7.3 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesenen Fläche ist eine freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Bei den gekennzeichneten Flächen handelt es sich um Eingrünungsmaßnahmen zu der südwestlichen Seite des Plangeltungsbereichs. Die Eingrünungsmaßnahme erfolgt aus folgendem Grund. Die festgesetzte Eingrünungsmaßnahme des knapp 3,00 m breiten Anpflanzungstreifens trägt zur qualitativen Verbesserung der örtlichen Situation bei.

6.8 BEBAUUNGSPLAN NR. 31 SOWIE DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplanes Nr. 31 der Gemeinde Laboe sowie die aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Gemeinde Laboe haben innerhalb des Geltungsbereichs dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Gemeinde Laboe keine Gültigkeit mehr.

Mit dieser Festsetzung werden die bisherigen Festsetzungen für den beschriebenen Plangeltungsbereich außer Kraft gesetzt. Eine solche Festsetzung ist nicht zwingend erforderlich, da der „alte“ Bebauungsplan/ Änderung des Bebauungsplanes mit Inkrafttreten dieser Änderung automatisch seine frühere rechtliche Wirkung verliert, weil über den § 10 gewohnheitsrechtlich anerkannt ist, dass die spätere Norm die frühere verdrängt. Diese Festsetzung dient der Klarstellung.

6.9 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sollen zweckbedingt eine möglichst große Fernwirkung entfalten. Damit verbunden ist gleichzeitig ein besonderes Risiko für das Ortsbild. Aus diesem Grund werden die Werbeanlagen in Art und Größe auf ein notwendiges und nicht störendes Maß begrenzt.

Werbeanlagen dürfen die Gliederung der Fassade nicht überdecken. Größere Werbeanlagen sind entsprechend zu unterteilen. Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung, in der Erdgeschosszone oder unterhalb der Traufe und in den Giebelbereichen/-flächen zulässig.

Werbeanlagen auf den Hauptdächern sind unzulässig. Hiermit wird sichergestellt, dass in Giebelbereichen Werbeanlagen errichtet werden können. Zwar sind solche Werbeanlagen aufgrund der Lage sehr werbewirksam, erzeugen aber auch eine Störwirkung in der umliegenden Bebauung. Die Werbung soll für den Personen- und Fahrzeugverkehr im Bereich der Straße „Brodersdorfer Weg“ sichtbar sein, nicht jedoch in den rückwärtigen Bereichen die hauptsächlich wohnbaulich genutzt werden. Werbeanlagen auf den untergeordneten Dächern, wie zum Beispiel Vordächern sind zulässig.

- Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.
- Werbeanlagen auf den Hauptdächern unzulässig.
- Anlagen mit wechselndem und/ oder bewegtem Licht sind unzulässig.
- Nach oben abstrahlende Beleuchtungen und starke Lichtquellen sind unzulässig.
- Fahnenmasten gelten nicht als Werbeanlagen.

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan ein Bereich gekennzeichnet, die nur für das Aufstellen einer freistehende Werbeanlage/ Sammelwerbeanlage (Pylon) ausgewiesen wurde. Dabei werden die maximale Höhe der Werbeanlage und die Durchgangshöhe festgesetzt, die Durchgangshöhe aus Gründen der Sicherheit. Zum einen soll die freie Sicht

gewährleistet werden, da die Werbeanlage im Mündungsbereich zur Straße „Brodersdorfer Weg“ liegt. Des Weiteren wird die Durchgangshöhe von 3,0 m damit begründet, dass ein unbeabsichtigtes Stoßen mit dem Kopf an eine Werbetafel durch die vorgenommene Festsetzung ausgeschlossen werden kann.

6.10 REGENENTWÄSSERUNG

Eine hydraulische Voruntersuchung hat ergeben, dass keine zusätzlichen Regenwassermengen aus dem B-Plangebiet Nr. 31 in das öffentliche Regenwassernetz eingeleitet werden dürfen als bisher genehmigt.

Die Berechnung für die Einleitungsbeschränkung und für den Überflutungsnachweis haben ergeben, dass innerhalb des B-Plangebietes ein unterirdisches Regenrückhaltevolumen notwendig wird.

6.11 VER- UND ENTSORGUNG

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden, da es sich bei dem Planungskonzept um einen Abriss eines bestehenden Marktes, der durch einen Neubau ersetzt werden soll, handelt.

7. GUTACHTEN

7.1 IMMISSIONSSCHUTZ

Von großflächigen Einzelhandelsbetrieben gehen i.d.R. erhebliche Schallemissionen aus. Im Rahmen der Erarbeitung der Unterlagen der Bauleitplanung wurde daher ein schalltechnisches Gutachten für den Plangeltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 erstellt.

Im Zuge der lärmtechnischen Untersuchung ist die durch Gewerbe bedingte Immissionsbelastung an den maßgebenden Immissionsorten der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung nachzuweisen. Der Discountmarkt wird als gewerbliche Anlage betrachtet, so dass die Berechnung nach TA LÄRM [1] in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 [2] erfolgt.

Gesamtbelastung ohne Lärmschutz

Die Berechnungen zeigen, dass unter der Berücksichtigung der Anlieferung im Beurteilungszeitraum TAG die immissionsrichtwerte der TA LÄRM [1] an allen Immissionsorten eingehalten werden.

Lärmschutzmaßnahmen für den Betrieb des Nahversorgungszentrums im Beurteilungszeitraum TAG sind nicht erforderlich.

Die Berechnungen zeigen, dass unter der Berücksichtigung von Anlieferungen im Beurteilungszeitraum NACHT der Immissionsrichtwert der TA LÄRM [1] um bis zu 4 dB(A) an der Bebauung südwestlich des Betriebsgrundstückes überschritten wird. Diese Überschreitungen sind auf Lkw-Geräusche der Lieferfahrzeuge des Discountmarktes und auf die Entladegeräusche am Backshop zurückzuführen.

Zur Ermöglichung einer Nachtanlieferung des Discountmarktes und des Backshops im Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr sind abschirmende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Gesamtbelastung ohne Lärmschutz, Sonntag

Die Berechnungen zeigen, dass unter der Berücksichtigung der Parkplatznutzung zwischen 11.00 und 17.00 Uhr im Beurteilungszeitraum TAG die Immissionsrichtwerte der TA LÄRM [1] an allen Immissionsorten unterschritten werden.

Lärmschutzmaßnahmen für den Sonntagsbetrieb des Nahversorgungszentrums im Beurteilungszeitraum TAG sind nicht erforderlich.

Anlagenbezogener Verkehr auf öffentlichen Straßen

Es sind keine organisatorischen Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen zu treffen.

Gesamtbelastung mit Lärmschutz

Die Berechnungen zeigen, dass unter der Berücksichtigung von Anlieferung im Beurteilungszeitraum NACHT der Immissionswert der TA Lärm [1] um bis zu 4 dB(A) an der Bebauung südwestlich des Betriebsgrundstückes überschritten wird. Diese Überschreitungen sind auf Lkw-Geräusche der Lieferfahrzeuge des Discountmarktes und auf die Entladegeräusche am Backshop zurückzuführen.

Zur Ermöglichung einer Nachtanlieferung des Discountmarktes und des Backshops im Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr sind abschirmende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Fazit der Lärmtechnischen Untersuchung

Sofern nächtliche Tätigkeiten ohnehin nicht vorgesehen sein sollten, sind keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen über die 2. Änderung des B-Planes Nr. 31 erforderlich.

Derzeit ist eine Nachtanlieferung des Discountmarktes nicht geplant.

Dennoch wird zur Vorsorge im Teil A der Planzeichnung im südwestlichen Bereich des Plangeltungsbereiches eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet.

Das Gutachten liegt als Anlage dieser Begründung bei.

7.2 VERTRÄGLICHKEITSSTUDIE

Im Auftrag des Vorhabenträgers wurde im Oktober 2013/ Juni 2014 eine Einzelhandels-Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens des Nahversorgungsstandortes Bullbrück in der Gemeinde Laboe erstellt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich das Erweiterungsvorhaben im Ostseebad Laboe städtebaulich und raumordnerisch verträglich in die bestehende Einzelhandelsstruktur integrieren lässt:

- *Das Vorhaben entspricht den erweiterten Versorgungsaufgaben eines privilegierten, nicht zentralen Ortes (Siedlungsschwerpunkt und Vorort mit Betonung des Tourismus). Der bestehende Aldi-Lebensmitteldiscounter sowie der EDEKA-Verbrauchermarkt und der dm-Drogeriemarkt bilden bereits heute ein im Bewusstsein der Verbraucher fest verankerten Nahversorgungsstandort, der siedlungsstrukturell integriert ist. (Dr. Lademann & Partner, Der Nahversorgungsstandort Bullbrück im Ostseebad Laboe als Nahversorgungsstandort, S. 48).*

8. DENKMALSCHUTZ

Hinweise auf Objekte oder Bereiche, die für den Denkmalschutz von Interesse sind, liegen nicht vor.

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird die Denkmal-Schutzbehörde unverzüglich benachrichtigt und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde gesichert. Verantwortlich sind hier gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

9. ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL

Altablagerungen sind innerhalb des Plangeltungsbereichs nicht bekannt. Sollten dennoch relevante Altlasten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

In dem o.a. Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen.

Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Der Bauträger ist darauf hinzuweisen, dass er sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollte, damit evtl. Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

10. AUSWIRKUNGEN DIESER BAULEITPLANUNG

Da es sich bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 um eine Überplanung bereits zum Großteil bebauter Flächen handelt, sind die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens nur gering.

Der bestehende Lebensmitteldiscountmarkt wird abgerissen, neu aufgebaut und in diesem Zuge auf eine maximale Verkaufsfläche von 1000m² erweitert. Gleichzeitig wird die Stellplatzfläche neu strukturiert und die Anlieferbereiche verbessert. Es werden nur im geringen Maße zusätzliche Flächen versiegelt und soweit es möglich ist, die bestehenden Elemente innerhalb des Geltungsbereiches erhalten und in ihrer Eigenart gesichert.

Die Gemeinde Laboe erhält durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 die Möglichkeit die Nahversorgung durch den Lebensmitteldiscountmarkt für die Bevölkerung innerhalb der südwestlichen Wohngebiete zu sichern. Durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes, sowie die Umstrukturierung der Stellplatzanlage wird eine Anpassung der vorhandenen Einzelhandelseinrichtung an die heutigen Markterfordernisse geschaffen, die in direkter Verbindung zu einer Verbesserung der Einkaufsbedingungen für die Kunden steht. Eine Wegeverbindung zwischen dem südwestlich gelegenen Wohngebiet und dem Lebensmitteldiscountmarkt stellt eine Verbesserung der innerörtlichen Fuß- und Radwegverbindung dar.

11. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

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

12. ANLAGEN

1. Vorhabenlageplan zum Neubau eines Einzelhandelsbetriebes, Maßstab 1:1000, mit dem Planungsstand vom 13.10.2015, erstellt durch B2K Freischaffende Architekten und Stadtplaner, Holzkoppelweg 5 in 24118 Kiel,
2. Hydraulische Voruntersuchung RW-Entwässerung B-Plan Nr. 31 in Laboe, Stand September 2015, erstellt durch Ingenieur-Beratung Hauck, Max-Giese-Straße 22, 24116 Kiel,
3. Lärmtechnische Untersuchung zum Neubau eines Discountmarktes Bullbrücke 1 in 24235 Laboe, Stand 26.06.2015, erstellt durch Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Havelstraße 33, 24359 Neumünster,
4. Der Nahversorgungsstandort Bullbrücke im Ostseebad Laboe als Nahversorgungsstandort – Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen von Erweiterungsvorhaben, Stand Juni 2014, erstellt durch Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Friedrich-Ebert-Damm 311 in 22159 Hamburg

TEIL II UMWELTBERICHT

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am gebilligt.

Gemeinde Laboe

Siegel

.....
Unterschrift

Datum

- Bürgermeisterin -

Aufgestellt: __.__.____

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31, Gemeinde Laboe, Kreis Plön

UMWELTBERICHT

Inhalt

1.	TEIL II DER BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts des Bebauungsplanes	3
1.2	Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne	3
1.2.1	Landschaftsplanung	4
1.3	Bestandsdarstellung	5
1.4	Darstellung und Bewertung der Schutzgüter	5
1.5	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	8
1.6	Von dem Bauleitplan ausgehende Wirkungen	8
1.7	Auswirkungen auf die Schutzgüter	9
1.8	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	13
1.9	In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten	14
1.10	Hinweise auf Schwierigkeiten und Wissenslücken	14
1.11	Hinweise zum besonderen Artenschutz	14
1.12	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	17

1. TEIL II DER BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT

Zu der Verpflichtung, die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in nationales Recht umzusetzen, zählt, seit Inkraftsetzung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) und der anschließenden Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) 2004, die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB. Durch sie sollen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und ihre Erheblichkeit bewertet werden. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse zusammen, um die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent darzustellen. Der Bericht bildet gleichzeitig die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde.

1.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS DES BEBAUUNGSPLANES

Der Plangeltungsbereich hat eine Fläche von rd. 0,94 ha

Auf der Fläche werden die folgenden Nutzungen festgesetzt

- Sondergebiet Einzelhandel (Lebensmitteldiscountmarkt)
- Flächen für Stellplätze
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußgängerbereiche

Zur randlichen Eingrünung werden festgesetzt

- zu erhaltende Knicks
- neu anzulegende Knicks (Knickergänzung)
- private Grünflächen, u.a. als Knickschutzstreifen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Des Weiteren wird eine Dachbegrünung auf 100 % der Dachfläche festgesetzt.

Das Baufenster und die Stellplätze nehmen rd. 75 %- 80 % des Plangeltungsbereiches ein.

Das Vorhaben beinhaltet den Ersatz eines bestehenden Lebensmittel-Discountmarktes durch einen größeren Neubau, bei gleichzeitiger Umorganisation der Stellplatzflächen. Es handelt sich somit zum überwiegenden Teil um eine Änderung innerhalb des Bestandes. Die Erweiterungsfläche unter Inanspruchnahme der angrenzenden Außenbereichsflächen beträgt gerundet 2500.

1.2 DARSTELLUNG DER EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZE UND FACHPLÄNE

Die bei der Aufstellung der Planungen berücksichtigten Umweltziele und Umweltstandards sind in den folgenden Fachgesetzen und Fachplänen dargelegt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und -verordnungen (BImSchV)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
- Landeswassergesetz (LWG)
- Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Eine Wiedergabe der in den Fachgesetzen dargestellten Ziele und Standards würde den Rahmen des Umweltberichtes sprengen. Hierauf wird daher nur bei Bedarf vertiefend eingegangen.

Anders verhält es sich mit Landschaftsplan. Während die Fachgesetze lediglich allgemeine Umweltziele und/oder Umweltstandards vorgeben, sind im Landschaftsplan räumlich spezifizierte Aussagen für den Plangeltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen.

1.2.1 Landschaftsplanung

Die Gemeinde Laboe verfügt über einen relativ aktuellen Landschaftsplan (Feststellung 2013). Gemäß Zieldarstellung des Landschaftsplanes handelt es sich bei den südöstlich an den bestehenden Siedlungskomplex anschließenden Flächen um Flächen für die Siedlungserweiterung (siehe Abb. 2).

Im Zuge der Siedlungserweiterung ist zwischen dem bereits bestehenden Siedlungskomplex und der Erweiterungsfläche eine Grünzäsur in Verbindung mit einem Fuß- und Fahrradweg vorgesehen. Die Darstellung ist – der Planungsebene entsprechend – systematisch und nicht flächenscharf zu verstehen.

Eine vor Ort vorhandene Kompensationsfläche ist zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich um den südöstlich des bestehenden Einzelhandelsgebietes existierenden Knick und den dazugehörigen Schutzstreifen.



Abbildung 1: Ausschnitt aus der Fortschreibung des Landschaftsplan; Schraffierte Flächen = Flächen für die Siedlungserweiterung

1.3 BESTANDSDARSTELLUNG

Die derzeitige Art der Nutzung ist der Anlage 1 zum Grünordnungsplanerischen Fachbeitrag zu entnehmen (Bestandsdarstellung).

Der Plangeltungsbereich gliedert sich zum derzeitigen Zeitpunkt, d.h. vor Umsetzung des Vorhabens, in zwei Bereiche

- einen Bereich, der bereits von großflächigem Einzelhandel geprägt ist und der dem Innenbereich zuzuordnen ist (rd. $\frac{3}{4}$ der Fläche) und
- eine Erweiterungsfläche, die sich im Südwesten an den Bestand anschließt, und die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird.

Innerhalb des Einzelhandelsgebiets ist die Oberfläche weitgehend überbaut oder als Stellplatzanlage versiegelt. In die Stellplatzflächen integriert sind mehrere schmale Pflanzinseln sowie kleinere Laubbäume. Die Bedeutung dieser Grünelemente ist im Wesentlichen gestalterischer Natur.

Im Südosten des Einzelhandelsgebietes bildet eine mehrreihigen Abpflanzung aus heimischen Sträuchern und Bäumen die Eingrünung gegenüber der freien Landschaft. Aufgrund des noch vergleichbar geringen Alters hat die Pflanzung noch keinen naturnahen Charakter entwickelt und ist als urbanes Schirmgrün zu charakterisieren.

Im Südwesten verläuft ein Knick. Auf der Nordseite dieses Knicks bildet ein extensiv gepflegtes Siedlungsgebüsch eine Pufferzone zwischen der Einzelhandelsfläche und dem Biotop.

Die Erweiterungsfläche wird als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Sie grenzt im Südwesten an den Folgeabschnitt des o.g. Knicks. Im Nordosten grenzt sie an die Siedlungsfläche bzw. an einen dort am Rande der Siedlung verlaufenden Knick.

Topographie /Relief

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches ist besiedelter Bereich. Die Topographie ist entsprechend überformt. Die Erweiterungsfläche weist kein visuell wahrnehmbares Relief auf.

1.4 DARSTELLUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER

Die nachfolgenden Angaben stützen sich auf den Landschaftsplan der Gemeinde Laboe, auf den Umweltbericht zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (2013) und auf eine Ortsbegehung im Frühsommer 2015.

Tabelle 1: Schutzgüter / Ist-Zustand und Bewertung

Schutzgut	Kurzdarstellung	Bewertung
Boden	sandiger Lehm, Parabraunerden und Pseudogleye	von allgemeiner Bedeutung; hohes Ertragspotential aber keine Höchstertragsböden
Klima/Luft	keine standortspezifischen Besonderheiten;	von allgemeiner Bedeutung

Tabelle 1: Schutzgüter / Ist-Zustand und Bewertung

Schutzgut	Kurzdarstellung	Bewertung
Grund- und Oberflächenwasser	Es sind keine größeren Oberflächengewässer und keine Fließgewässer vorhanden; Der Standort ist Grundwasserfern und drainiert Nur rd. ¼ des Plangeltungsgebietes ermöglicht die Versickerung von Niederschlagswasser	ohne besondere Bedeutung für das Schutzgut;
Pflanzen / Vegetation Tiere biologische Vielfalt	– Siedlungsfläche, zu rd. 80 % versiegelt, rd. 20% urbane Grünflächen (Schirm- und Gliederungsgrün, Ziergrün) rd. 1370 m² Gründach – Ackerfläche, rd. 0,25 ha – randliche Gehölzabpflanzung, Siedlungsgrün (rd. 60 m) – Knick + Schutzstreifen im Südosten (rd. 120 m) – Knick am Siedlungsrand im Nordwesten (45 m) –	– Die Versiegelten Flächen sind ohne Bedeutung Davon ausgenommen ist das Gründach, dem als Sonderstandort für Arten der trockenen und mageren Standorte, als Lebensraum für Insekten und als Nahrungsfläche für Vögel eine gewisse Bedeutung zukommt. Auf Grund der räumlichen Isolierung besteht jedoch keine Bedeutung als Fortpflanzungsstätte. – Die Ackerflächen und das Siedlungsgrün sind von geringer Bedeutung (geringe Arten- und Strukturvielfalt, häufige Eingriffe) Aufgrund der randlichen Gehölzstrukturen besitzt die Ackerfläche auch keine besondere Eignung als Lebensraum für die Gilde der Feldvögel. – Den Knicks kommt eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung zu. Sie sind ein innerhalb der Kulturlandschaft wichtiger Rückzugsraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. – Die südwestliche Abpflanzung nimmt zwischen den Knicks und dem Siedlungsgrün eine Mittelstellung ein
Landschaftsbild/Erholung	Ortsrand, Übergang von der Ortslage in die freie Landschaft; Der von der Erweiterung betroffenen Landschaftsausschnitt ist Bestandteil einer intensiv genutzte Agrarlandschaft	Der Landschaftsausschnitt als solcher ist von allgemeiner Bedeutung; Eine besondere Bedeutung ergibt sich lediglich aufgrund der Ortsrandlage;

Tabelle 1: Schutzgüter / Ist-Zustand und Bewertung

Schutzgut	Kurzdarstellung	Bewertung
Kultur- und Sachgüter	sind nicht bekannt	ohne Bedeutung
Mensch	Siedlungsfläche Intensive landwirtschaftliche Nutzung	Es besteht eine Vorbelastung durch den Bestand (großflächiger Einzelhandel), der sich jedoch innerhalb der immissionsschutzrechtlich zulässigen Grenzen bewegt. Die von der Landwirtschaft ausgehende Belastung bewegt sich im Bereich des Zumutbaren. Aufgrund der räumlichen Nähe der Erweiterungsfläche zur Wohnbebauung besteht ein erhöhtes Konfliktpotential für das Schutzgut Mensch. Bei der Erweiterungsfläche handelt es sich um einen Gunststandort für die landwirtschaftliche Produktion
Prozesse/ Wechselwirkungen	stark anthropogen geprägt bzw. überformt	Aufgrund der intensiven Nutzung (Siedlung, Landwirtschaft) besteht keine besondere Bedeutung

Zusammenfassende Bewertung:

Bei dem bestehenden Einzelhandelsgebiet handelt es sich um eine überbaute, hochgradig versiegelte Fläche, bei der Erweiterungsfläche um eine intensiv genutzte Ackerfläche. Hieraus resultiert eine insgesamt entsprechend geringe Wertigkeit für die Schutzgüter Pflanzen/Vegetation, Tiere und Biologische Vielfalt. Von Besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung sind die vorhandenen, randlich gelegenen Knicks (geschützt nach § 21 LNatSchG).

Für die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt kommt lediglich der Erweiterungsfläche eine allgemeine Bedeutung zu.

Die bestehende Fläche ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades für beide Schutzgüter ohne Bedeutung bzw. als Vorbelastung zu bewerten. Ähnlich stellt es sich für das Schutzgut Klima / Luft dar. Das vorhandene Gründach hat jedoch im Hinblick auf den Wasserhaushalt und das Klima eine positive Wirkung, durch die die negativen Auswirkungen der Nutzung gemindert werden.

Eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild ergibt sich ausschließlich aus der Ortsrandlage. Der betroffene Landschaftsausschnitt als solcher ist von allgemeiner Bedeutung.

Das Gebiet grenzt unmittelbar an ein Wohngebiet. Aus dieser Nachbarschaft resultiert eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

1.5 PROGNOSE DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die derzeitige Nutzung in Art und Intensität aufrechterhalten wird. Der Umweltzustand würde sich gegenüber dem derzeitigen Zustand nicht erheblich verändern.

1.6 VON DEM BAULEITPLAN AUSGEHENDE WIRKUNGEN

Die nachfolgenden Angaben und Einschätzungen stützen sich auf den Grünordnungsplanerischen Fachbeitrag, den Bebauungsplan sowie auf den allgemeinen Stand von Wissenschaft und Technik.

Tabelle 2: Wirkungen der Planung

Art der Wirkung	Anlage- bedingt	Bau- bedingt	Betriebs- bedingt	im Hava- riefall	dauer- haft	tem- porär
Versiegelung von Boden ; 2330 m ²	a	ba			a	
Verringerung der Versickerung / Erhöhung des Oberflächenab- flusses durch Versiegelung	a				a	
Verlust von Lebensräumen mit allgemeiner Bedeutung Ackerfläche/ 2040 m ² randlicher Gehölzriegel rd. 60 m bei 6 m Breite	a				a	
Störung der Tierwelt im Nahbereich der Knicks	a	ba	bt		a	ba, bt
Verlust von Lebensräumen mit besonderer Bedeutung Knickdurchbruch / 3m	a				a	
Errichtung von Hochbauten in bisherigem Außenbereich / rd. 7m Höhe	a				a	
Verlust von freier Landschaft / rd. 2500 m ² in Ortsrandlage	a				a	
Schallemission, Verlagerung von Schallquellen		ba	bt			ba, bt
ggf. Erschütterungen / höchstens Kurzfristig, in der Bau- phase		ba				ba
Stoffliche Einträge in die Luft nur im Havariefall zu erwarten (z.B. im Brandfall)				hv		hv

Entstehung von Abwasser und Schmutzwasser nur im Havariefall zu erwarten (z.B. im Brandfall)				hv		hv
--	--	--	--	----	--	----

1.7 AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER

Nachfolgend werden die Auswirkungen dargestellt und bewertet, wobei bei Bedarf der Zustand mit und ohne Kompensation betrachtet wird.

Tabelle 3: Schutzgüter / Auswirkungen

Schutzgut	Auswirkung des B-Planes auf das Schutzgut	Bewertung
Boden	dauerhafter Verlust von 2400 m ² Boden von allgemeiner Bedeutung;	Gemäß dem Runderlass zur Eingriffsregelung ¹ führen Baugebietsplanungen auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz in jedem Fall zu erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens. <u>vor der Kompensation:</u> erheblichen negativen Auswirkungen, die jedoch grundsätzlich kompensierbar sind; <u>nach erfolgter Kompensation:</u> keine erheblichen negativen Auswirkungen
Klima/Luft	Verlust von Verdunstungsfläche durch zusätzliche Versiegelung	Fläche im Verhältnis zum Flächendargebot des näheren Umfeldes (freie Landschaft) vernachlässigbar Auswirkungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle;

¹ Runderlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 9.12.2013

Tabelle 3: Schutzgüter / Auswirkungen

Grund- und Oberflächenwasser	Verlust von rd. 2400 m ² Versickerungsfläche	Gemäß Runderlass zur Eingriffsregelung führen Baugebietsplanungen auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz in jedem Fall zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser durch reduzierte Versickerung sowie durch erhöhte Abflussmengen und –spitzen. Eine Minimierung auf ein Maß unterhalb der Erheblichkeitsschwelle ist durch Maßnahmen der Regenrückhaltung und der Versickerung möglich. In dem vorliegenden Fall erfolgt die Minimierung der Abflussspitzen durch die Herstellung einer Dachbegrünung Eine Versickerung ist aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse nicht möglich. Der Verlust an versickerungsfähiger Fläche ist jedoch im Verhältnis zum Dargebot im näheren Umfeld so gering, dass Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung unterhalb der Nachweisgrenze zu erwarten sind. Eine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung besteht ohnehin nicht, da versickertes Oberflächenwasser der Topographie folgend der Förde zufließt Unter Berücksichtigung der Minimierung durch das Gründach ist von Auswirkungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle auszugehen.
------------------------------	---	--

Tabelle 3: Schutzgüter / Auswirkungen

Pflanzen / Vegetation Tiere biologische Vielfalt	Verlust von rd. 2400 m² Lebensraumtyp Acker Verlust von rd. 60 m Lebensraumtyp Siedlungs-Schirmgrün	Die Ackerfläche hat für wildwachsende Pflanzen so gut wie keine Funktion. Für Tiere ist sie als Nahrungshabitat von eingeschränkter Bedeutung. Die randliche Abpflanzung (Schirmgrün) hat für wildwachsende Pflanzen (noch) so gut wie keine Funktion. Für Tiere, hier vornehmlich Vögel der an die Siedlung angepassten Arten, besteht eine Funktion als Nahrungshabitat und Brutplatz, Letzteres jedoch vornehmlich in dem Abschnitt, der hinter der sich hinter dem Gebäude befindet. Von diesen Funktionsverlusten sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten, da für das betroffene Artenspektrum im Nahbereich ein großes Angebot vergleichbarer Flächen vorliegt. Im Zuge der Abpflanzung des Gebäudes werden darüber hinaus neue Gehölze gepflanzt. Mit der Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Boden werden neue, hochwertigere Lebensräume geschaffen, so dass mit der Kompensation für den Boden auch der Verlust der hier aufgeführten Lebensräume mit allgemeiner Bedeutung kompensiert ist. Die Auswirkungen bewegen sich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.
---	---	---

Tabelle 3: Schutzgüter / Auswirkungen

Pflanzen / Vegetation Tiere biologische Vielfalt	Herstellung eines Knickdurch- bruchs von 3 m	Bei Eingriffen in ein geschütztes Biotop ist grundsätzlich von negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt auszugehen, die i.d.R. erheblich sind. Es besteht eine Kompensationspflicht, die in dem vorliegenden Fall über den Knickerlass² geregelt ist. Zur Kompensation wird der an der Südostgrenze des Gebietes verlaufende Knick um 8 m verlängert. Darüber hinaus wird ein vorhandener Weg auf rd. 45 m Länge aufgehoben. Unter Berücksichtigung der Kompensation bewegen sich die Auswirkungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.
Landschafts- schafts- bild/Erholung	Erweiterung der Siedlungsfläche zu Lasten von freier Landschaft; Verschiebung des Ortsrandes nach Südwesten	Gemäß Runderlass zur Eingriffsregelung führen Baugebietsplanungen auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz in jedem Fall zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes; In dem vorliegenden Fall ist jedoch zu berücksichtigen, dass kein neuer Landschaftsausschnitt in Anspruch genommen wird, sondern lediglich eine Verschiebung der Siedlungsgrenze stattfindet. Darüber hinaus ist der Erweiterungsbereich nur aus dem Süd-West-Quadranten heraus einsehbar. Zur Minimierung der Auswirkungen erfolgt hier eine Abpflanzung. Von Nordenwesten und von Nordosten kommend, ist das Gebiet nur vom Siedlungsrand aus einsehbar. Im Übrigen ist der Blick auf das Gebiet durch die Ortslage verstellt. Im Südosten besteht eine Sichtverschattung durch den vorhandenen Knick. Des Weiteren wird die Einbindung in die Landschaft durch das vorgesehene Gründach verbessert. Unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen ist von Auswirkungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle auszugehen.

² Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz, Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein vom 11.6.2013

Tabelle 3: Schutzgüter / Auswirkungen

Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	keine Auswirkungen
Mensch	Schallimmission im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung	Bei dem vorgesehen und über den Durchführungsvertrag verbindlich geregelten Betrieb bewegen die Schallimmissionen nachweislich des Schalltechnischen Gutachtens in dem gesetzlich zulässigen Rahmen. Die Auswirkungen liegen somit unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche zur Durchführung von Schallschutzmaßnahmen dient lediglich der Sicherung einer Fläche für eine mögliche Schallschutzwand (vor oder hinter dem Knick) , für den Fall, dass dies aufgrund von derzeit nicht absehbaren Umständen eines Tages erforderlich sein sollte.
Prozesse/ Wechselwirkungen	Verlust von rd. 0,25 ha Fläche innerhalb eines Agrarökosystems	Innerhalb des betroffenen Ökosystems sind die natürlichen Prozessabläufe durch den Einfluss des Menschen überprägt. Der Verlust der Fläche hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut.
Alle Schutzgüter	Austritt von Schadstoffen und Schmutzwasser im Havariefall	Das Risiko ist flächenunabhängig. Bei gleichartiger Nutzung tritt keine Steigerung des Risikos ein. Das Vorhaben hat auf die Wahrscheinlichkeit eines Havariefalls keine Auswirkungen.

Zusammenfassende Bewertung:

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

1.8 VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMABNAHMEN

- Die vorhandenen Knicks werden erhalten, mit Ausnahme eines Durchbruchs des am Siedlungsrand gelegenen Knicks Nr. 2.
- Zur Vermeidung bzw. Minimierung der Beeinträchtigung der Knicks werden Knickschutzstreifen festgesetzt
- Zur Minimierung negativer Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und das Schutzgut Landschaftsbild erfolgt die Herstellung eines Gründachs auf 100 % der Fläche.
- Zur Minimierung negativer Auswirkungen auf das Landschaftsbild erfolgt eine randliche Abpflanzung.

- Zur Vermeidung schädlicher Immissionen (Schall) werden Schallschutzmaßnahmen vorgenommen.

1.9 IN BETRACHT KOMMENDE ANDERE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Planungsanlass ist die Ertüchtigung eines bestehenden Einzelhandelsstandorts durch eine Anpassung der Gebäude und Freiflächen an die veränderten Ansprüche der potentiellen Kundschaft. Hierfür wird eine größere Fläche zwingend benötigt. Die Betrachtung von Standortalternativen ist daher obsolet.

1.10 HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND WISSENSLÜCKEN

Es liegt kein separates Artenschutzrechtliches Fachgutachten vor.

1.11 HINWEISE ZUM BESONDEREN ARTENSCHUTZ

Die Bestimmungen des speziellen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG beinhalten für bestimmte Arten bzw. Artengruppen besondere Vorschriften (Verbotstatbestände).

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten.

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art darf sich nicht verschlechtern)
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die o.g. Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote jedoch nur für

- nach Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tier- und Pflanzenarten
- europäische Vogelarten oder
- solche Arten die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind.

Das Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Plangeltungsbereiches kann mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Das Vorkommen von nach Anhang IV geschützten Amphibienarten (Kammolch, Moorfrosch) ist in Ermangelung geeigneter Lebensräume (Gewässer) auszuschließen. Ebenso kann das Vorkommen streng geschützter Reptilienarten (Zauneidechse) sowie das Vorkommen der streng geschützten Haselmaus aufgrund fehlender Lebensraumeignung ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches treten jedoch Vogelarten auf. Darüber hinaus kann eine Nutzung des Plangeltungsbereiches als (Teil)Lebensraum von Fledermäusen (alle Arten geschützt nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG) nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Im Hinblick auf die Artengruppe Vögel ist aufgrund der Siedlungsnähe und der damit verbundenen Störungsfrequenz jedoch nur von dem Vorkommen ungefährdeter und verbreiteter Hecken- und Gebüschbrüter auszugehen. Die Ackerfläche ist aufgrund der randlichen Vertikalstrukturen für Feldvögel, unter denen auch streng geschützte Arten auftreten, nicht geeignet.

Fledermäuse werden den Plangeltungsbereich mit hoher Wahrscheinlichkeit als Nahrungshabitat nutzen. Als Sommerlebensraum (Tagesversteck, ggf. Wochenstube) kommen die beiden innerhalb des Knicks Nr. 1 als zu erhalten festgesetzten Altbäume grundsätzlich in Betracht. Überwinterungsquartiere innerhalb der Bäume sind eher unwahrscheinlich.

Als moderner Zweckbau ist die Nutzung des bestehenden Marktes durch Fledermäuse als Winterquartier eher unwahrscheinlich, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden (Backsteinbau, Dach in Holzkonstruktion).

Vermeidung des Tötungsverbotes

Zur Vermeidung von Verstößen gegen den speziellen Artenschutz sind daher die folgenden Maßnahmen zu berücksichtigen:

Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung des Tötungsverbots nach § 44 (1) S. 1 BNatSchG darf die Rodung und der rückschnitt von Gehölzen nur außerhalb der Folgebrutzeit, d.h. zwischen Anfang September und Ende Februar des folgenden Jahres erfolgen.

Begutachtung des Gebäudes und biologische Begleitung des Rückbaus

Das Vorkommen von Fledermäusen innerhalb des Gebäudes sowie die Vogelbrut auf dem Dach sind nicht wahrscheinlich, können aber nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Für beide Fälle ergeben sich Vermeidungsmöglichkeiten durch Bauzeitenregelungen, Vergrämung und ggf. weiteren flankierende Maßnahmen, wobei für die beiden möglicherweise betroffenen Artengruppen unterschiedliche Vermeidungsstrategien zum Tragen kommen. Hierdurch kann unter ungünstigen Umständen eine komplexe Sachlage entstehen. Vor diesem Hintergrund ist es nicht zielführend, eine allgemeingültige vorbeugende Regelung auf Ebene des Bebauungsplanes zu treffen.

Die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes muss hier auf der Ebene der Umsetzungsplanung erfolgen. Das Gebäude ist vor dem Rückbau biologisch zu begutachten; Bei Bedarf ist die Planung und Durchführung des Rückbaus biologisch zu begleiten.

Vermeidung des Verbotes der Entnahme, Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten / Erfordernis von CEF-Maßnahmen

Durch die Berücksichtigung der Bauzeitenregelung wird zwar die Tötung der Individuen und deren Entwicklungsstadien, nicht aber der Verlust des Brutplatzes vermieden.

In dem vorliegenden Fall betrifft dieser Verlust nur verbreitete und anpassungsfähige Arten, die ihren Nistplatz jedes Jahr neu wählen. Für diese Arten besteht im näheren Umfeld ein breites Angebot vergleichbarer Lebensräume, so dass die Möglichkeit des Ausweichens gegeben ist. Innerhalb der Kulturlandschaft, an die diese Arten angepasst sind, besteht eine ständige Verschiebung des Angebotes an Hecken- und Heckenähnlichen Strukturen (z.B. im Zuge des turnusmäßigen Rückschnitts von Knicks.) Mit der zukünftigen Eingrünung im Südwesten und mit der Verlängerung des vorhandenen Knicks werden im Zuge des Vorhabens auch wieder neue Gehölzstrukturen geschaffen.

Ein Verstoß gegen § 44(1) Nr. 3 BNatSchG liegt somit nicht vor. Zusätzliche Maßnahmen zur Erfüllung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

1.12 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Laboe betreibt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 für das Gebiet südwestlich des Brodersdorfer Weges, südöstlich der Bebauung am Schwanenweg, nordöstlich der Bebauung am Langensoll.

Die Planung sieht vor den, den dort vorhandenen Discountmarkt durch Abriss und Neubau an die neuen Marktkonzeptionen anzupassen. Gleichzeitig erfolgt eine Vergrößerung des Gebäudes. Hierzu ist eine Erweiterung des Plangeltungsbereiches nach Westen erforderlich. Es findet somit zum einen eine Umgestaltung innerhalb des Bestandes und zum anderen eine Erweiterung des Gebietes statt.

Der Plangeltungsbereich hat eine Fläche von rd. 0,94 ha. Auf der Fläche werden die folgenden Nutzungen festgesetzt

- Sondergebiet Einzelhandel (Lebensmitteldiscountmarkt)
- Flächen für Stellplätze
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußgängerbereiche

Zur randlichen Eingrünung werden festgesetzt

- zu erhaltende Knicks
- neu anzulegende Knicks (Knickergänzung)
- private Grünflächen, u.a. als Knickschutzstreifen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Des Weiteren wird die Herstellung eines Gründachs auf 100 % der Fläche festgesetzt.

Das Vorhaben steht in Einklang mit dem Landschaftsplan der Gemeinde Laboe, der hier eine Siedlungserweiterung vorsieht. Da es sich um eine Anpassung des Bestandes handelt ist die Prüfung von Standortalternativen obsolet.

Darstellung des Bestandes

Innerhalb des bestehenden Einzelhandelsgebietes ist die Oberfläche weitgehend überbaut oder als Stellplatzanlage versiegelt. Im Südwesten des Einzelhandelsgebietes bildet eine mehrreihigen Abpflanzung aus heimischen Sträuchern und Bäumen die Eingrünung gegenüber der freien Landschaft. Im Südosten verläuft ein Knick.

Die Erweiterungsfläche wird als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Sie grenzt im Südwesten an den Folgeabschnitt des o.g. Knicks. Im Nordosten grenzt sie an die Siedlungsfläche bzw. an einen dort am Rande der Siedlung verlaufenden Knick.

Das Gelände ist flach. Eine wahrnehmbare Reliefierung ist nicht vorhanden. Es liegen mittelschwere Böden (sandige Lehm vor) mit allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut vor. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Der Standort ist Grundwasserfern und drainiert.

Das bestehende Einzelhandelsgebiet ist zu rd. 80 % versiegelt. Die Erweiterungsfläche wird als Ackerfläche genutzt. Von besonderer Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt sind lediglich die randliche Abpflanzung sowie die beiden Knicks. Letzteren kommt eine hohe Bedeutung zu. Es liegt ein Schutzstatus nach § 21 LNatSchG vor.

Das Plangebiet liegt am Rande der Siedlung im Übergang zur freien Landschaft. Bei dem betroffenen Landschaftsausschnitt handelt es sich um eine intensiv genutzte Agrarlandschaft. Eine besondere Bedeutung für das Schutzgut ergibt sich daraus nicht. Kultur- oder Sachgüter sind nicht betroffen.

Wirkungen des Bebauungsplanes, Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die von dem Bebauungsplan ausgehenden Wirkungen bestehen im Wesentlichen

- in der Versiegelung von Boden (Erweiterungsfläche)
- In dem Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen (insbesondere hier die randliche Abpflanzung und der Knickdurchbruch sowie
- In der Entstehung von Schall-Emissionen

Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen lassen sich die Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Landschaftsbild und Mensch vermeiden bzw. auf ein Maß unterhalb der Erheblichkeitsschwelle minimieren.

Im Falle der Schallimmission geschieht dies durch Maßnahmen zur Gewährleistung der Einhaltung der gesetzlich zulässigen Grenzwerte. Für das Landschaftsbild erfolgt ein Ersatz der durch die Erweiterung entfallenden vorhandenen Abpflanzung. Die mit der Erhöhung der Abflussmenge und der Abflussspitzen verbundenen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die Herstellung eines Gründaches auf der gesamten Dachfläche auf ein Maß unterhalb der Erheblichkeitsschwelle minimiert.

Für die Schutzgüter Boden sowie Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt ist eine Vermeidung erheblicher negativer Auswirkungen nicht möglich. Mit dem Bebauungsplan werden unvermeidlicher Weise erhebliche Beeinträchtigungen (Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes) vorbereitet, die kompensiert werden müssen.

Kompensation von Eingriffen

Da innerhalb des Gemeindegebietes keine geeigneten und verfügbaren Flächen vorliegen, erfolgt die Kompensation für den Eingriff durch Versiegelung des Bodens – und der damit einhergehenden Beseitigung von Lebensräumen von allgemeiner Bedeutung – über die Inanspruchnahme eines von der Ausgleichsagentur der Stiftung Naturschutz eingerichteten Ökokontos. Die Ökokontofläche liegt innerhalb des Kreises Plön, im gleichen Naturraum wie die Eingriffsfläche.

Die Kompensation des Knickdurchbruches lässt durch die Verlängerung eines Knicks an anderer Stelle innerhalb des Plangeltungsbereiches erbringen. Mit diesen beiden Maßnahmen ist das Vorhaben voll kompensierbar.

Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) werden die folgenden Vorkehrungen getroffen:

- Die Rodung und der Rückschnitt von Gehölzen erfolgt ausschließlich außerhalb der Brutzeit
- Das Gebäude ist vor dem Rückbau biologisch zu begutachten; Bei Bedarf wird die Planung und Durchführung des Rückbaus biologisch begleitet.

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am gebilligt.

Gemeinde Laboe

Siegel

.....
Unterschrift

Datum

- Bürgermeisterin -

Aufgestellt: __.__.____