

Begründung zur 1. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 17

für das Gebiet westlich des Friedhofs, Grundstück Neuer Weg 14



Verfahrensstand: Stand zur Ausfertigung
Stand: 18.05.2015



Planaufsteller:
Gemeinde Sülfeld
Seebergerstraße 41
23845 Itzstedt

WIRSIND
ARCHITEKTEN & STADTPLANER

Auftragnehmer:
WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER GMBH
Markusstraße 7
20355 Hamburg

1 Inhaltsverzeichnis

1	Inhaltsverzeichnis	2
2	Allgemeines	4
2.1	Gründe und Planerfordernis	4
2.2	Lage im Gemeindegebiet	4
2.3	Nutzungs- und Freiraumstruktur	5
2.4	Orts- und Landschaftsbild	5
2.5	Kultur- und sonstige Sachgüter	5
2.6	Altlasten	5
2.7	Bedarfe	5
3	Planerische Rahmenbedingungen	6
3.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)	6
3.2	Regionalplan	8
3.3	Flächennutzungsplan der Gemeinde Sülfeld (F-Plan)	8
3.4	Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Sülfeld	9
3.5	Landschaftsplan (LP)	9
4	Ziele des Bebauungsplans	11
4.1	Alternative Standorte	11
5	Städtebauliches Konzept	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung	13
5.2.1	Grundflächenzahl und Geschossigkeit	13
5.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche	13
5.2.3	Geschossigkeit, Bauweise	13
5.2.4	Höhenbegrenzung der Gebäude	13
5.3	Bau- und Objektbeschreibung	13
6	Erschließung	14
7	Ver- und Entsorgung	14
8	Immissionsschutz	15
8.1	Allgemeines	15
8.2	Gewerbelärm	15
8.3	Verkehrslärm	16
9	Natur und Landschaft	17
9.1	Private Grünfläche	17
9.2	Erhaltungsgebote	17
9.3	Fläche für Anpflanzungen	17
10	Eingriffs- Ausgleichsregelung	18
11	Umweltprüfung	19
12	Umweltbericht	19
12.1	Einleitung	19
12.1.1	Anlass und Inhalt der Planung	19
12.1.2	Kurzdarstellung der Planung	19
12.1.3	Übergeordnete Planungen / Schutzgebiete	20
12.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustandes der Umwelt und der voraussichtlichen Auswirkungen	21
12.2.1	Mensch	21
12.2.2	Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	23
12.2.3	Boden	27
12.2.4	Wasser	28
12.2.5	Klima/ Luft	29
12.2.6	Landschaft	29
12.2.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	29

12.2.8	Wechselwirkungen	30
12.2.9	Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen	30
12.2.10	Artenschutzrechtliche Betrachtung nach § 44 BNatSchG	31
12.2.11	Prüfung der Verbotstatbestände bei Umsetzung der Planung	32
12.2.12	Zusammenfassung / Beurteilung des Eingriffs	33
12.3	Kompensationsmaßnahmen	33
12.3.1	Eingriffsbilanzierung	33
12.3.2	Kompensationsmaßnahmen.....	34
12.4	Zusätzliche Angaben	34
12.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	35
13	Auswirkungen der Planung auf Dritte.....	36
14	Hinweise.....	36
15	Flächen- und Kostenbilanz	37
16	Anlagen	38
16.1	Gutachten.....	38

2 Allgemeines

Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), die durch das Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013 geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO SH) vom 22. Januar 2009, (GVOBl. 2009, S. 6), die zuletzt durch das Gesetz vom 17.01.2011 (GVOBl. S. 3) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG SH) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), das zuletzt durch das Gesetz vom 13.07.2011 (GVOBl. S. 225) geändert worden ist.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Sülfeld (F-Plan), die 8. Änderung ist derzeit in Aufstellung.

Landschaftsplan der Gemeinde Sülfeld (L-Plan).

2.1 Gründe und Planerfordernis

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Da der aktuelle Einzelhandelsmarkt in Größe und Sortimentausstattung nicht mehr zeitgemäßen Kundenanforderungen gerecht wird, wodurch entsprechende Tendenzen einer abwandernden Kundschaft festzustellen sind, plant der Vorhabenträger die bauliche Erweiterung des Edeka-Marktes auf dem bestehenden Standort. Diese soll durch einen Neubau realisiert werden. Da der vorhandene Markt die einzige wohnortnahe Versorgungsmöglichkeit mit Gütern des täglichen Bedarfs insbesondere im Lebensmittelbereich im Orts- und Gemeindegebiet Sülfeld ist, ist diese 1. Änderung des B-Plans Nr. 17 zur Erweiterung (Neubau) des bestehenden EDEKA-Marktes städtebaulich erforderlich, um den örtlichen Nahversorgungsbedarf in Sülfeld decken zu können. Die städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde begründen somit das Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB, hier: Sicherung des bestehenden Einzelhandelsstandortes. Mit dem Vorhaben wird eine bereits vorhandene Nutzung verändert und soll mit den Mitteln der Bauleitplanung in die städtebauliche Konzeption und Ordnung der Gemeinde überführt werden.

Aufgrund der im Rahmen des förmlichen Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen wird der Inhalt der 1. Änderung des B-Plans Nr. 17 und dieser Begründung in Teilen geändert und ergänzt, weshalb eine erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit nach § 4a (3) BauGB durchzuführen ist.

2.2 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Sülfeld der Gemeinde Sülfeld. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist begrenzt vom Friedhof im Osten, der Kreisstraße 54 (Neuer Weg) im Süden, gewerblichen Nutzungen im Westen und einer landwirtschaftlich genutzten Fläche im Norden.

Das Gebiet liegt in einer Entfernung von ca. 500 m zum Ortskern Sülfelds.

Das 0,99 ha große Plangebiet umfasst die Flurstücke 31/7, 34/1, 82, 87, 89 sowie Teile des Flurstücks 81 der Flur 1 in der Gemarkung Sülfeld der Gemeinde Sülfeld.

2.3 Nutzungs- und Freiraumstruktur

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit größtenteils von dem bestehenden EDEKA-Markt genutzt. Zudem umfasst das Plangebiet heute landwirtschaftlich genutzte Flächen im nördlichen Teil des Geltungsbereiches.

2.4 Orts- und Landschaftsbild

Das derzeitige Erscheinungsbild des Plangebietes ist das Ergebnis der Nutzung durch den Menschen. Das Ortsbild nördlich des Plangebietes ist geprägt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, westlich und südlich des Plangebietes ist es geprägt durch zusammenhängend bebaute Siedlungsbereiche (Wohnquartiere und gewerbliche Nutzungen). Östlich des Plangebietes prägt der Friedhof das Ortsbild.

Das Plangebiet grenzt direkt an die Kreisstraße 54 (Neuer Weg) und ist in das vorhandene, baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet integriert. Der geplante Neubau nutzt die vorhandene Erschließung, dehnt sich jedoch zukünftig weiter in die Landschaft aus. Die geplante Bebauung nimmt dabei etwa die nördliche Grenze der westlichen gewerblichen Grundstücke sowie der östlich des Friedhofs gelegenen Wohnbebauung auf, so dass eine Einbindung in die bestehenden Baustrukturen problemlos erreicht werden kann.

2.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmalschutz beim östlich gelegenen Friedhof: In der Denkmalliste des Kreises Segeberg mit Stand vom Mai 2013 sind zwei Eintragungen für den Bereich des Friedhofes vorhanden. Die Sepulkralbauten (Gräber) des Friedhofs und die Friedhofskapelle sind eingetragene Denkmäler (D§). Insbesondere die den Friedhof einfassenden Baumreihen sind wichtiger Bestandteil des Denkmal-Ensembles.

Da möglicherweise der Denkmalwert des Friedhofs durch die Baumaßnahme beeinträchtigt werden könnte, ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde eine denkmalrechtliche Genehmigung zu beantragen.

2.6 Altlasten

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht bekannt. Eine entsprechende Vornutzung des Geländes hat es nicht gegeben.

Sollten bei Baugrunduntersuchungen, Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung hindeuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen; der Fachdienst Abfall und Bodenschutz beim Kreis Stormarn ist unverzüglich zu benachrichtigen. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

2.7 Bedarfe

Der bestehende EDEKA-Markt stellt für die drei Ortsteile Sülfeld, Tönningstedt und Borstel die einzige Einkaufsmöglichkeit für Güter des periodischen Bedarfs dar. Möglichkeiten im Bereich des aperiodischen Bedarfs sind gar nicht vorhanden. Die geplante Erweiterung ist im Sinne der Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung daher erforderlich.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)

Der Landesentwicklungsplan schafft auf Landesebene die räumlichen Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte Entwicklung. Ziel der Landesregierung ist, Wachstum zu schaffen und gleichzeitig die Lebensqualität der Menschen zu verbessern. Die Raumordnung hat dabei die Aufgabe, die vielfältigen und teilweise konkurrierenden Nutzungsansprüche an den Raum zu koordinieren und Gestaltungs- und Ermessensspielräume im Sinne dieser Ziele zu nutzen.

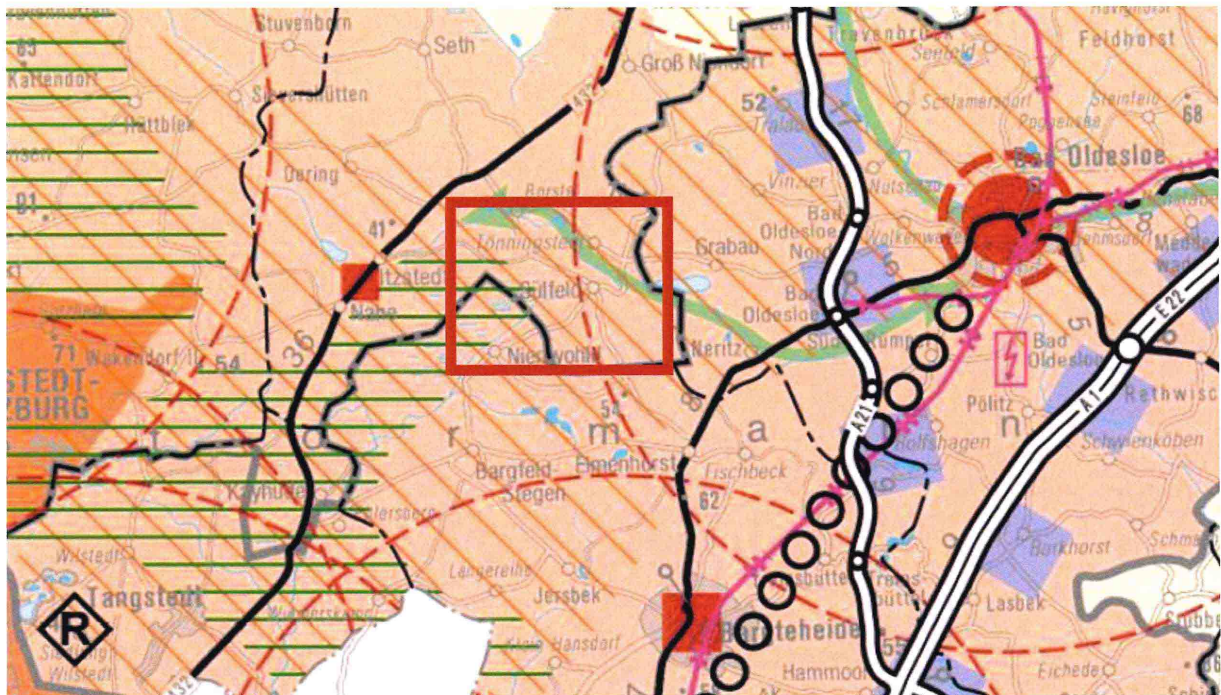


Abb. 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

“Grundsatz der Raumordnung ist es, eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft im Land zu gewährleisten. Hierzu ist ein breites Spektrum von Einrichtungen unterschiedlicher Größen, Betriebsarten und Angebotsformen erforderlich. Die Einrichtungen sollen nach Größe und Angebot differenziert verteilt mit Schwerpunkten in den Zentralen Orten bereitgestellt werden. Die Verkaufsflächengröße der Einzelhandelseinrichtungen soll an der sortimentbezogenen örtlichen Versorgungsfunktion der Standortgemeinde ausgerichtet sein.” (Ziffer 2.8 1G)

Es soll auf eine ausreichende, wohnortnahe Deckung des täglichen Bedarfs, insbesondere an Lebensmitteln (Nahversorgung), hingewirkt werden. Dabei soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelseinrichtungen zur Nahversorgung am örtlichen Bedarf ausgerichtet werden. Gemäß LEP 2010 sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen daher nur in Zentralen Orten und in baulich zusammenhängenden Siedlungsgebieten (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot) vorzusehen. Der LEP stuft die Gemeinde Sülfeld als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion im Ordnungsraum Hamburg ein, wonach der Standort gemäß Ziffer 2.8 Abs. 5 nur für Einzelhandelseinrichtungen bis 800 qm Verkaufsfläche (VKF) zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung (Ortsteile Sülfeld, Borstel, Tönningstedt) geeignet ist.

Wie sich aus der Begründung zu diesem Ziel ergibt, sind im Bereich der Nahversorgungseinrichtungen Ausnahmen vom Zentralitätsgebot möglich. So bestimmt Ziff. 2.8 (5), dass bei Gemeinden ohne zentrale örtliche Einstufung Einkaufseinrichtungen grundsätzlich mit höchstens 800 qm Verkaufsfläche je Einzelvorhaben zulässig und in den Fällen, in denen die Nahbereichsgröße dies zulässt, auch Einkaufseinrichtungen mit mehr als 800 qm ausnahmsweise zulässig sind. Die Verkaufsflächengröße von 800 qm wird im LEP ausdrücklich als „Schwellenwert“ bezeichnet, von dem in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden kann. Die Sicherstellung der wohnortnahen Nahversorgung mit Gütern des kurzfristigen, periodischen, nahversorgungsrelevanten Bedarfs stellt eine solche Ausnahmesituation dar.

Die hier überplante Fläche zeichnet sich durch ihre zentrale Lage und der Bedeutung der bestehenden Versorgungsfunktion für die Einzelhandelsentwicklung aus. Der EDEKA-Markt (inkl. Getränkemarkt) stellt – zusammen mit einem Bäcker im Eingangsbereich – den einzigen strukturprägenden Nahversorger in Sülfeld dar. Gleichwohl kommt dem Betrieb eine hohe Nahversorgungsbedeutung für Güter des periodischen Bedarfs für die drei Ortsteile Sülfeld, Tönningsstedt und Borstel sowie für Grabau und Nienwohld zu. Der zu erweiternde EDEKA-Markt übernimmt damit als einziger größerer Lebensmittelanbieter insbesondere für die Gemeinde Sülfeld eine sehr wichtige Nahversorgungsfunktion. Ein Rückzug dieses Betriebs würde die wohnortnahe Grundversorgung Sülfelds vollständig zum Erliegen bringen. Die nächstgelegenen Lebensmittelanbieter sind allesamt mindestens sechs Kilometer entfernt (bspw. Bargfeld-Stegen, Itzstedt, Nahe, Elmenhorst) und damit vor allem für Nicht-motorisierte Einwohner nur schwer zu erreichen. Daher und aufgrund der zentralen und bei der Bevölkerung gut akzeptierten Lage des bestehenden Einzelhandelsstandortes wurden keine alternativen Flächen als vorzugswürdig eingestuft und näher untersucht. Zudem sind Einkaufsmöglichkeiten im Bereich des aperiodischen Bedarfs im Gemeindegebiet aktuell nicht vorhanden.

Das Einzugsgebiet des Marktes umfasst neben dem Sülfelder Gemeindegebiet die unmittelbar angrenzenden Gemeinden Bargfeld-Stegen, Groß Niendorf, Grabau sowie die westlichen Ortsteile von Travenbrück. Das Vorhaben ist damit nicht auf die großräumige Versorgung, sondern auf die Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung ausgerichtet. Gleichwohl ist eine Anpassung des Edeka-Markts an die gängigen Ausstattungsstandards vollsortimentierter Verbrauchermärkte sowie an die aktuellen Kundenbedürfnisse notwendig, um die Versorgung mit Lebensmitteln in Sülfeld sicherzustellen. Dies kann nur in Verbrauchermarktgrößen ab etwa 1.400 qm Verkaufsfläche realisiert werden. Andernfalls ist der langfristige Bestand des Marktes in Frage gestellt. Die geplante Erweiterung ist im Sinne der Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung daher erforderlich, woraus sich eine Ausnahmesituation i.S.d. LEP 2010 ableiten lässt und somit ein Abweichen vom landesplanerischen Regelfall gerechtfertigt ist.

Die Gemeinde Sülfeld liegt im Nahbereich des gemeinsamen Ländlichen Zentralortes Nahe/Itzstedt, der primär die überörtliche Versorgung der Nahbereichsgemeinden sicherstellen soll. Insoweit ist nachzuweisen, dass mit der geplanten Erweiterung in Sülfeld keine wesentlichen Auswirkungen für die bestehende und ebenfalls im Wandel befindliche Einzelhandelsstruktur des gemeinsamen Zentralortes verbunden sind. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung hat die Gemeinde Sülfeld ein verträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben (s. Anlage), um die Auswirkungen der Markterweiterung auf bestehende oder geplante Versorgungszentren in der Standortgemeinde oder benachbarten zentralen Orten (Beeinträchtungsverbot, LEP 2010 2.8 4Z) zu prüfen. Hier werden diesbezüglich folgende Aussagen getroffen: „Die Zentralitätsanalyse hat gezeigt, dass mit der Vorhabenrealisierung nur eine moderate Erhöhung der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelszentralität in Sülfeld einhergeht. Raumordnerische Verwerfungen oder Schieflagen in der Versorgungsstruktur können damit ausgeschlossen werden. Die Wirkungsanalyse hat zudem gezeigt, dass für den Ländlichen Zentralort Itzstedt/Nahe (dessen Nahbereich Sülfeld zugeordnet ist) keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Gleichzeitig stellt der in Sülfeld zu erweiternde EDEKA-Markt den einzigen strukturprägenden Nahversorger der Gemeinde dar, der für die örtliche Grundversorgung eine sehr wichtige Rolle spielt. Um die wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln in Sülfeld langfristig sicherzustellen, ist eine Anpassung des Edeka-Markts an die gängigen Ausstattungsstandards vollsortimentierter Verbrauchermärkte sowie an die aktuellen Kundenbedürfnisse notwendig.“ (Kap. 7.2)

Die ausdrückliche Zustimmung zu dem Vorhaben von Seiten der berührten Nachbargemeinden ist mit dem Beschluss der Gemeindevertretung Itzstedt vom 10.09.2013 und dem Beschluss der Gemeindevertretung Nahe vom 19.09.2013 erfolgt. Außerdem wurden im Rahmen der frühzeitigen sowie der förmlichen Beteiligung keine Einwände gegen das Vorhaben hervorgebracht.

Mit einer Größenordnung von maximal 1.500 qm Verkaufsfläche (Ziffer 2.8 Abs. 2) werden die Möglichkeiten des LEP – wie auch in vergleichbaren Fällen an anderen Orten des Landes - vollständig ausgenutzt, ohne dass die Langfristkonzeption zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels unter Bezugnahme auf das zentralörtliche System in Frage gestellt wird.

3.2 Regionalplan

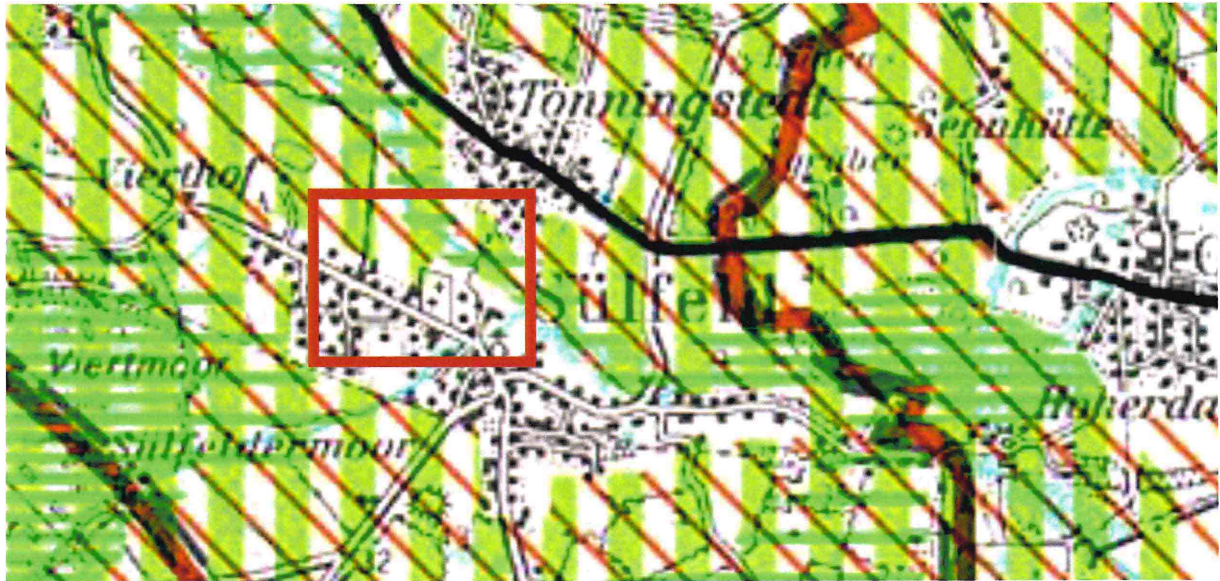


Abb. 2: Auszug aus dem gültigen Regionalplan

Der Regionalplan für den Planungsraum I von 1998 grenzt für den Geltungsbereich des B-Planes den Regionalen Grünzug vom Siedlungskörper der Ortslage Sülfeld ab. Der Friedhof der Gemeinde Sülfeld ragt am weitesten aus dem Siedlungskörper nach Norden in den Grünzug entlang des Bachlaufes der „Norderbeste“ hinaus.

Die geplante Erweiterung des EDEKA-Marktes überschreitet nicht die Flucht der Nordgrenze des Siedlungskörpers, wie sie durch den Friedhof sowie die angrenzenden Siedlungsteile definiert sind.

3.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Sülfeld (F-Plan)

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Sülfeld weist für den Bereich nördlich der Straße „Neuer Weg“ westlich des Friedhofs in einer Tiefe von ca. 100 m Mischgebiet aus (unten). Nördlich angrenzend an das Mischgebiet ist Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Mit der Ausweisung von gemischten Bauflächen im Bereich der Fläche für die Landwirtschaft kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 17 gemäß § 8 (2) BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 wird im Rahmen der Aufstellung des B-Plans im Flächennutzungsplan der Bereich des Plangebietes, der bislang als Fläche für die Landwirtschaft und als ‚gemischte Baufläche‘ ausgewiesen war, in ‚Sonstiges Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel‘ geändert. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher im Parallelverfahren aufgestellt.

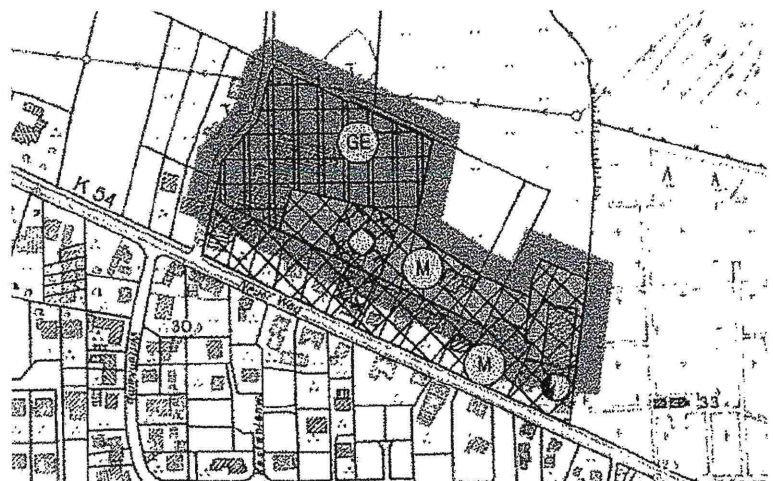


Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

3.4 Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Sülfeld

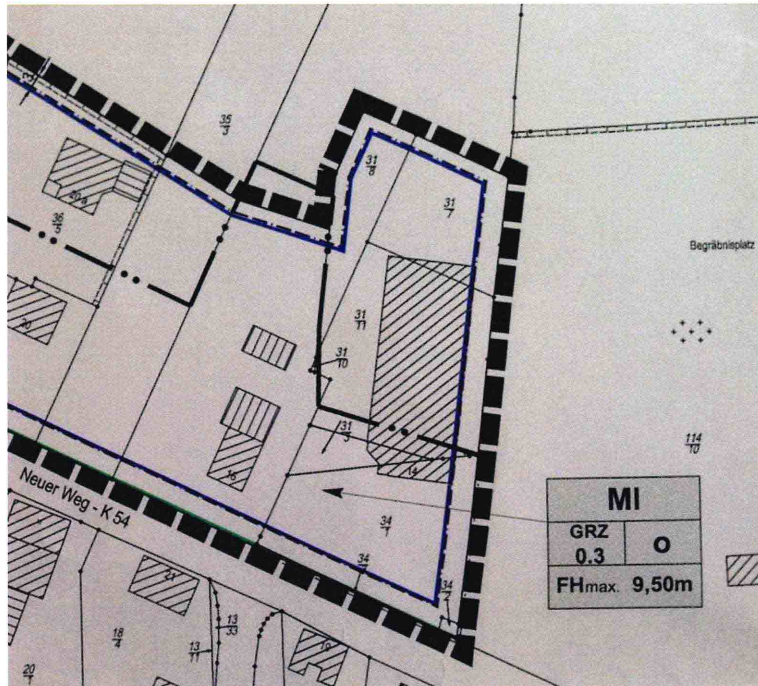


Abb. 4: Auszug aus dem gültigen Bebauungsplan Nr. 17

Der für diesen Bereich gültige B-Plan Nr. 17 aus dem Jahr 2006 setzt ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,3, offener Bauweise und einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m fest.

3.5 Landschaftsplan (LP)

Zusammenfassend lassen sich für das Plangebiet folgende planungsrelevante Entwicklungsziele aus dem Landschaftsplan (1998) ableiten:

- Bestandssicherung und qualitative Verbesserung der in der Gemeinde vorhandenen, wertvollen Biotope - Erhalt landschaftsprägender Einzelbäume,
- Flächensicherung und qualitative Verbesserung potentieller Biotope,
- Verbesserung und Stabilisierung des Biotopverbundes,
- Entwicklung und Sicherung lokalklimatisch wichtiger Flächen,
- Sicherung geomorphologisch bedeutsamer Strukturen,
- Erhalt des typischen Landschaftsbildes als Lebensumwelt der Bevölkerung und als Grundlage von Erholung.

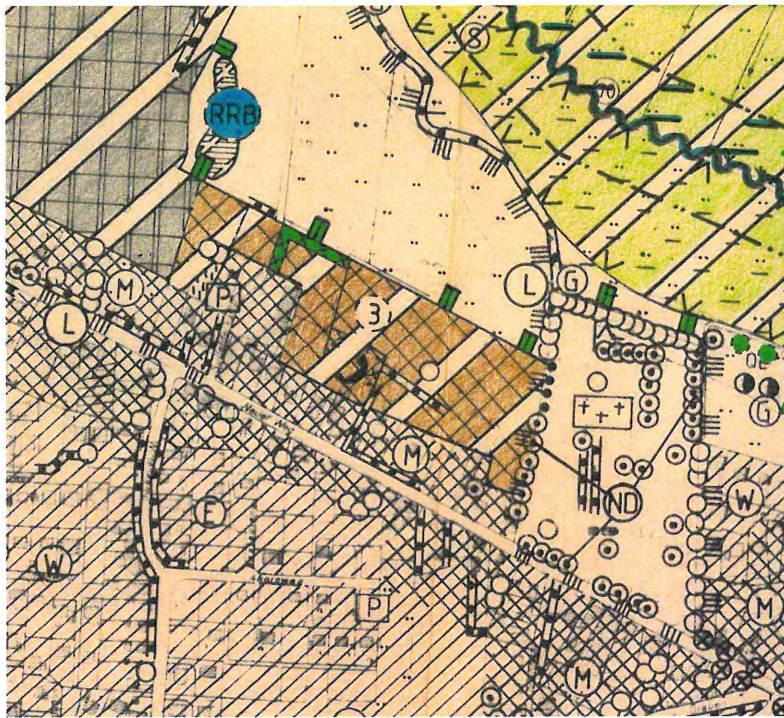


Abb. 5: Auszug aus dem Landschaftsplan (1998) – Karte Entwicklung

Im Landschaftsplan der Gemeinde Sülfeld, Karte Entwicklung, Plan 2 A ist das Plangebiet als Eignungsbereich für Mischgebietenentwicklung dargestellt. Demnach ist eine bauliche Entwicklung für dieses Gebiet ausdrücklich vom Landschaftsplan vorgesehen. Das Landschaftsschutzgebiet grenzt zum Zeitpunkt der Landschaftsplan-Erarbeitung 1998 unmittelbar nördlich an. Diese Abgrenzung entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand.

4 Ziele des Bebauungsplans

Das bestehende Ladengeschäft Neuer Weg 14 in Sülfeld (Verkaufsfläche ca. 700m²) ist auf Grund des eingeschränkten Sortiments nicht mehr attraktiv für die Kundschaft und verliert somit rapide an Wettbewerbsfähigkeit. Es sind starke Abwanderungstendenzen in Richtung Bad Oldesloe feststellbar.

Die Attraktivität des Standortes kann durch eine Sortimentsausweitung gewahrt werden, somit können auch die Kunden langfristig gebunden werden. Durch einen Neubau mit einer Gesamtverkaufsfläche ca. 1.500 m² könnte der Standort gehalten werden.

Der Vorhabenträger hat für das Grundstück, auf dem das Vorhaben errichtet werden soll, bei der Gemeinde einen Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens eingereicht. Parallel zu den erforderlichen vertraglichen Verhandlungen (Durchführungsvertrag) wurde das Bauleitplanverfahren am 07.11.2013 mit dem Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung eingeleitet.

Die 1. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 17 soll das Plangebiet als **„Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel“** ausweisen. Mit dieser Ausweisung wird die Errichtung eines Marktes mit bis zu 1.500 m² Verkaufsfläche planungsrechtlich ermöglicht.

Die vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans wird in entsprechender Anwendung des § 9 des BauGB (Inhalt des Bebauungsplanes) sowie der Baunutzungsverordnung aufgestellt, obwohl nach dem Baugesetzbuch eine solche Bindung nicht besteht. Dadurch wird aber gewährleistet, dass der Plan grundsätzlich den Begriffen und Kategorien des allgemeinen Planungsrechtes entspricht. Dies erleichtert das Lesen und Anwenden des Planes.

4.1 Alternative Standorte

Der geplante Neubau soll an fast gleicher Stelle realisiert werden, wie der bestehende EDEKA-Markt. Zur Schaffung eines größeren Marktes und der erforderlichen Stellplätze rückt der Markt ca. 55 m weiter nach Norden. Die aktuelle Lage wird gut angenommen und die bebaute Fläche lediglich erweitert. Für die Vergrößerung des bestehenden EDEKA-Marktes kommt vorrangig die geplante Erweiterungsfläche in Betracht, da sie unmittelbar an den EDEKA-Markt angrenzt und östlich wie westlich keine Alternativen bietet. Der Anlass für die Aufstellung dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 geht nicht zuletzt auf die Entwicklungswünsche des Grundstückseigentümers zurück und entspricht in seiner städtebaulichen Entwicklung an diesem Ort der gemeindlichen Konzeption.

Im Vorfeld der Planungen fand eine Standortalternativenprüfung statt. Dabei wurden zwei ebenfalls am Neuen Weg (K 54) gelegene Grundstücke untersucht.

Beide potenziellen Alternativstandorte sind jedoch deutlich weiter am Ortsrand der Gemeinde gelegen. Unter dem Gesichtspunkt einer möglichst siedlungs- und damit verbrauchernahen Nahversorgung sowie dem städtebaulichen Integrationsgebot des Landes Schleswig-Holstein wurden diese Standortalternativen jedoch verworfen. Als städtebaulich geeigneter Alternativstandort wäre aufgrund dessen eher eine noch stärker zur Dorfmitte (Am Markt) orientierte Ansiedlung zu befürworten. Die mangelnde Grundstücksverfügbarkeit steht dem jedoch entgegen. Ohnehin spricht gegen eine Verlagerung des Objekts die langjährige Verbraucherorientierung auf diesen Standort sowie die mit einer Verlagerung einhergehende Nachnutzungsproblematik des Altstandorts.

5 Städtebauliches Konzept

Das Baukonzept sieht einen Neubau direkt nördlich des Bestandsgebäudes vor. Das bestehende Gebäude wird entkernt und lediglich das Dach und die Ostwand als Überdachung eines Teils der Stellplätze erhalten. Weitere Stellplätze werden an der Westseite des neuen Gebäudes angeordnet (insgesamt bis zu 145). Nördlich des Gebäudes sind die Warenanlieferung, eine Wendemöglichkeit für LKW sowie Lagerflächen und Mitarbeiterparkplätze vorgesehen.



Abb. 6: Vorhaben - und Erschließungsplan (ohne Maßstab)

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als **Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“** (SO, § 11 BauNVO) festgesetzt. Vorgesehen ist die Errichtung eines EDEKA-Marktes inklusive Getränkemarkt sowie der erforderlichen Stellplätze und Anlieferflächen. Zusätzlich soll die Möglichkeit von ergänzenden Shops geschaffen werden. Dies dient der wohnungsnahen Versorgung der Gemeinde mit den Ortsteilen Sülfeld, Tönningsstedt und Borstel. Zur Wahrung der geplanten Verkaufsflächengröße und damit der Entsprechung der landesplanerischen Vorgaben sind die Verkaufsflächen und Sortimente begrenzt.

Zulässig ist ein **Lebensmittelvollsortimenter** mit **maximal 1.500 m² Gesamtverkaufsfläche** mit Waren des periodischen, nahversorgungsrelevanten Bedarfs inklusive 200 m² für das Getränkesortiment sowie evtl. mehrere integrierte Shops mit einer Verkaufsfläche von 100m².

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl und Geschossigkeit

Im Plangebiet ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vorgesehen. Die zulässige eingeschossige Bauweise entspricht der Höhe der Bebauung in der Umgebung und macht den Übergang in die Landschaft deutlich.

Um die Realisierung der erforderlichen Stellplätze, Lagerflächen etc. sicherzustellen, darf die zulässige GRZ abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO um mehr als 50% überschritten werden: Es ist eine maximale GRZ von 0,8 zulässig.

5.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Diese sind so festgesetzt, dass der geplante Verbrauchermarkt an der vorgesehenen Stelle realisiert werden kann.

Zudem werden ausreichende Abstände zu den vorhandenen und denkmalgeschützten Lindenreihen an der Westseite des Friedhofes berücksichtigt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die geschützten Bäume durch Erd- und Bauarbeiten im Kronenbereich nicht beeinträchtigt werden.

5.2.3 Geschossigkeit, Bauweise

Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf 1 Vollgeschoss begrenzt. Damit wird sichergestellt, dass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt.

Es gilt die abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude abweichend von § 22 (2) BauNVO mehr als 50 m lang sein. Diese Festsetzung sichert die Realisierung des geplanten, mehr als 50 m langen Gebäudes.

5.2.4 Höhenbegrenzung der Gebäude

Um die Gesamthöhe der Bebauung zu begrenzen und damit sich der Verbrauchermarkt in die Nachbarschaft einfügt, wird die Gebäudehöhe im Plangebiet auf maximal 7,0 m festgesetzt.

Als Bezugspunkt dient die Oberkante der Fahrbahnmitte des zugehörigen Straßenabschnittes im Bereich der Erschließung des Grundstückes.

5.3 Bau- und Objektbeschreibung

Eine detaillierte Bau- und Objektbeschreibung liegt dem Bebauungsplan bei. (siehe Anlagen)

6 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin direkt über die Kreisstraße 54.

Die erforderlichen Stellplätze (ca. 140) werden im südlichen und westlichen Bereich des Plangebietes angeordnet. Dabei wird im Hinblick auf den Drittschutz die überbaubare Fläche, hier Parkplätze im Nordwesten des Plangebiets, gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan mit einem Abstand von mehr als 16,0 m vom nächstgelegenen angrenzenden Grundstück (mindestens 20,0 m zum nächsten Wohnhaus) angeordnet. Auf dem zwischen Parkflächen und Grundstücksgrenze vorgesehenen Grünstreifen sind dichte Anpflanzungen vorgesehen.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Kreisstraße 54 („Neuer Weg“) ist zur 1. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 17 „Erweiterung EDEKA“ eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt worden. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass für die zu erwartenden Verkehrsbelastungen aus der Erweiterung des EDEKA-Marktes für die heutige Verkehrssituation sowie für das Prognose-Jahr 2025 eine gleichbleibende Verkehrsqualität für die betrachtete Straße gewährleistet ist. Die zu erwartenden Verkehrsmengen können auf den bestehenden Fahrbahnquerschnitten abgeführt werden. Bauliche Anpassungen sowie Signalisierungen sind nicht erforderlich.

7 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt zentral über das Versorgungsnetz des Wasserversorgungsbetriebs des Amtes Itzstedt mit Sitz in der Gemeinde Nahe.

Oberflächenwasserbeseitigung

Ein konkretes Entwässerungskonzept wird zurzeit erarbeitet.

Brandschutz

Die Löschwasserversorgung erfolgt weiterhin über die vorhandenen Hydranten in der Straße Neuer Weg.

Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über das Netz der E.ON/Hanse GmbH.

Fernsprechversorgung

Die Gemeinde Sülfeld ist an das Telefonnetz der Telekom AG angeschlossen.

Abfallbeseitigung

Für die Abfallbeseitigung ist der Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zuständig.

Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt unverändert über die Anlagen der E.ON/Hanse GmbH.

Schmutzwasserbeseitigung

Zuständig für die Schmutzwasserbeseitigung ist der Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg. Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz im „Neuer Weg“ eingeleitet und der Kläranlage zugeführt.

Oberflächenwasserbeseitigung

Zuständig für die Oberflächenentwässerung ist der Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg. Die Dachentwässerung erfolgt durch Ableitung in die Norderbeste und mittels Drosselung über Staukanäle. Die bestehenden Parkplatzflächen entwässern wie bisher in das Straßensiel während das Oberflächenwasser der neuen Stellplatzflächen zur Versickerung in Mulden auf dem Grundstück eingeleitet wird. Die Entwässerung ist somit gesichert.

8 Immissionsschutz

8.1 Allgemeines

Mit der Aufstellung der 1. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 17 will die Gemeinde Sülfeld die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des vorhandenen Edeka-Marktes an der Straße Neuer Weg 14 schaffen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber dem Prognose-Nullfall ausgewiesen und bewertet. Dabei wurden die Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt als auch die Veränderungen der Gesamtbelastung ermittelt.

Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognose-Horizont 2025/30.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Die nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen befinden sich in folgenden Bereichen:

- Wohnbebauung östlich des Friedhofs an der Straße In der Ecke. Der Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Sülfeld weist diesen Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) aus.
- Wohnbebauung südlich des Plangebiets an der Straße Neuer Weg. Für diesen Bereich existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Gemäß dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Sülfeld und der tatsächlichen Nutzung wird für den Schutzanspruch davon ausgegangen, dass dieser mit einem Mischgebiet (MI) vergleichbar ist.
- Wohnbebauung südlich des Plangebiets an der Straße Neuer Weg. Der Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Sülfeld weist diesen Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) aus.
- Wohnbebauung westlich des Plangeltungsbereichs nördlich der Straße Neuer Weg. Der Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Sülfeld weist diesen Bereich als Mischgebiet (MI) aus.

8.2 Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen aus Gewerbelärm wurden die Beurteilungspegel aus der vorgesehenen Erweiterung des Edeka-Marktes an einigen maßgebenden Immissionsorten der angrenzenden Bebauung ermittelt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte an der umliegenden Bebauung eingehalten werden. Mit Ausnahme eines Immissionsortes wird vielmehr das Relevanzkriterium (Beurteilungspegel mindestens 6 dB(A) unterhalb des geltenden Immissionsrichtwertes) überall eingehalten, so dass auf eine Berücksichtigung von gewerblichen Vorbelastungen (Tischlerei, Landmaschinenhandel) verzichtet werden kann. Der Immissionsort, an dem das Relevanzkriterium nicht eingehalten wird, befindet sich am selben Gebäude, in dem die Tischlerei untergebracht ist. An diesem Immissionsort liegen keine beurteilungsrelevanten Vorbelastungen vor, da er einerseits vom Landmaschinenhandel abgewandt ist und andererseits vor dem vom eigenen Betrieb verursachten Lärm kein Schutzanspruch besteht.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Vorgaben der TA Lärm tags und nachts an der vorhandenen Wohnbebauung eingehalten werden.

Voruntersuchungen haben ergeben, dass regelmäßige, nächtliche Lkw-Anlieferungen (zwischen 22:00 und 6:00 Uhr) aufgrund der geringen Abstände zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung nicht möglich und damit unzulässig sind (vgl. § 12 des Durchführungsvertrages). Lediglich die nächtliche Sprinter-Anlieferung von Zeitungen und die Belieferung der Bäckerei sind nachts mit lärm- armer Handentladung und ohne Kühlaggregat möglich.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen wird den Anforderungen der TA Lärm ent- sprochen.

Insgesamt ist der geplante Neubau des Edeka-Marktes mit den Anforderungen der TA Lärm grund- sätzlich verträglich.

8.3 Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berech- net. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf dem maßgeblichen Straßenabschnitt der Straße Neu- er Weg (K 54) berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen wurden einer Verkehrszählung des Kreises Segeberg vom 26.06.2008 entnommen und auf den Prognose-Horizont 2025/30 hochgerech- net.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall durch die neu induzierten Zusatzverkehre eine leichte Zunahme der Lärmemissionen entstehen wird. Die Zunahmen der Beurteilungspegel an den maßgebenden Immissionsorten liegen allerdings unter- halb der Wahrnehmbarkeitsschwelle des menschlichen Ohres von 1 dB(A).

An den Baugrenzen im Plangeltungsbereich ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu ca. 50 dB(A) tags und bis zu etwa 42 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden eingehalten.

9 Natur und Landschaft

9.1 Private Grünfläche

Grünplanerische Maßnahmen sollen zur Gestaltung der Aufenthaltsqualität, zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild beitragen. Im Plangebiet ist daher eine private Grünfläche entlang des nördlichen und nordwestlichen Randes festgesetzt. Diese Fläche ist als Abschirmung zur Landschaft und zum regionalen Grünzug intensiv zu begrünen.

9.2 Erhaltungsgebote

-Die in der Planzeichnung dargestellten festgesetzten Laubbäumen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

-Zum Schutz des benachbarten Altbaumbestandes ist der östliche Randbereich (s. Planzeichnung) von Aufschüttung, Abgrabung und Versiegelung freizuhalten.

-Als Ausgleichsmaßnahme für die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ist am West- und Nordrand des Geltungsbereichs eine 2-reihige ca. 3,00 m breite, geschlossene Gehölzpflanzung aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu entwickeln.

-Die Anpflanzfläche ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

-Innerhalb des Geltungsbereichs sind 12 großkronige, heimische Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 3 x verpfl. Stammumfang 14 – 16 cm zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

-Für die im Plangebiet entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Ersatzmaßnahmen (s. Kap. 3.2 Umweltbericht) außerhalb des Plangebietes umzusetzen.

Die Festsetzung zum Erhalt und Schutz von Einzelbäumen mit einem Stammdurchmesser $\geq 0,6$ m dient der Sicherung von Sommerquartieren und potenziellen Winterquartieren für Fledermäuse und somit der Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Um die Vitalität und somit die Lebensraumfunktionen der Gehölze nicht zu gefährden, sind Erdarbeiten jeder Art (z.B. Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Versiegelungen) im Wurzelraum der zu erhaltenden Gehölze nicht zulässig.

Die Festsetzung zur Anpflanzung von Gehölzen dient als Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und als Teilausgleich für die Versiegelung und Flächeninanspruchnahme im Plangebiet. Artenreiche Gehölzstrukturen bilden Nahrungs- und Lebensräume für Tiere und sind wichtige Vernetzungselemente im Biotopverbund. Auch im Hinblick auf die Ortsrandgestaltung des Plangebietes sind sie von großer Bedeutung.

Des Weiteren wirken die Anpflanzungen positiv auf das Kleinklima, da durch Beschattung und Verdunstung ein kleinräumiger Temperatureausgleich entsteht und Stäube gebunden werden.

9.3 Fläche für Anpflanzungen

Zur landschaftsgerechten Einbindung der Gewerbefläche und zur Förderung kleinflächiger Biotopstrukturen ist der Rand der neuen Parkplatzfläche als arten- und strukturreiche Gehölzfläche aus mind. 12 heimischen großkronigen Bäumen in der Qualität (Stammumfang 14 – 16 cm) und heimischen Sträuchern zu entwickeln. Die Pflanzungen sind so früh wie möglich umzusetzen, spätestens mit Durchführung der Baumaßnahme.

10 Eingriffs- Ausgleichsregelung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB, in Verbindung mit § 1a BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen. Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Dazu gehört auch, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes soweit als möglich im Plangebiet selbst gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden. Zu der Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung gehören auch Entscheidungen über Festsetzungen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplans auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern. Anhand der "Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung" in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom August 1998 ist im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt worden, ob die dargestellten Ausgleichsmaßnahmen eine volle Kompensation des Eingriffes erreichen.

Für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes wurde ein Umweltbericht (Kapitel 12)¹ erarbeitet. Darin wurden der Zustand des Plangebietes, seine Bedeutung für den Planungsraum und die geplanten Nutzungen gegenübergestellt, um abwägen zu können, ob und inwieweit erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes hervorgerufen werden, und ob diese durch grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen sowie eine landschaftsgerechte Neugestaltung ausgeglichen werden können.

¹ EGL Entwicklung und Gestaltung von Landschaft: Umweltbericht zur 1. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17

11 Umweltprüfung

Nach der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches ist grundsätzlich zu jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

12 Umweltbericht²

12.1 Einleitung

12.1.1 Anlass und Inhalt der Planung

Die geplante Erweiterung des EDEKA Verbrauchermarktes in der Gemeinde Sülfeld erfolgt auf dem Gelände des bereits bestehenden EDEKA-Marktes (Ausweisung als Mischgebiet im derzeit gültigen B-Plan 17 aus dem Jahr 2006) und einer angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche im Außenbereich.

Da es sich bei dem Vorhaben auf Grund der Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen um einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Knatsch handelt, erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in einem Umweltbericht die Darstellung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des UVPG:

- Mensch
- Pflanzen Tiere und biologische Vielfalt
- Boden
- Wasser
- Luft/ Klima
- Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter

einschließlich zu erwartender Wechselwirkungen.

12.1.2 Kurzdarstellung der Planung

Standort des Vorhabens

Sülfeld gehört mit den Ortsteilen Tönningstedt und Borstel zur gleichnamigen Gemeinde Sülfeld im Kreis Segeberg in Schleswig-Holstein.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 0,99 ha. Es liegt unmittelbar an der K54/ Neuer Weg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt im Osten an den Friedhof an. Im Süden begrenzen Hausgärten das Plangebiet, sowie landwirtschaftliche Flächen im Norden und Nord-westen.

Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Die in der vorhabenbezogenen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 17 zu entwickelnde Fläche wird als Sonstiges Sondergebiet (Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ ist auf max. 0,8 nach § 19 (4) der BauNVO unter Einbeziehung der notwendigen Stellplätze und aller Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist auf 7,0 m festgesetzt. Die Erschließung ist über die vorhandene Zufahrt an die Straße K54/ Neuer Weg vorgesehen.

² EGL: Umweltbericht zur 1. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.17 der Gemeinde Sülfeld

Versiegelte Flächen im Erweiterungsbereich	4.157,0 m ²
Grünflächen (im Erweiterungsbereich)	<u>1.547,0 m²</u>
Erweiterungsbereich B-Plan gesamt	5.704,0 m ²

gepl. Fläche zum Anpflanzen von
Bäumen und Sträuchern 257,5 m²

Geltungsbereich (Änderungs- und
Erweiterungsbereich gesamt **9.888,0 m²**

12.1.3 Übergeordnete Planungen / Schutzgebiete

Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sülffeld ist der Geltungsbereich westlich des Friedhofs in einer Tiefe von ca. 100 m als Mischgebiet und angrenzend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich der Darstellung der Umweltbelange in einem Umweltbericht wird in einem Parallelverfahren durchgeführt.

Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan des Planungsraums 1 (1998) werden für den Änderungs- und Erweiterungsbereich des B-Plans Nr. 17 keine Aussagen getroffen.



Abb. 7: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan, Planungsraum 1

Landschaftsplan

Zusammenfassend lassen sich für das Plangebiet folgende planungsrelevante Entwicklungsziele aus dem Landschaftsplan (1998) ableiten:

- Bestandssicherung und qualitative Verbesserung der in der Gemeinde vorhandenen, wertvollen Biotope - Erhalt landschaftsprägender Einzelbäume,
- Flächensicherung und qualitative Verbesserung potentieller Biotope,
- Verbesserung und Stabilisierung des Biotopverbundes,
- Entwicklung und Sicherung lokalklimatisch wichtiger Flächen,

- Sicherung geomorphologisch bedeutsamer Strukturen,
- Erhalt des typischen Landschaftsbildes als Lebensumwelt der Bevölkerung und als Grundlage von Erholung.

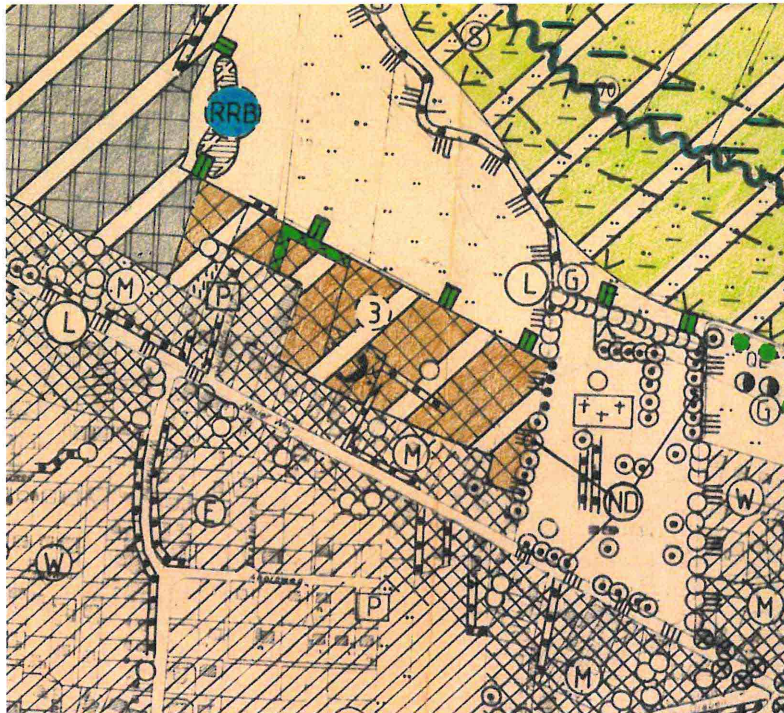


Abb. 8: Auszug aus dem Landschaftsplan (1998) - Karte Entwicklung

Im Landschaftsplan der Gemeinde Sülfeld, Karte Entwicklung, Plan 2 A ist das Plangebiet als Eignungsbereich für Mischgebietsentwicklung dargestellt. Das Landschaftsschutzgebiet grenzt zum Zeitpunkt der Landschaftsplan-Erarbeitung 1998 unmittelbar nördlich an. Diese Abgrenzung entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand.

Schutzgebiete/ Schutzobjekte

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans sind keine Schutzgebiete und Schutzobjekte vorhanden. Für den östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Friedhof sind in der Denkmalliste des Kreises Segeberg mit Stand vom Mai 2013 zwei Eintragungen vorhanden. Es handelt sich um die Sepulkralbauten (Gräber) des Friedhofs und die Friedhofskapelle. Insbesondere die den Friedhof einfassenden Baumreihen sind wichtiger Bestandteil des Denkmal-Ensembles und als Naturdenkmal ausgewiesen.

Im weiteren Umfeld wird Sülfeld von den Landschaftsschutzgebieten LSG Nienwohld, LSG Grabau, LSG Neritz und LSG Elmenhorst umgeben. Des Weiteren liegen im Westen, in einer Entfernung von rund 1 km das NSG „Nienwohlder Moor“, welches zudem als FFH-Gebiet „Alstersystem bis Itzstedter Au und Nienwohlder Moor“ und als Vogelschutzgebiet „Alsterniederung“ ausgewiesen ist.

Gesetzlich geschützte Biotope

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und im planungsrelevanten Umfeld sind keine nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope vorhanden.

12.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustandes der Umwelt und der voraussichtlichen Auswirkungen

12.2.1 Mensch

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

In Bezug auf das Schutzgut Mensch steht vor allem die menschliche Gesundheit im Vordergrund. Durch Planungsvorhaben können Beeinträchtigungen der Gesundheit und des Wohlbefindens entstehen.

Schadstoffe beeinträchtigen direkt oder indirekt über andere Schutzgüter wie Boden, Luft und Wasser aber auch über die Nahrung die Gesundheit des Menschen. Ferner wirken optische (Landschaftsbild/ Gestalt), akustische (Lärm/ Geräusche) und olfaktorische (Gerüche) Faktoren auf das Wohlbefinden des Menschen ein.

Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Die an den Geltungsbereich angrenzende Einzelhausbebauung ist mit Ausnahme des Allgemeinen Wohngebietes (WA) im B-Plan Nr. 17 als Mischgebiet ausgewiesen und dient dem Wohnen und der Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben (vgl. §6 BauNVO). Für die Bewohner prägen der vorhandene EDEKA-Markt, die nördlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen, der Friedhof mit landschaftsbildprägenden Lindenbaumreihen und vereinzelt, umliegende Gewerbebetriebe das Wohnumfeld.

Die Bestandssituation des Plangebietes ist in Bezug auf die Wohn- und Wohnumfeldfunktion von untergeordneter Bedeutung. Südlich des EDEKA Marktes existiert ein attraktiver Weitblick für die unmittelbar angrenzenden Anwohner, über die Hälfte des Geltungsbereichs ist jedoch bereits als EDEKA-Markt genutzt und bei der Erweiterungsfläche handelt es sich um intensiv genutztes Einsaatgrünland in Ortsrandlage.

Erholungsfunktion

Der gewerblich genutzte EDEKA-Markt hat keine Bedeutung für die Erholung. Wege und Aufenthaltsmöglichkeiten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Als Vorbelastungen wirkt der Kfz-Verkehr auf dem vorhandenen Parkplatz und im Bereich der Ortsdurchgangsstraße K54/ Neuer Weg sowie die Gewerbenutzung. Gemäß Landschaftsplan der Gemeinde Sülfeld ist das Plangebiet nicht von Bedeutung für den Fremdenverkehr.

Beschreibung und Bewertung zu erwartender Umweltauswirkungen

Die Erweiterung des EDEKA-Marktes führt zu einer Veränderung von einer Landwirtschaftsfläche zu einer Gewerbefläche. Damit verbunden sind eine zunehmende Verkehrsbelastung sowie erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen.

Visuelle Beeinträchtigung im Erweiterungsbereich

Da im Geltungsbereich markante Gehölze zum Erhalt festgesetzt bzw. durch Schutzmaßnahmen gesichert werden, entstehen keine relevanten visuellen Beeinträchtigungen für den Menschen (Berücksichtigung Kap. 11.2.6 Landschaft).

Lärmemissionen

Für die Beurteilung der Lärmemissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro LAIRM CONSULT GMBH (2014) durchgeführt, die im Folgenden als Grundlage dient.

Als maßgebliche Emissionsquellen für Gewerbelärm werden Pkw- und Lkw-Fahrten, Stellplatzgeräusche, Rangieren, Endladegeräusche, Containerwechsel, Betrieb der haustechnischen Anlagen, etc. aufgeführt. Als Immissionsorte wurden die nächstgelegenen schutzbedürftigen Gebäude außerhalb des Plangeltungsbereichs zu Grunde gelegt.

Das zusammenfassende Ergebnis des zu beurteilenden Gewerbelärms zeigt, dass die Vorgaben der TA Lärm an der umliegenden Bebauung tags und nachts eingehalten werden und der geplante Neubau des EDEKA-Marktes mit den Anforderungen der TA Lärm grundsätzlich verträglich ist.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden darüber hinaus die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Das Ergebnis zeigt, dass die neu induzierten Zusatzverkehre bei der Gegenüberstellung des Prognose-Planfalls gegenüber dem Prognose-Nullfall an den maßgebenden Immissionsorten sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) liegen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich an den Baugrenzen im Plangeltungsbereich Beurteilungspegel von bis zu ca. 50 dB(A) tags und bis zu etwa 42 dB(A) nachts ergeben. Die für das auszu-

weisende ‚Sonstige Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel‘ (SO) vergleichbaren Orientierungswerte für Gewerbegebiete (65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts) werden somit eingehalten.

Luftschadstoffemissionen

Trotz der zu erwartenden Zunahme des Pkw- und Lkw-Verkehrs und der damit verbundenen Erhöhung der Luftschadstoffemissionen, kann unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und dem dörflichen Umfeld davon ausgegangen werden, dass die maßgeblichen Grenzwerte gemäß 22. BImSchV für Feinstaub und Stickstoffdioxid deutlich unterschritten bleiben.

Fazit

Zusammenfassend sind unter Berücksichtigung der Bestandssituation (untergeordnete Bedeutung Wohn- und Wohnumfeldfunktion- und geringe Erholungsfunktion, Vorbelastungen) **keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch** zu erwarten.

12.2.2 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Pflanzen/ Biotoptypen

Für das Untersuchungsgebiet wurde 2014 eine örtliche Biotoptypenkartierung durchgeführt. Grundlage bildet die Standardliste der Biotoptypen in Schleswig-Holstein (2003). Ergänzend fanden in der Vegetationsperiode 2014 im Rahmen der Potentialabschätzung zwei weitere Begehungen statt. Hierbei wurden zusätzlich zu den bereitgestellten Vermessungsdaten Bäume auf dem Parkplatz des EDEKA-Marktes erfasst und ebenfalls in die Karte 1: Bestand aufgenommen.

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Den größten Flächenanteil nimmt im Erweiterungsbereich ein artenarmes Einsaatgrünland (Gle) ein, das sich als modelliertes, abfallendes Gelände Richtung Norderbestetal im Norden fortsetzt. Anhand des relativ lückigen Bewuchses und der unregelmäßigen Bodenoberfläche sind Spuren des letzten Umbruchs zu erkennen. Es dominieren Arten wie *Lolium multiflorum*, *Phleum pratense*, *Holcus lanatus* sowie *Rumex acetosella* und *Trifolium pratense*. Einflussfaktoren wie mehrmalige Mahd/Jahr, intensiver Düngereinsatz und regelmäßiger Umbruch führen dazu, dass Einsaatgrünland relativ artenarm ist und eine geringe allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt aufweist.

Im angrenzenden Hausgarten (SGa, südlicher Teilbereich von Flurstück 89) überwiegen Rasenflächen mit vereinzelt Gehölzen. Als Vorbelastung ist ein vorhandener kleiner Schuppen zu werten. Weniger genutzte Randbereiche sind z.T. ruderalisiert. Angrenzend stockt eine Amerikanische Roteiche (*Quercus rubra*) mit einem Stammdurchmesser von 0,60 m und einem Kronendurchmesser von 12,00 m.

Der bestehende Parkplatz wird durch einen schmalen Gehölzstreifen eingefasst, der sich im Norden u.a. aus Brombeere (*Rubus fruticosus*), Holunder (*Sambucus nigra*) und Salweide (*Salix caprea*) und entlang des westlichen Parkplatzes aus niedrigen nicht heimischen Sträuchern mit eingestreuten Bäumen geringen bis mittleren Alters zusammensetzt (s. Tab. 1). Eine Ausnahme bildet eine fünfstämmige Europäische Linde am Westrand des Parkplatzes, die auf Grund ihrer Strukturvielfalt Potentiale als Lebensraum für Tiere darstellt.

Die wertvollste Struktur unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich ist die als Naturdenkmal ausgewiesene alte Lindenbaumreihe mit einzelnen Eichen, die entlang der Friedhofgrenze verläuft und mit einem bis zu 5,00 m breiten Kronenüberhang innerhalb des Plangebietes liegt.

Insgesamt ist das Plangebiet (gemäß Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten 2013) mit einer mittleren Wertigkeit bzw. „allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt“ zu bewerten. Die o.g. alte Linde am Westrand und das Naturdenkmal auf dem Friedhof sind von hoher – sehr hoher Bedeutung für den Naturhaushalt.

Beschreibung und Bewertung zu erwartender UmweltauswirkungenFlächeninanspruchnahme

Die Ausweisung als ‚Sonstiges Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel‘ führt im Erweiterungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu einer Inanspruchnahme von Biotopstrukturen (5.158 m² Einsaatgrünland und 553 m² eines Hausgartens), die zukünftig als EDEKA – Neubau mit Nebenflächen entwickelt werden sollen. In diesem Zusammenhang ist die Rodung von einer Amerikanischen Eiche im Erweiterungsbereich und 11 Bäumen im Änderungsbereich erforderlich (s. Tab. 1).

Als Vermeidungsmaßnahme werden drei Linden mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Darüber hinaus wird eine von Versiegelung, Abgrabung und Aufschüttung freizuhaltende 5,00 m breite Fläche zum Schutz der benachbarten Lindenreihe am Ostrand festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl GRZ 0,4 und einer max. zul. Überschreitung bis 0,8 sowie der Berücksichtigung der geplanten Grünflächen, wird für die Sondergebietsfläche im Erweiterungsbereich eine maximal mögliche Versiegelung von 4.157 m² zugrunde gelegt.

Auch unter Berücksichtigung der vorgesehen Vermeidungsmaßnahmen ist der hierdurch entstehende Biotopverlust insgesamt als **relevante Auswirkung auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere** zu werten.

Tab. 1: Bäume innerhalb des Geltungsbereichs

Baumart	Stammd. (m)	Kronend. (m)	Lage	Rodung
Einzelbäume im Erweiterungsbereich des B-Plans				
Amerikanische Eiche <i>Quercus rubra</i>	0,60	12,00	Randbereich Hausgarten	x
Einzelbäume im Änderungsbereich des B-Plans				
Salweide <i>Salix caprea</i>	0,15	5,00	Nordrand Parkpl.-	x
Salweide <i>Salix caprea</i>	0,20	5,00	Nordrand Parkpl.-	x
Amerikanische Eiche <i>Quercus rubra</i>	2st. 2x 0,20	7,00	Nordrand Parkpl.-	x
Salweide <i>Salix caprea</i>	0,30	8,00	Westrand Parkpl.	x
Winterlinde <i>Tilia cordata</i>	0,30	6,00	Westrand Parkpl.	x
Winterlinde <i>Tilia cordata</i>	0,30	7,00	Westrand Parkpl.	Erhalt
Europäische Linde <i>Tilia x europaea</i>	4st. 1,00	10,00	Westrand Parkpl.	Erhalt
Sandbirke <i>Betula pendula</i>	0,60	10,00	östl. Parkplatz- zufahrt	x
Sandbirke <i>Betula pendula</i>	0,15	5,00	östl. d. Park- platzzufahrt	x
Sandbirke <i>Betula pendula</i>	0,20	5,00	östl. d. Park- platzzufahrt	x
Salweide <i>Salix caprea</i>	0,35	7,00	östl. d. Park- platzzufahrt	x
Rotbuche <i>Fagus sylvatica</i>	0,30	5,00	östl. d. Park- platzzufahrt	x
Winterlinde <i>Tilia cordata</i>	0,30	7,00	östl. d. Park- platzzufahrt	Erhalt
Winterlinde <i>Tilia cordata</i>	0,30	6,00	östl. d. Park- platzzufahrt	x

Abschätzung der Bedeutung der vorhandenen Habitatstrukturen für die Fauna (Potenzialabschätzung)

Die folgende Beschreibung der Habitatstrukturen basiert auf zwei zusätzlich zur Biotoptypenkartierung im März und April 2014 durchgeführte Geländebegehungen. Betrachtet wurden der Geltungsbereich des B-Plans sowie die räumliche Vernetzung mit benachbarten Biotopstrukturen. Darüber hinaus wurde der Landschaftsplan der Gemeinde Sülfeld (1998) ausgewertet und eine digitale Datenabfrage von ggf. durch das Landesamt Schleswig-Holstein bereitgestellten Daten durchgeführt.

In der faunistischen Potentialabschätzung zum Landschaftsplan Sülfeld sind für das Plangebiet keine faunistischen Potentiale verzeichnet. Die digitale Datenabfrage ergab ebenfalls keine planungsrelevanten faunistischen Hinweise.

Potentielle Bedeutung des Plangebietes für Fledermäuse

Im Landschaftsplan (1998) wird innerhalb des Gemeindegebiets von einem potentiellen Vorkommen der Fledermausarten Großer Abendsegler, Braunes Langohr, Breitfügfledermaus, Zwergfledermaus und Wasserfledermaus ausgegangen. Alle Fledermausarten sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt und werden im Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG des Rates (FFH-Richtlinie) als streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse genannt (s. Kap. 12.2.10 Artenschutzrechtliche Betrachtung nach § 44 BNatSchG).

Im Folgenden werden alle relevanten Arten aufgeführt, die aus gutachterlicher Sicht im weitesten Sinne durch das Vorhaben potenziell tangiert werden könnten.

Tab.2 Relevante FFH-Anhang IV- Fledermausarten im Untersuchungsgebiet (Vorkommen potenziell)

Art	RL S-H	RL D	Schutzstatus ³	Sommerquartiere			Winterquartiere		
				Baumhöhlen/-spalten	an/ in Gebäuden	Spalten in Brücken	Baumhöhlen	an/ in Gebäuden	Keller/ Bunker/ Stollen
Fledermäuse									
Braunes Langohr (<i>Plecotus auritus</i>)	3	V	s	x	x				x
Großer Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>)	*	V	s	x	(x)		x	x	
Kleine Bartfledermaus (<i>Myotis mystacinus</i>)	G	V	s	x	x				x
Fransenfledermaus (<i>Myotis nattereri</i>)	3	*	s	x	x				x
Bechsteinfledermaus (<i>Myotis bechsteini</i>)	2	2	s	x					x
Wasserfledermaus (<i>Myotis daubentonii</i>)	*	*	s	x		x			x
Rauhhaufledermaus (<i>Pipistrellus nathusii</i>)	3	*	s	x	x		x	(x)	
Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	D	*	s	(x)	x			(x)	

RL S-H = Rote Liste der Säugtiere Schleswig-Holsteins (BORKENHAGEN 2001)

RL D = Rote Liste der Säugtiere Deutschland (MEINIG et al. 2008)

2 = stark gefährdete Art

3 = gefährdete Art

V = Art der Vorwarnliste

* = ungefährdete Art

D = Daten unzureichend

G = Gefährdung anzunehmen

Schutzstatus = Schutzstatus nach BNatSchG

S = streng geschützt nach § 7 Abs. 2 Nr.14 BNatSchG

³ Alle streng geschützten Arten gelten automatisch als besonders geschützte Arten. Sie sind somit eine Teilmenge der besonders geschützten Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr.13 BNatSchG).

Bezogen auf das Plangebiet kann davon auszugehen werden, dass eine vierstämmige, ältere Linde am Westrand des Geltungsbereichs aufgrund des Alters und der Habitatstrukturen (z.T. kleine Baumritzen) potentiell als Tagesquartiersbaum und ggf. für die Bildung von Winterquartieren für Fledermäuse geeignet ist.

Darüber hinaus ist der Erweiterungsbereich des B-Plans für Fledermäuse potentiell als Jagd- und Nahrungshabitat geeignet. Dabei ist die Kombination von offenen Grünland- bzw. Ackerstrukturen mit angrenzenden Gehölzen und der Lindenbaumreihe als Leitstruktur entscheidend. Bei den Begehungen wurde (nach Augenschein) keine Besiedlung durch Fledermäuse festgestellt.

An dem vorhandenen EDEKA-Markt kann eine Quartiersbildung ausgeschlossen werden, da geeignete Ein- und Ausflugsöffnungen und entsprechende klimatische Bedingungen fehlen.

Zusammenfassend wird in der Potentialabschätzung davon ausgegangen, dass der im Norden gelegene Erweiterungsbereich des B-Plans für Fledermäuse als Jagd- und Nahrungsgebiet von Bedeutung ist. Des Weiteren bietet die mehrstämmige Linde am Westrand des Änderungsbereichs Potentiale als Quartiersbaum für Fledermäuse. Darüber hinaus sind im B-Plan Schutzmaßnahmen für den Altbaumbestand des benachbarten Friedhofs zu berücksichtigen, da die als Naturdenkmal ausgewiesene Baumreihe ebenfalls Potentiale als geeignete Quartiersbäume für Fledermäuse darstellen.

Potentielle Bedeutung des Plangebietes für Brutvögel

Anhand der örtlichen Bestandssituation ist davon auszugehen, dass das Plangebiet einer charakteristischen Vogelgemeinschaft der Siedlungen und Siedlungsränder mit begleitenden Gehölz- und Saumstrukturen Lebensräume bietet. Die im März und April 2014 durchgeführten Begehungen zur Abschätzung der potentiellen Bedeutung ergaben keine Hinweise auf Niststätten von Brutvogelarten im Geltungsbereich des B-Plans. Als Vorbelastungen ist von akustischen und visuellen Störungen durch die vorhandene Nutzung und die Lage am Siedlungsrand auszugehen. Hierzu zählt auch der jederzeit durchführbare Umbruch des Einsatzgrünlands.

Tab. 3: Relevante europäische Vogelarten im Plangebiet (Vorkommen potenziell)

Art	RL S-H	RL D	Schutzstatus	
			streng geschützt	besonders geschützt
Brutvögel				
Gebüsch- und Baumbrüter				
Girlitz (<i>Serinus serinus</i>)	*	*	-	X
Buchfink (<i>Fringilla coelebs</i>)	*	*	-	X
Fitis (<i>Phylloscopus trochilus</i>)	*	*	-	X
Gartengrasmücke (<i>Sylvia borin</i>)	*	*	-	X
Ringeltaube (<i>Columba palumbus</i>)	*	*	-	X
Singdrossel (<i>Turdus philomelos</i>)	*	*	-	X
Gebäudebrüter bzw. Siedlungsarten				
Amsel (<i>Turdus merula</i>)	*	*	-	X
Hausperling (<i>Passer domesticus</i>)	*	V	-	X
Mauersegler (<i>Hirundo rustica</i>)	*	V	-	X
Mehlschwalbe (<i>Delichon urbica</i>)	*	V	-	X

RL S-H = Rote Liste der Brutvögel Schleswig-Holsteins (KNIEF et al. 2010)

RL D = Rote Liste der Vögel Deutschlands (BAUER et al. 2007)

V = Art der Vorwarnliste

* = ungefährdet

Schutzstatus= Schutzstatus nach BNatSchG (besonders geschützt nach § 7 Abs. 2 Nr.13 BNatSchG; streng geschützt nach § 7 Abs. 2 Nr.14 BNatSchG)

Da die im Gebiet potenziell zu erwartenden Brutvögel allgemein häufig und wenig anspruchsvoll hinsichtlich ihrer Bruthabitate sind, wird im Plangebiet von einer mittleren bzw. allgemeinen Bedeutung für Brutvögel ausgegangen.

Beschreibung und Bewertung zu erwartender Umweltauswirkungen

Auswirkungen auf Fledermäuse durch Flächeninanspruchnahme

Durch die Erweiterung des EDEKA-Marktes gehen Biotopstrukturen als Jagd- und Nahrungshabitat für Fledermäuse verloren.

Vor dem Hintergrund, dass eine mehrstämmige, alte Linde im Änderungsbereich des B-Plans zum Erhalt festgesetzt wird, der Kronenbereich der benachbarten Lindenbaumreihe durch eine Festsetzung gesichert wird und zukünftig angrenzend an den Geltungsbereich offene Vegetationsstrukturen (Grünland, Acker) und Gehölzstrukturen als Jagdrevier für Fledermäuse erhalten bleiben, sind über die im vorherigen Kapitel ermittelten Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme hinaus, keine weiteren Auswirkungen auf Fledermäuse zu erwarten.

Sollten während der Baumfällung und des Abrisses des Gebäudes trotzdem Fledermäuse entdeckt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist ein Fledermausexperte zur Klärung weiterer Schutzmaßnahmen hinzuziehen.

Auswirkungen auf Brutvögel

Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben wird die in geringem Umfang vorgesehene Rodung von relativ jungen Gehölzen außerhalb der Vogel-Brutzeit durchgeführt, wenn die Arten die räumliche Bindung an ihre Brutplätze bereits aufgegeben haben. Darüber hinaus sind umliegend Ausweichhabitate vorhanden, so dass über die unter 2.2.1 ermittelten Auswirkungen (Biotopverlust) keine weiteren Auswirkungen auf Lebens-räume für Brutvögel entstehen.

Fazit

Über die in Kap. 11.2.2.1 aufgeführte Flächeninanspruchnahme hinaus sind, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen, **keine relevanten Auswirkungen auf die Fauna** zu erwarten.

12.2.3 Boden

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Grundlagen für die Bewertung der Bestandssituation bilden der Landschaftsplan der Gemeinde Sülfeld (1998) und die für den Geltungsbereich vorliegende Baugrunduntersuchung ERWATEC (2013) mit 14 im Juli 2013 durchgeführten Sondierungen.

Gemäß Landschaftsplan sind innerhalb des Dorfes kleinflächig wechselnde Böden mit Geschiebelehm im Untergrund vertreten. Die Sondierungen im Erweiterungsbereich (B1 – B6, B9 – B14) zeigen im oberen Bodenhorizont bis zu einer Tiefe von max. 1,10 m Mutterboden. Es folgen Schichten aus Geschiebelehm mit eingestreuten Sandschichten. Am südlichen Rand des Geltungsbereichs (B14) und am Rand zum Friedhof (B6) sind unter dem Mutterboden bis 4,70 m bzw. 6,10 m Tiefe mächtigere, durchlässige Sandschichten ausgebildet, die im Untergrund ebenfalls in Geschiebemergel übergehen.

Tab. 4: Kriterien zur Bewertung des Bodens

Bodenfunktionen (nach § 2 Abs. 1 BBodSchG)	Teilfunktionen	Kriterien
Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen	Lebensraum für natürliche Pflanzen	Standortpotenzial für natürliche Pflanzengesellschaften; bodenkundliche Feuchtestufe (BKF)
Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen	Bestandteil des Wasserhaushaltes	allg. Wasserhaushaltsverhältnisse; Feldkapazität im effektiven Wurzelraum (FKwe)
	Bestandteil des Nährstoffhaushaltes	Nährstoffverfügbarkeit; S-Wert im effektiven Wurzelraum (Swe)
Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers	Filter für nicht sorbierbare Stoffe	Rückhaltevermögen des Bodens für nicht sorbierbare Stoffe; Bodenwasseraustausch (NAG)
Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Archiv der Naturgeschichte	Seltenheit oder besondere Schutzwürdigkeit
Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung	Standort für landwirtschaftliche Nutzung	natürliche Ertragsfähigkeit; Acker- und Grünlandgrundzahl

(gemäß Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein, 2010)

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich des B-Plans nicht bekannt. Seltene und besonders schutzwürdige Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ausgehend von den in Tab. 4 aufgeführten Bewertungskriterien haben die Landwirtschafts- und Hausgartenfläche im Erweiterungsbereich eine mittlere bzw. allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Beschreibung und Bewertung zu erwartender Umweltauswirkungen

Flächenversiegelung

Durch Flächenversiegelung gehen offene Bodenbereiche mit Regulations-, Speicher-, Produktions- und Lebensraumfunktionen dauerhaft verloren. Die Festsetzungen des Bebauungsplans mit einer GRZ von 0,4 und der maximal zulässigen Überschreitung bis 0,8 lassen, unter Berücksichtigung der vorgesehenen Grünflächen im Erweiterungsbereich eine zusätzliche Überbauung/ Versiegelung von 4.157 m² zu. Als wichtige Vermeidungsmaßnahme ist der von Aufschüttung, Abgrabung und Überbauung freizuhaltende 5,00 m breite östliche Randbereich zu berücksichtigen.

Aufgrund der irreversiblen und nachhaltigen Funktionsverluste, sind die zu erwartenden **Auswirkungen auf den Boden als relevant zu bewerten.**

12.2.4 Wasser

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Gräben und Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nördlich des Plangebiets zwischen Sülfeld und Tönningstedt verläuft die „Norderbeste“ als Gewässer II. Ordnung.

Der Grundwasserspiegel liegt gemäß Baugrunduntersuchung ERWATEC (2013) im Erweiterungsbereich bei 1,3 m – 4,0 m unter Gelände. Die Grundwasserfließrichtung folgt dem natürlichen Geländeneiveau in Richtung Norderbestetal. Allgemein weisen die überwiegend sandigen Böden in der Gemeinde Sülfeld eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Immissionen auf, da sie eine hohe Bedeutung für die Grundwassergewinnung haben.

Der Flurabstand im Plangebiet beträgt über 1,00 m. Darüber hinaus tragen teilweise ausgebildete Lehmschichten zum Schutz des Grundwassers bei. Insgesamt ist das Plangebiet von allgemeiner/

mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser. Als Vorbelastung werden die durch landwirtschaftliche Nutzung vorhandenen Einflussfaktoren zugrunde gelegt.

Beschreibung und Bewertung zu erwartender Umweltauswirkungen

In der Folge der Flächenversiegelung geht im Erweiterungsbereich Versickerungsfläche von max. 4.157m² verloren. Eine Versickerung des im Erweiterungsbereich auf den Parkplatzflächen anfallenden Oberflächenwassers ist im Randbereich des Parkplatzes über die belebte Bodenzone vorgesehen.

Vor dem Hintergrund, dass zumindest eine Teilversickerung über die belebte Bodenzone innerhalb des Geltungsbereichs realisiert wird (s. V+E-Plan), sind **keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser** zu erwarten.

12.2.5 Klima/ Luft

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Das Klima in Sülfeld ist gemäßigt, feucht-ozeanisch. Die Niederschläge liegen im Jahresmittel bei 700-750 mm. Typische stadtklimatische Aspekte wie Aufheizung durch versiegelte Flächen sind nicht zu erwarten (vgl. LP 1998). Die Grünlandfläche des Erweiterungsbereichs ist als Teil der nördlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen im Norderbestetal von Bedeutung als Kaltluftproduzent. Geringfügige Vorbelastungen hinsichtlich Schadstoffemissionen und Beeinträchtigungen der Luftqualität stellt der vorhandene Verkehr auf der K54 und dem Gelände des EDEGA-Marktes dar. Insgesamt ist das Schutzgut Klima/ Luft im Plangebiet von untergeordneter Bedeutung.

Beschreibung und Bewertung zu erwartender Umweltauswirkungen

Trotz einer zusätzlichen Versiegelungsfläche von 4.157 m² sind in dem ländlichen Raum keine relevanten Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Hinsichtlich der Luftqualität kann davon ausgegangen werden, dass die für Wohnbebauung maßgeblichen Grenzwerte gemäß 22. BImSchV für Feinstaub und Stickstoffdioxid deutlich unterschritten werden.

12.2.6 Landschaft

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Zurzeit bilden Heckenstrukturen und einzelne Gehölze am Rand des Erweiterungsbereichs eine räumliche Grenze und bilden den Ortsrand zur offenen Landschaft. Die als Naturdenkmal ausgewiesene Lindenbaumreihe auf dem benachbarten Friedhof wirkt als Kulisse und ist von sehr hoher Bedeutung für das Landschaftsbild.

Beschreibung und Bewertung zu erwartender Umweltauswirkungen

Mit der Erweiterung des Verbrauchermarktes ändert sich das Landschaftsbild von der Charakteristik einer Landwirtschaftsfläche zu einer innerörtlichen Gewerbefläche. Die Randpflanzungen im Westen und Norden und somit auch die Ortsrandgestaltung gehen verloren. Diese Veränderung ist **als relevante Auswirkung** zu beurteilen.

12.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Innerhalb des Plangebiets sind keine archäologischen Denkmäler oder andere archäologisch bedeutende Funde und keine sonstigen Kultur- und Sachgüter bekannt und erfasst.

Beschreibung und Bewertung zu erwartender Umweltauswirkungen

Falls im Rahmen der Baudurchführung kulturbedeutsame Funde bzw. Annahmen dieser zu Tage kommen sollten, ist gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) des Landes Schleswig Holstein die zuständige Behörde umgehend zu benachrichtigen.

12.2.8 Wechselwirkungen

Eine Übersicht der bestehenden Wechselbeziehungen gibt die folgende Tabelle wieder. Es sind sowohl die Wechselbeziehungen (Abhängigkeiten) aufgeführt, die die spezifische Schutzfunktion bzw. Naturhaushaltsfunktion betreffen, als auch die Wechselbeziehungen (Funktionsfähigkeit/ Wirkung) zu anderen Funktionen. Die aufgeführten Wechselbeziehungen sind idealtypisch und können durch anthropogene Vorbelastungen beeinträchtigt sein.

Tab. 1: Zusammenstellung der Wechselbeziehungen

Schutzfunktion / Naturhaushaltsfunktion	Wechselbeziehungen
Mensch Wohnen/ Erholung	Abhängigkeit des Menschen von gesunden Umweltbedingungen (Luft, Lärm)
Tiere, Lebensraumfunktion	Abhängigkeit der Tiere von den biotischen und abiotischen Lebensraumbedingungen (Lebensraumgröße, (Gewässer) Boden, Wasserhaushalt). Spezifische Tierarten/-gruppen als Indikator für die Lebensraumfunktion von Biotoptypen/-komplexen, Wechselbeziehungen der bodenlebenden Tiere zu Pflanzen, Bioturbationseffekte durch im und auf dem Boden lebende Bodenorganismen mit der Folge einer Umlagerung, Fixierung oder Veränderung der oberen Bodensedimentschicht
Klima Regional-/ Geländeklima, klimatische Ausgleichsfunktion	Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion von Relief, Vegetation / Nutzung, Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen, Geländeklima (Bestandsklima) als Standortfaktor für Pflanzen und Tiere
Luft lufthygienische Ausgleichsfunktion	Abhängigkeit der lufthygienischen Ausgleichsfunktion von geländeklimatischen Besonderheiten (lokale Windsysteme, Frischluftschneisen) Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion, Lufthygienische Bedeutung für den Menschen (Belastungsräume), Luft als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade, Luft-Mensch, Luft-Pflanzen, Luft-Boden,
Landschaftsbild Identitätsfunktion, natürliche Erholungsfunktion	Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief, Vegetation / Nutzung, Abhängigkeit des Landschaftserlebens von der sinnlichen Wahrnehmung von Gerüchen, Ruhe (Lärm), Leit-, Orientierungsfunktion für Tiere

12.2.9 Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

- Erhalt markanter und wertvoller Einzelbäume
- Festsetzung zur Einhaltung von Baumschutzmaßnahmen (DIN 18920) bei der Baudurchführung
- Festsetzung einer ca. 5,00 m breiten Fläche am Ostrand des Geltungsbereichs, die von Aufschüttung, Abgrabung und Versiegelung freizuhalten ist,
- Rodungsmaßnahmen nur außerhalb der Vogel-Brutzeit den gesetzlichen Vorgaben (§ 39 BNatSchG) entsprechen,
- Beschränkung der Versiegelung (Gebäude, Verkehrsflächen) auf das unbedingt notwendige Maß, s. gepl. Grünflächen
- Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist auf den nicht dauerhaft zu versiegelten Flächen zu sichern (Beachtung der DIN 18915),
- Sicherung der Baustellen vor Unfällen mit Schadstoffen.
- Festlegung der maximalen Gebäudehöhe auf 7,0 m. Falls während der Baudurchführung kulturelle Bodenfunde entdeckt werden, ist dies der zuständigen Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden. Das Denkmalschutzgesetz ist entsprechend zu beachten.

Falls während der Baudurchführung kulturelle Bodenfunde entdeckt werden, ist dies der zuständigen Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden. Das Denkmalschutzgesetz ist entsprechend zu beachten.

12.2.10 Artenschutzrechtliche Betrachtung nach § 44 BNatSchG

Rechtliche Grundlagen

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 auch für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft. Vor diesem Hintergrund ist eine Prüfung, inwieweit durch die 1. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 Verbotstatbestände ausgelöst werden bzw. werden könnten, erforderlich. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) 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; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
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 (Zugriffsverbote).*

Im Rahmen von Vorhaben, die gemäß den Vorschriften des BauGB genehmigungspflichtig sind, wie es hier der Fall ist, ist § 44 Abs. 5 BNatSchG entscheidend:

„...Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Vor diesem juristischen Hintergrund wird im Folgenden eine Einzelbetrachtung:

- der europäischen Vögel,
 - der FFH-Anhang IV- Arten sowie
 - der Arten, die ausschließlich nach Bundes- und EG-Artenschutzverordnung als streng geschützt gelten
- durchgeführt.

Im Untersuchungsgebiet sind Strukturen vorhanden, die potentiell als Lebensräume für Fledermäuse und Brutvögel geeignet sind. Weitere Artengruppen wie Libellen, Heuschrecken sowie Tag-/ Nachfalter sind aufgrund der artspezifischen Habitatansprüche sowie der Verbreitung in Schleswig-Holstein im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten. Vor diesem Hintergrund bleiben sie im Folgenden unberücksichtigt.

Pflanzenarten des Anhangs IV sind im Untersuchungsgebiet ebenfalls nicht zu erwarten.

12.2.11 Prüfung der Verbotstatbestände bei Umsetzung der Planung

Prüfung des Verbotstatbestandes, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (Baumfällung außerhalb der Vogel - Brutzeit) und der Tatsache, dass Festsetzungen zum Erhalt einer alten mehrstämmigen Linde im Plangebiet getroffen werden und die Freihaltung des Kronenbereichs der Lindenbaumreihe (auf dem benachbarten Friedhof) durch eine Festsetzung gesichert wird, bleiben alle potentiell für die Quartiersbildung von Fledermäusen geeigneten Bäume erhalten, so dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG durch die Plangebietsentwicklung nicht tangiert wird.

Prüfung des Verbotstatbestandes der Störung während der Fortpflanzung-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Eine Störung gilt nur dann als erheblich, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Eine solche Verschlechterung ist für Fledermäuse unter Berücksichtigung der geringen Beeinträchtigungsfaktoren und den vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen und nicht zu erwarten.

Die im Gebiet potenziell zu erwartenden Brutvögel sind allgemein häufig und wenig anspruchsvoll hinsichtlich ihrer Bruthabitate. Ihre Populationen sind in Schleswig-Holstein stabil. Bei den potentiell vorkommenden Arten lässt sich eine starke Anpassung an die Verhältnisse auch in dicht besiedelten Gebieten feststellen. Dies zeigt sich auch in einer hohen Toleranz gegenüber Störungen beispielsweise durch die Anwesenheit von Menschen oder Lärm. Außerdem ist vorgesehen, dass Rodungen von Bäumen außerhalb der Brutzeit erfolgen, also wenn die Arten die räumliche Bindung an ihre Brutplätze bereits aufgegeben haben.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen Störungen von Fledermäusen und Brutvögeln zu erwarten sind. Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird nicht tangiert.

Prüfung des Verbotstatbestandes der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Innerhalb des Plangebiets ist das Vorkommen von Sommer- bzw. Winterquartieren für Fledermäuse (streng geschützte Arten) relativ unwahrscheinlich, da über den mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Altbaum keine geeigneten Habitatstrukturen vorkommen und der Traufbereich der benachbarten Altbäume durch eine Festsetzung gesichert wird. Somit ist davon auszugehen, dass mit den Ausweisungen des Bebauungsplans keine Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie verbunden sind. Darüber hinaus werden im Plangebiet neue, lineare Grünstrukturen geschaffen, die zukünftig zumindest als Nahrungshabitate für Fledermäuse zur Verfügung stehen.

Eine Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist für potentiell vorhandene Brutvogelarten ebenfalls nicht zu erwarten, da die Arten von Jahr zu Jahr neue Brutplätze aufsuchen und davon auszugehen ist, dass sie auch nach Realisierung der Planung im Plangebiet gleichwertige Brutmöglichkeiten finden werden. Zusammenfassend lässt sich somit feststellen, dass der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG bei den Fledermaus- und Brutvogelarten nicht tangiert wird.

Fazit

Insgesamt kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme sowie aufgrund vorhandener Ausweichhabitate bei den Fledermaus- und Brutvogelarten **keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG durch die vorgesehenen Ausweisungen des Bebauungsplans ausgelöst werden.**

12.2.12 Zusammenfassung / Beurteilung des Eingriffs

Die im Plangebiet vorgenommene Bewertung der Auswirkungen (s. Kap. 2.1 - 2.8) zeigt, dass die Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung der dargestellten Vermeidungsmaßnahmen bei folgenden Schutzgütern zu relevanten Auswirkungen führt:

- Schutzgüter Pflanzen/Tiere und Boden (Flächeninanspruchnahme/ Verlust von Gehölzen/Versiegelung)
- Schutzgut Landschaftsbild (visuelle Beeinträchtigungen)

Schutzgebiete und Schutzobjekte sowie gesetzlich geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG werden unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen durch die vorhabenbezogene 1. Änderung und Erweiterung B-Plan Nr. 17 „Erweiterung EDEKA“ nicht ausgelöst.

12.3 Kompensationsmaßnahmen

12.3.1 Eingriffsbilanzierung

Grundlage für die Eingriffsermittlung bildet der vom Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume herausgegebene Erlass vom 09.12.2013: „**Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht**“ – Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung.“

Hiernach handelt es sich bei der Erweiterungsfläche um Bereiche mit „allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“. Demzufolge ist für die Versiegelungen durch das neue Gebäude und die Parkplätze von einem Ausgleichserfordernis von 1: 0,5 auszugehen.

Bestand Biotoptyp	Fläche m ²	Planung	Fläche m ²	Anteil versiegelter Fläche m ² *
artenarmes Intensivgrünland (Gie)	4.808	Gepl. Grünflächen (s. V+E-Plan) einsch. Traufbereich der Bäume	1.547	-
artenarmes Intensivgrünland im Traufbereich der Linden-Baumreihe	343			
Garten (Spa),	553	Verkehrs- und Gebäudefläche		4.157
Gesamtfläche Erweiterungsbb. 5.704 m²		Gesamtfläche Erweiterungsbb.		5.704 m²
Versiegelungsfläche im Erweiterungsbereich (Planung)				4.157 m ²
Gesamtes Ausgleichserfordernis (Kompensationsfaktor 1 : 0,5)				2.078,5 m²
Abzügl. Ausgleichsfläche im Geltungsbereich (3 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)				- 257,5 m²
Flächenanteil für externe Ersatzmaßnahmen				1.821 m²

*Die im V+E-Plan vorgesehenen Pflanzinseln auf dem Parkplatz wurden bereits berücksichtigt.

Tab. 2: Eingriffsbilanz für den Erweiterungsbereich

Darüber hinaus ist die Rodung von 12 Einzelbäumen (s. Tab.1) vorgesehen.

12.3.2 Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans

Ausgleich für die Auswirkungen auf das Landschaftsbild/ Pflanzen, Tiere einschl. Gehölzrodung, Boden.

Zur landschaftsgerechten Einbindung der Gewerbefläche und zur Förderung kleinflächiger Biotopstrukturen ist der Rand der neuen Parkplatzfläche als geschlossene, arten- und strukturreiche Gehölzfläche aus heimischen Bäumen und Sträuchern zu entwickeln.

Insgesamt sind als Ersatz für die gerodeten Einzelbäume im gesamten Geltungsbereich des B-Plans 12 großkronige heimische Laubbäume in der Qualität 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Die Pflanzungen sind so früh wie möglich umzusetzen, spätestens mit Durchführung der Baumaßnahme.

Kompensation außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans

Ersatzmaßnahme für Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden/Pflanzen und Tiere.

Da der Ausgleich für die im Umweltbericht ermittelten Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen/Tiere sowie Boden nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs der vorhabenbezogenen 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 17 „EDEKA“ umgesetzt werden kann, sind **Ersatzmaßnahmen in einer Flächengröße von 1.821 m²** in Abstimmung mit der UNB des Kreises Segeberg außerhalb des Geltungsbereichs umzusetzen. Diese Umsetzung erfolgt auf einem vorhandenen Ökokonto auf dem Flurstück 147, Flur 6, Gemarkung Sülfeld.

Mit den festgesetzten Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes werden die Auswirkungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kompensiert. Nach Umsetzung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen kann der gesetzlich geforderte Ausgleich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als erfüllt angesehen werden.

12.4 Zusätzliche Angaben

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Änderungsbereich weiterhin als EDEKA-Markt und die Erweiterungsfläche landwirtschaftlich und als Hausgarten genutzt werden.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die Vergrößerung des bestehenden EDEKA-Marktes kommt lediglich die angrenzende Erweiterungsfläche in Betracht, da sie unmittelbar an den EDEKA-Markt angrenzt und beidseitig keine Alternativen bietet. Die Fläche ist im Landschaftsplan der Gemeinde Sülfeld als Eignungsbereich für Mischgebietsentwicklung verzeichnet. Darüber hinaus wurden Festsetzungen formuliert, die zur Minimierung von Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild beitragen.

Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken, fehlende Kenntnisse

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für die Umweltprüfung. Die zu erwartenden Auswirkungen konnten aufgrund der vorliegenden und ermittelten Daten zur Umweltsituation und des städtebaulichen Konzeptes abschließend abgeschätzt und hinsichtlich der Erheblichkeit beurteilt werden.

Monitoring

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt u.a. im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggfs. weiterer Regelungen.

Darüber hinaus erfolgt die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg.

12.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 1. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 17 wird die Voraussetzung für die Erweiterung des EDEKA Verbrauchermarktes in Sülfeld geschaffen.

Die zu entwickelnde Fläche wird als ‚Sonstiges Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel‘ mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer max. zul. Gebäudehöhe von 7,0 m festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für Anlagen gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO wird bis max. 0,80 zugelassen. Im V+E-Plan wird die Anlage von Grünflächen zugrunde gelegt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Kultur- und Sachgüter sowie das Landschaftsbild einschließlich der Wechselwirkungen betrachtet und die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG geprüft.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorgesehen:

- Erhalt markanter und wertvoller Einzelbäume
- Festsetzung zur Einhaltung von Baumschutzmaßnahmen (DIN 18920) bei der Baudurchführung
- Festsetzung einer ca. 5,00 m breiten Fläche am Ostrand des Geltungsbereichs, die von Aufschüttung, Abgrabung und Versiegelung freizuhalten ist,
- Rodungsmaßnahmen nur außerhalb der Vogel-Brutzeit den gesetzlichen Vorgaben (§ 39 BNatSchG) entsprechen,
- Beschränkung der Versiegelung (Gebäude, Verkehrsflächen) auf das unbedingt notwendige Maß, Anlage von Grünflächen auf dem Grundstück
- Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist auf den nicht dauerhaft zu versiegelten Flächen zu sichern (Beachtung der DIN 18915),
- Sicherung der Baustellen vor Unfällen mit Schadstoffen.
- Festlegung der maximalen Gebäudehöhe auf 7,0m.

Die Eingriffsermittlung erfolgte auf Grundlage des Gemeinsamen Runderlass des INNENMINISTER UM UND MINISTERIUMS FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN (2013).

Relevante Auswirkungen entstehen bei den Schutzgütern Pflanzen/Tiere, Boden und Landschaftsbild aufgrund von Flächenversiegelung/ Verlust von Versickerungsfläche (max. 4.157 m²), Rodung von 12 Einzelbäumen sowie der Veränderung des Landschaftsbildes.

Als Kompensationsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereichs soll eine 257,5 m² große Fläche als arten- und strukturreiche Gehölzpflanzung entwickelt werden. Des Weiteren ist die Pflanzung von 12 heimischen großkronigen Einzelbäumen in der Qualität 14-16 cm Stammumfang im Geltungsbereich vorgesehen.

Als Ersatzmaßnahme wird ein Flächenanteil von 1.821 m² in Abstimmung mit der UNB im Rahmen eines vorhandenen Ökokontos auf dem Flurstück 147, Flur 6, Gemarkung Sülfeld umgesetzt.

Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG und USchG werden unter Berücksichtigung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen nicht ausgelöst. Schutzgebiete und -objekte sowie gesetzlich geschützte Biotope bzw. FFH-Lebensraumtypen sind durch die Planung nicht betroffen.

13 Auswirkungen der Planung auf Dritte

Es liegt in der Natur der Sache, dass planerische Festsetzungen auf die Bodenordnung in der Gemeinde Einfluss nehmen. Einflüsse dieser Art gehen letztlich von so gut wie jeder planerischen Festsetzung aus und sind unvermeidbar.

Allgemein ist dem Plangeber bewusst, dass sich die Immissionssituation insbesondere für die direkten Anwohner, die von der nördlichen Erweiterung des Marktes betroffen sind, in Teilen verschlechtern wird. Jedoch ist es Ziel der städtebaulichen Entwicklung, den Einzelhandelsstandort Neuer Weg 14 i.S.d. Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Gemeinde Sülfeld gem. § 1 (6) Nr. 4 BauGB langfristig zu sichern. Das Vorhaben wird daher im Sinne des öffentlichen Interesses und zur Sicherung einer qualifizierten Nahversorgung als essenzielle und strukturprägende Entwicklung der Gemeinde bewertet.

Die Planung sieht im Rahmen des Rücksichtnahmegebotes vor, den Baukörper und Stellplätze maximal von den nordwestlichen Grundstücksgrenzen abzurücken und die direkt daran angrenzenden Bereiche intensiv zu begrünen. Rücksichtnahme und drittschützende Wirkung sind gemäß Rechtsprechung nicht so auszurichten, dass keine Beeinträchtigung eines Nachbargrundstückes entsteht, sondern vielmehr so, dass eine unzumutbare Beeinträchtigung unterbleibt. Dies ist im Bauordnungsrecht mit Hilfe der Abstandsflächenregelungen gem. SHBauO geregelt. Diese haben insbesondere den Zweck, das Nachbargrundstück vor einer Verschattung zu schützen und die Zufuhr mit Licht und Luft sicherzustellen. Bei einer Einhaltung der Abstandsflächen – aufgrund des mehr als 20,0 m großen Abstands der nächstgelegenen Wohnbebauung zu den Parkflächen bzw. mindestens 35,0 m zum geplanten Marktgebäude ist dies der Fall – ist davon ausgehen, dass die Beeinträchtigung der Anwohner durch hier neu auftretende Immissionsquellen (Anlieferverkehr und Kundenparken tagsüber) bzw. durch die Sichtwirkung des Neubaus im nördlichen Bereich dementsprechend zumutbar ist. Dies wird zum einen durch die im Rahmen der Planaufstellung durchgeführte Lärmtechnische Untersuchung (siehe Anlage bzw. vgl. Kap. 8) für die Immissionswirkungen des Vorhabens (Gewerbe- und Verkehrslärm) belegt. Andererseits tragen vorgenannte bauliche und grünordnerische Maßnahmen dazu bei, die Beeinträchtigung der Wohn- und Aufenthaltsqualität der betroffenen Anwohner so gering wie möglich zu halten.

14 Hinweise

Kulturdenkmäler sind Gegenstände aus vergangener Zeit, die Zeugnisse, insbesondere des geistigen oder künstlerischen Schaffens, des handwerklichen oder technischen Wirkens oder historischer Ereignisse oder Entwicklungen darstellen, an deren Erhaltung und Pflege oder wissenschaftlicher Erforschung und Dokumentation aus geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Wenn bei Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde gemäß § 15 DSchG unverzüglich zu informieren und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern, damit eine fachgerechte Dokumentation und Bergung durchgeführt werden kann.

Richtlinien und DIN-Normen, auf die verwiesen wird, werden durch das Amt Itzstedt, Segeberger Straße 41, 23845 Itzstedt, während der Dienstzeiten zur Einsicht bereit gehalten.

15 Flächen- und Kostenbilanz

Flächen

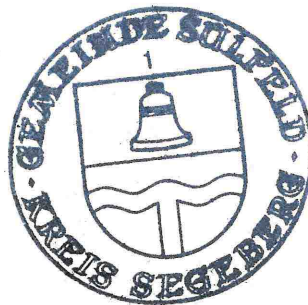
Der Geltungsbereich der 1. vorhabenbezogenen Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 - für das Gebiet westlich Friedhof, Grundstück Neuer Weg 14 im Ortsteil Sülfeld hat eine Gesamtgröße von 9.888 m².

Sonstiges Sondergebiet	9.497 m ²
private Grünfläche	391 m ²
Geltungsbereich	9.888 m²

Kosten

Der Vorhabenträger übernimmt die Planungs- und Erschließungskosten, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehen bzw. durch das Vorhaben ausgelöst werden. Einzelheiten werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Gemeinde Sülfeld, den 28.05.2015



.....
(Bürgermeister Wegner)

16 Anlagen

WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER (2014): Vorhaben- und Erschließungsplan zur 1. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung Bebauungsplan Nr.17

EDEKA Handelsgesellschaft Nord (2013) Objektbeschreibung

Apel-Stiglmeir, Dipl.-Ing. Stephan; architekt (2014): Baubeschreibung Erweiterung Edeka Markt Sülfeld

16.1 Gutachten

LAIRM CONSULT GMBH (2014): Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17, 1. Änderung und Ergänzung, Mai 2014

ERWATEC Arndt Ingenieurges. mbH: Baugrunduntersuchung Nr. 317022.8 in 23867 Sülfeld, neuer Weg 14, November 2013

d+p daenekamp und partner – Beratende Ingenieure VBI (2014):Verkehrsuntersuchung Gemeinde Sülfeld, 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 17, März 2014

Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH – Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens EDEKA-Markt in Sülfeld, Projektnummer: 14DLP1664, August 2014