

Auslegungsexemplar

gem. § 3 (2) BauGB

Öffentliche Auslegung

vom: ~~2.07.2019~~^{10.07.2019} bis: ~~30.07.2019~~^{07.08.2019}

Gemeinde Lensahn

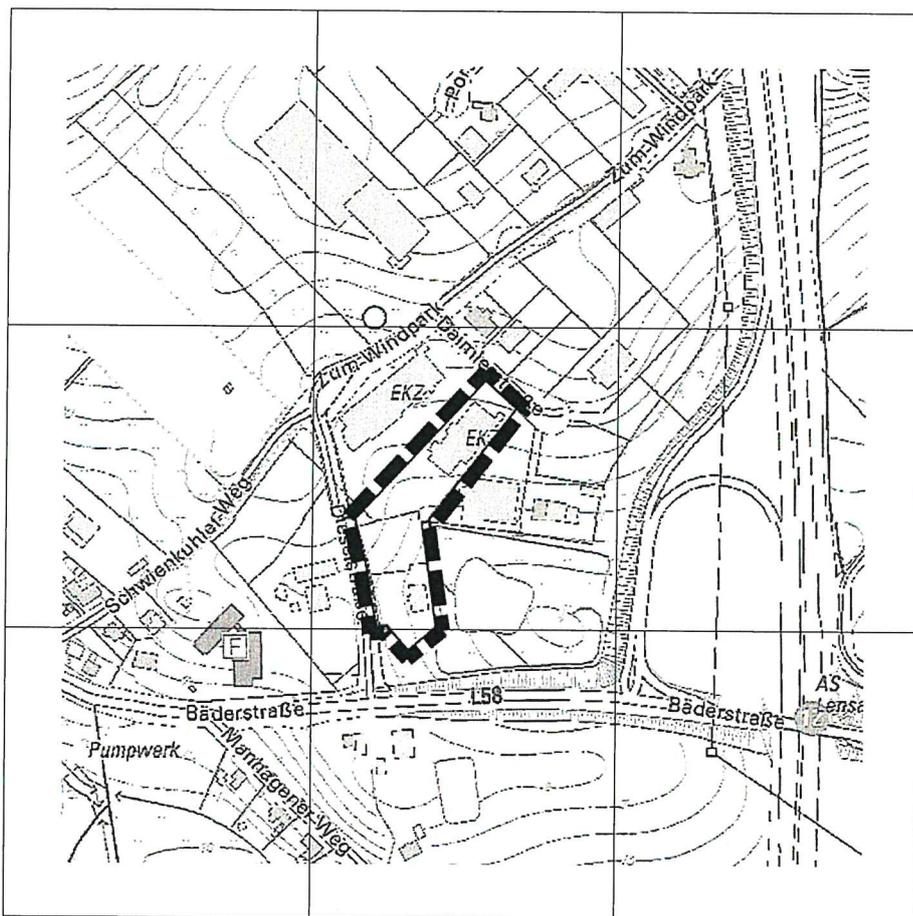
Kreis Ostholstein

Bebauungsplan Nr. 28, 8. Änderung

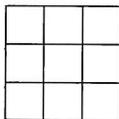
Gebiet: Südlich der Straße "Zum Windpark", östlich der "Dieselstraße" und westlich der Bundesautobahn 1

Begründung

Planstand: Auslegungsexemplar gem. § 3 (2) BauGB, GV 12.06.2019



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

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

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen.....	4
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	4
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	4
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
1.4.	Plangebiet	5
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	6
3.	Planinhalt	6
3.1.	Städtebau	6
3.2.	Verkehrliche Erschließung.....	7
3.3.	Immissionen	7
4.	Ver- und Entsorgung.....	8
5.	Kosten.....	9
6.	Naturschutz und Landschaftspflege	9
7.	Billigung der Begründung	9
1.	Merkmale des Vorhabens.....	10
1.1	Größe und Ausgestaltung des Vorhabens.....	10
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten.....	11
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen	11
1.4	Abfallerzeugung.....	12
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen	12
1.6	Unfallrisiko, insbesondere im Hinblick auf verwendete Stoffe und Technologien	13
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit	13
2.	Standort des Vorhabens.....	13
2.1	Bestehende Nutzung des Gebietes	13
2.2	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen	13
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung bestimmter Gebiete .	15
3.	Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen.....	16

3.1	Art und Ausmaß der Auswirkungen.....	16
3.2	Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	16
3.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen	16
3.4	Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	16
3.5	Voraussichtlicher Zeitpunkt des Eintretens sowie Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.....	16
3.6	Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben	17
3.7	Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern.....	17
4.	Zusammenfassung.....	17

Anlagen

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 28 ist seit dem Jahr 1998 rechtswirksam. Damit wurde die Entwicklung von überwiegend gewerblichen und für den Einzelhandel genutzten Flächen sowie von Flächen für die Feuerwehrtechnische Zentrale des Kreises im Bereich zwischen der Autobahn (BAB 1) und der Bahntrasse (Lübeck - Fehmarn) planungsrechtlich vorbereitet. Einzelhandel ist im Bereich der Gewerbegebiete stark reglementiert und der Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs auf den Bereich eines Sonstigen Sondergebietes – Handel beschränkt worden. Mit der 5. vereinfachten Änderung wurden für den Bereich des Sonstigen Sondergebietes – Handel u.a. die überbaubaren Flächen erweitert, um eine zeitgemäße Entwicklung der Einzelhandelseinrichtungen durch Erweiterung der Verkaufsflächen zu ermöglichen. Mit der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes 2014 wurde eine Erweiterung des Discountmarktes im Sondergebiet vorgenommen. Dabei wurde die zulässige Verkaufsfläche von rd. 799 qm auf rd. 955 qm erhöht, was eine Änderung der überbaubaren Fläche bedeutete. Im Zuge dieser Änderung wurden ebenfalls Anpassungen an den Stellplatzanlagen vorgenommen.

Der Grund für die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 ist der Bedarf des ansässigen Discountmarktes den aktuellen Kundenerwartungen zu entsprechen, weshalb ein Neubau auf der Fläche des bisherigen Gewerbegebietes, entlang der Dieselstraße, angestrebt wird. Die Gemeinde Lensahn unterstützt die Entwicklung des am Standort eingesessenen Discounters und strebt eine Änderung des Bebauungsplanes zur Sicherung der Versorgungsfunktion sowie des Gewerbebestandes an. Zuletzt stand auf dieser Fläche ein Amerikanisches Diner, das inzwischen jedoch auf die gegenüberliegende Straßenseite verlegt wurde. Aus diesem Grund handelt es sich um keine Neuversiegelung von Flächen, sondern um eine Umnutzung.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm. Das beschleunigte Verfahren ist jedoch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für den Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 qm bis 5.000 qm eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vorgesehen, in der überschlägig geprüft wird, ob von dem Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen könnten, die zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichten. Die Durchführung der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles erfolgt nach den Vorgaben der Anlage 2 des UVPG. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind danach nicht erforderlich.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der **Landesentwicklungsplan (2010)** stellt die Gemeinde Lensahn als Unterzentrum im ländlichen Raum dar. In Unterzentren mit bis zu 15.000 Einwohnerinnen und Einwohn-

nern im Nahbereich sind Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs mit bis zu 4.000 qm Verkaufsfläche je Einzelvorhaben möglich. Lensahn liegt zusätzlich gemäß Landesentwicklungsplan in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Ländliche Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden, wobei die Rahmenbedingungen für eine wirtschaftliche Entwicklung verbessert werden sollen. Die Ortslage befindet sich direkt westlich der als Landesentwicklungsachse zwischen Hamburg, Lübeck und Fehmarn verzeichneten Bundesautobahn 1. Ziel ist hier die Verbesserung der räumlichen Standortbedingungen sowie die Stärkung der Verflechtungsstrukturen im Land, wobei der Entwicklung von Orientierungspunkten für potenzielle gewerbliche Standorte von überregionaler Bedeutung eine besondere Bedeutung zukommt.

Gemäß **Regionalplan** für den Planungsraum II (**2004**) ist Lensahn als regionaler Zentralort im ländlichen Raum eingestuft. Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich im Bereich des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des zentralen Ortes, an welches in nordöstliche Richtung Eignungsgebiete für Windenergienutzung sowie ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft anschließen.

Das **Landschaftsprogramm (1998)** stellt südwestlich der Ortslage ein Wasserschongebiet dar, während sich nordöstlich der Siedlung Gletscherrand-Ablagerungen (Moränen) erstrecken, die als großflächiges Geotop verzeichnet sind. Darüber hinaus werden für den Geltungsbereich keine Aussagen zu den Bereichen Landschaft und Erholung sowie Arten und Biotope getroffen.

Im **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum II (**2003**) ist das Geotop genauer abgegrenzt, so dass eine Betroffenheit des Plangebiets nicht gegeben ist. Es wird auf den stark landschaftsprägenden Charakter der Moräne Damlos - Lensahn hingewiesen.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Lensahn gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Das Plangebiet ist mit der 8. Änderung des F-Plans (1997) als Gewerbegebiet dargestellt worden. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst und der bislang als Gewerbegebiet ausgewiesene Teilbereich als Sonstiges Sondergebiet - Handel dargestellt (siehe Anlage).

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortslage westlich der Anschlussstelle zur Bundesautobahn 1. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,05 ha. Die Flächen waren bis zum Umzug des Diners bereits vollständig in Nutzung, weshalb es sich lediglich um die Erweiterung der Sondergebietsfläche handelt. Der Geltungsbereich umfasst östlich der Dieselstraße und südwestlich der Daimlerstraße die Flurstücke 21/30, 21/29, 21/15 und 20/10.

Östlich bzw. südöstlich des Plangebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Auf den Grünflächen angrenzend an die Erschließungsstraßen sind Einzelbäume und Böschungen vorhanden. Das Plangebiet grenzt im Norden an das bestehende sonstige Sondergebiet, Handel bzw. Campingartikel an, in dem ein Frischemarkt mit Getränkehandel und ein Einzelhandel mit Campingartikeln zu finden sind. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes – Handel befindet sich der benannte Lebensmitteldiscounter, welcher nach dessen Umzug anderen Einzelhändlern zur Verfügung stehen wird. Um die erforderlichen Stellplätze für den neuen Discounter nach der Stellplatzverordnung Schleswig-Holstein zur Verfügung stellen zu können, wird der Parkplatz in der Mitte des Sondergebietes für alle angrenzenden Einzelhändler gelten.

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Erweiterung der vorhandenen Einzelhandelsfläche können Arbeitsplätze gesichert und vermehrt werden. Negative Umweltauswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten, da die Neubauten auf bereits in Anspruch genommenen, versiegelten Flächen errichtet werden. Die Einbeziehung der Gewerbefläche ist notwendig, da der vorhandene Lebensmitteldiscounter, welcher derzeit eine Grundfläche von rd. 1.700 qm südwestlich der Daimlerstraße einnimmt, seine Betriebsfläche weiter in Richtung der Dieselstraße verlegen möchte. Um die Nahversorgung der umliegenden Gebiete auch weiter zu sichern ist eine Umsiedlung des Einzelhandels notwendig. Eine Sondergebietausweisung wird erforderlich, um die zulässigen Einzelhandelssortimente und zugehörigen Verkaufsflächengrößen eindeutig zu bestimmen sowie Randsortimente einzuschränken. Aus diesem Grund sind Waren des täglichen Bedarfs zulässig und Waren und Güter, die nicht unter den täglichen Bedarf fallen (Aktionsware), sind auf max. 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche beschränkt.

3. Planinhalt

3.1. Städtebau

Die Umsetzung der Planvorstellungen der Gemeinde erfolgt durch Änderung und Erweiterung der zulässigen Nutzungen des Ursprungsplanes.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sonstiges Sondergebiet – Handel festgesetzt und konkret bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Flächen wurden nach Überprüfung im Wesentlichen aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan übernommen. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde die Fläche östlich der Dieselstraße als ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8, zwei Vollgeschossen bzw. einer Traufhöhe von maximal 11 m und dem immissionswirksamen flächenbezogene Schalleistungspegel und der höchstzulässige Schallimmission je qm Grundstücksfläche mit FS 50/50 dB(A) (Tagwert 6-22 Uhr / Nachtwert 22-6 Uhr) festgesetzt. Die Gebäude dürfen bislang in abweichender Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m hergestellt werden.

Im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplanes wurde für die Sondergebietsfläche eine Grundflächenzahl von 0,8, zwei Vollgeschossen, die abweichenden Bauweise, ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel und der höchstzulässige Schallimmission je qm Grundstücksfläche mit FS 60/50 dB(A) (Tagwert 6-22 Uhr / Nachtwert 22-6 Uhr) festgesetzt. Diese Festsetzungen werden durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Die neu gefassten textlichen Festsetzungen beziehen sich lediglich auf die Regelungen der baulichen Nutzung, die zulässig Verkaufsfläche (Textziffer 3) und der Grünordnung (Textziffer 7). Die übrigen Regelungen im Text (Teil B) gelten aus den vorhergehenden Änderungen bzw. dem Ursprungsplan fort. Damit sind im Bereich des Sonstigen Sondergebiets – Handel Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundfläche durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 1,0 zulässig.

Die Fortgeltung der textlichen Festsetzungen betrifft auch den Bereich Lärmschutz. So sind im Ursprungsplan konkrete Regelungen getroffen worden, um gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet und dessen Umgebung zu gewährleisten (z.B. Emissionsbegrenzung von Betrieben und Anlagen, Ausrichtung schutzbedürftiger Nutzungen, passive Schallschutzmaßnahmen).

3.2. Verkehrliche Erschließung

Die notwendigen Zufahrten sind in der Planzeichnung berücksichtigt und erfolgen über die Dieselstraße und die Daimlerstraße. Für den Lieferverkehr des südlichen Baufeldes ist eine Erschließung und Belieferung von der Dieselstraße aus vorzusehen.

Gemäß § 29 (1) und (2) StrWG dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt (freie Strecke) Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 40 m von der Bundesautobahn A 1 (Anbauverbotszone), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Für den Nachweis der Stellplätze für Personenkraftwagen und Fahrräder sind die für das Land Schleswig-Holstein gesetzlich vorgeschriebenen Orientierungswerte zu berücksichtigen.

3.3. Immissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes wurde ein Lärmgutachten erstellt. Die getroffenen Maßnahmen (Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel) werden durch die Planung nicht berührt und gelten unverändert fort.

4. Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Da es sich um eine Entwicklung auf einer bereits bebauten Fläche handelt ist das Gebiet an die vorhandenen Einrichtungen angeschlossen.

Bezüglich der Löschwasserversorgung ist der Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010 - IV 334 - 166.701.400 - zu berücksichtigen. Bei der Bemessung einer ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) in der jeweils geltenden Fassung als technische Regel herangezogen werden. Aufgrund der möglichen zweigeschossigen Bebauung ohne Anforderung an den Feuerwiderstand der Umfassungswände und mit einer möglichen GFZ von 1,6 im gewerblich geprägten SO-Gebiet sind gemäß Erlass des Innenministers mindestens 192 m³ Wasser pro Stunde für eine Löschdauer von zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachzuweisen. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Löschwasser-teiche so dass der Brandschutz über Hydranten der öffentlichen Wasserversorgung zu gewährleisten ist. Nahe gelegene Regenrückhaltebecken können bei entsprechender Eignung angerechnet werden.

Die Entwässerungssituation der im Plangebiet ansässigen Betriebe wurde bei der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes überprüft und dabei der Leitungsverlauf, die Einleitungsstellen und der Versiegelungsgrad der angeschlossenen Fläche zugrunde gelegt. Mit vorliegender Planung wird keine Erhöhung des Versiegelungsgrades begründet, es wird daher davon ausgegangen, dass die Vorgaben des Gewässer- und Landschaftsverbandes mit der Umsetzung des Planvorhabens erfüllt werden. Im Geltungsbereich des Ursprungsplans sind verschiedene Flächen zur Entsorgung des Niederschlagswassers (i.d.R. naturnahe Regenwasserrückhaltebecken) festgesetzt und auch entsprechend ausgebildet worden. Der Grad möglicher Versiegelungen (u.a. Maß der baulichen Nutzung, Größe festgesetzter Baugebiete) erhöht sich mit der vorliegenden Bauleitplanung gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht nur geringfügig, so dass von einer Verträglichkeit der geplanten Bauvorhaben mit den bestehenden Entwässerungseinrichtungen ausgegangen wird.

Innerhalb des Plangebietes verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe (Zweckverband Ostholstein) und ggf. kann es durch die geplanten Baumaßnahmen zu Konflikten mit den Anlagen der Ver- und Entsorgung kommen. Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe im Plangebiet vorgesehen. Abgesehen von einzelnen Hausanschluss- und Entwässerungsleitungen verlaufen im Plangebiet nur innerhalb der Verkehrsfläche der Daimlerstraße Leitungstrassen der Ver- und Entsorgung. Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carports, Stützwände, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte, sind mit der ZVO Gruppe vor Bauausführung abzustimmen. Durch Baumaßnahmen im Plangebiet notwendige Anpassungen und Umlegungen von Leitungen und Kabeln werden durch die ZVO Gruppe vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z.B. bei

Baumstandorten sind mit der ZVO Gruppe abzustimmen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers ausgeführt.

Der in der Ursprungsplanung vorgesehene Standort für einen Wertstoffcontainer hat sich in der Vergangenheit als nicht praktikabel herausgestellt und wurde nicht umgesetzt. Die Gemeinde hat hierfür einen Alternativstandort außerhalb des Plan-gebiets eingerichtet.

5. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Das Vorhaben initiiert gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung keine Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass sich auf Ebene der Eingriffsregelung keine Kompensationsmaßnahmen ergeben. Geschützte Arten gemäß § 7 BNatSchG werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen, so dass die Artenschutzbestimmungen des § 44 BNatSchG nicht berührt werden.

Bei der Herstellung privater Stellplätze ist mindestens je 10 Plätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

7. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28, 8. Änderung der Gemeinde Lensahn wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am gebilligt.

Lensahn,

Bürgermeister

Anlage 1:**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) für die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Lensahn****Vorbemerkungen**

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 dient der Innenentwicklung. Er erfüllt die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen. Die gem. Bebauungsplan zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 qm und damit unterhalb des im Baugesetzbuch festgelegten Grenzwertes für ein beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 13 a Baugesetzbuch.

Das beschleunigte Verfahren ist jedoch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan Vorhaben zulässig werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß Anlage 1 zum UVPG ist für den Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 qm bis 5.000 qm eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen, in der überschlüssig geprüft wird, ob von dem Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen könnten, die zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichten. Die Durchführung der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls erfolgt nach den Vorgaben der Anlage 3 des UVPG.

1. Merkmale des Vorhabens**1.1 Größe und Ausgestaltung des Vorhabens**

Grund für die Änderung des Bebauungsplanes ist der Bedarf eines im Plangebiet bereits ansässigen Discountmarktes, den aktuellen Kundenerwartungen zu entsprechen. Aus diesem Grund wird ein Neubau auf der Fläche des bisherigen Gewerbegebietes, entlang der Dieselstraße, angestrebt. Aufgrund der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit 1.100 m² auf 1.300 m² wird eine Änderung der Gebietsausweisung von Gewerbegebiet in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Lensahn erforderlich. Der Geltungsbereich der 8. Änderung ist bereits vollflächig versiegelt und wird derzeit als Stellplatzfläche genutzt.

Der bestehende Altstandort ist für die Ausgliederung des Getränkemarktes eines unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Frischemarktes vorgesehen. Die bestehende Gebäudesubstanz kann hierfür genutzt werden, eine Sortimentserweiterung findet nicht statt, es wird mit keinen zusätzlichen Kundenverkehren gerechnet.

Aufgrund der beabsichtigten Änderung des Einzelhandelskonzeptes hin zu einem großflächigen Standort wird der Flächennutzungsplan gem. § 13 a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst und stellt zukünftig Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Einzelhandel‘ dar.

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 1,05 ha.

1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten

Es laufen derzeit keine Vorhaben, Projekte oder Planungen der Gemeinde Lensahn, die kumulierende Auswirkungen auf die vorliegende Planung haben. Planungsrelevante Vorhaben mit (erheblichen) kumulierenden Auswirkungen anderer Planungsträger sind nicht bekannt.

1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen

Fläche / Boden

Im Plangebiet wird auf dem Grundstück an der Dieselstraße eine ca. 2.800 m² große, bisher bereits versiegelte Fläche überbaut und der zugehörige Kundenparkplatz neu organisiert. Insgesamt ist im Sondergebiet eine Grundflächenzahl von max. 1,0 zulässig. Durch die Anlage einer Zufahrt wird eine ca. 320 m² große straßenbegleitende, bisher unversiegelte Fläche in Anspruch genommen. In natürlich gewachsene Böden wird nicht eingegriffen.

Wasser

Durch die Planung sind keine Oberflächengewässer betroffen. Ein Eingriff bis in den Grundwasserbereich erfolgt nicht. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht zu erwarten.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Es werden überwiegend geringwertige Biotope überbaut, die nutzungsbedingt wenig Naturnähe und Struktureichtum aufweisen. Sie sind kurz- bis mittelfristig wiederherstellbar.

Durch die geplante Bebauung sowie die Neuordnung der Stellplatzflächen ist mit dem Verlust von 2 mehrstämmigen und 4 weiteren jungen Laubbäumen zu rechnen. Gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 9 LNatSchG, entsprechendem Einführungserslass zum Landesnaturschutzgesetz sowie Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz sind nur für das Fällen von landschaftsbestimmenden oder ortsbildprägenden Bäumen oder Baumgruppen Ausnahmen oder Befreiungen einzuholen bzw. Ausgleichspflanzungen vorzunehmen. Bei den betroffenen Bäumen im Plangebiet handelt es sich nur bei den 2 mehrstämmigen Laubbäumen, die als Teil einer Gehölzstruktur dem Saumbereich des angrenzenden Regenrückhaltebeckens zuzurechnen sind, um landschaftsbestimmende bzw. ortsbildprägende Bäume. Ihnen ist aufgrund der Naturnähe, Gefährdung und Regenerationsvermögen eine mittlere Bedeutung beizumessen.

Entsprechend der Stammumfänge wird für den Wegfall eine Kompensation von 7 Ersatzpflanzungen erforderlich. Der Kompensationsbedarf kann eingriffsnah auf dem Grundstück erfolgen und wird im Rahmen der konkreten Objektplanung nachgewiesen.

Als Ausgleich für die hohe Ausnutzbarkeit des Grundstückes ist je 10 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer, mittel- bis großkroniger Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 20/25 cm zu pflanzen. Die im Rahmen der Stellplatzneuordnung betroffenen Bäume sind dabei zu berücksichtigen und in gleicher Anzahl zu ersetzen.

Die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 (5) BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden, so dass die Baufeldräumung in die Zeit außerhalb der Brutzeit von Vögeln fällt. So kann eine Verletzung des Verbotstatbestandes zum Töten heimischer Brutvögel gemäß § 44 BNatSchG vermieden werden.

Der potentielle Bestand an gehölzbrütenden Vogelarten wird sich aufgrund der nahen Gehölzstrukturen im Bereich eines naturnahen Regenrückhaltebeckens durch den Wegfall der Bäume nicht verringern. Die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 (5) BNatSchG bleiben damit im räumlichen Zusammenhang erhalten. Demnach werden für den Wegfall der Bäume keine Ausgleichspflanzungen aus artenschutzfachlicher Sicht erforderlich. Die Bauzeitenregelungen sind zu beachten.

1.4 Abfallerzeugung

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien werden angewendet. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde Lensahn. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen werden die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls angewendet. Besonders umweltschädigende Abfälle fallen nicht an.

1.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Aus der Planänderung werden keine zusätzlichen Immissionen erwartet. Mit dem Vorhaben geht keine Erhöhung der Stellplatzzahl einher, der erforderliche Stellplatzbedarf kann durch Neuorganisation der Stellplatzanlage auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Mit einer Zunahme des Lieferverkehrs wird ebenfalls nicht zu rechnen sein, da der Discouter lediglich an einen ca. 100 m entfernten Standort verlagert wird und sich der Lieferverkehr dementsprechend ebenfalls lediglich verlagert. Die Anbindung erfolgt nach wie vor von der Dieselstraße. Mit einer signifikanten Zunahme von Kundenverkehren wird ebenfalls nicht gerechnet, da der Altstandort des Discounters für die Ausgliederung der Getränkeabteilung des ebenfalls schon am Standort ansässigen Frischemarktes vorgesehen ist und keine Sortimentserweiterung oder Neuansiedlung erfolgt.

Besondere Umweltverschmutzungen durch Luftverunreinigungen fallen nicht an. Auch werden keine Stoffe verarbeitet, die zu einer Belastung des Bodens, des

Grundwassers oder der Umgebung führen können. Das Vorhaben geht mit keinen Erschütterungen, ionisierenden Strahlungen, elektromagnetischen Feldern oder Gerüchen einher.

1.6 Unfallrisiko, insbesondere im Hinblick auf verwendete Stoffe und Technologien

Auf dem Gelände werden keine gefährlichen Stoffe verarbeitet oder gefährliche Technologien angewendet. Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden.

Im Hinblick auf zu erwartende Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Störfallbetriebe im Sinne der Seveso-III-Richtlinie wird festgestellt, dass sich im Gemeindegebiet kein derartiger Betrieb befindet und durch die vorliegende Planung auch nicht begründet wird.

1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit

Durch das Vorhaben entstehen keine Verunreinigungen von Luft und Wasser, weitere natürliche Ressourcen werden nicht berührt, sodass eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit ausgeschlossen ist.

2. Standort des Vorhabens

2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes

Das Plangebiet ist derzeit mit einem Gebäude für Einzelhandel sowie der erforderlichen Stellplätze bebaut. Es erfolgt ein Neubau auf einer derzeit als Stellplatz genutzten Fläche.

Die sonstigen Nutzungen des Plangebietes und der planungsrelevanten Umgebung zeigen keine Hinweise auf Flächen für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen oder für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, wie Verkehr, Ver- und Entsorgung, die besondere Empfindlichkeiten in Bezug auf die Planung aufweisen.

2.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen

Qualitätskriterien	Betroffenheit	
	ja	nein
Fläche / Boden Das Plangebiet ist durch Gebäude- und Stellplatzflächen nahezu vollständig versiegelt. Eine kleine unversiegelte Fläche findet sich lediglich im straßennahen Bereich an der Dieselstraße. Die vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen stellen bedeutsame Versorgungseinrichtungen der örtlichen Bevölke-		X

<p>rung dar.</p> <p>Für das Schutzgut Fläche ist die geplante bauliche Entwicklung als überaus positiv zu werten, da hierdurch weiterhin die örtliche Nahversorgung gesichert wird, ohne bislang land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen, bedeutende Erholungs-räume oder sonstige empfindliche Flächen zu beanspruchen.</p> <p>Aufgrund des bereits hohen Versiegelungsgrads und der erheblichen Überformung des Bodens im Plangebiet ist eine insgesamt geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes Boden anzunehmen.</p>		
<p>Landschaft</p> <p>Das Landschaftsbild des Plangebiets und der Umgebung ist geprägt von der innerörtlichen Lage mit angrenzenden Straßen und entsprechender Bebauung. Die kleine unversiegelte Freifläche des Plangebietes unterliegt einer hohen Pflegeintensität. Östlich bzw. südöstlich des Plangebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken, in dessen Randbereich sich ältere Baumbestände befinden.</p> <p>Freier, unbebauter Landschaftsraum wird nicht überplant. Das Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes und der näheren Umgebung besitzt eine geringe Empfindlichkeit in Bezug auf das Vorhaben und wird nicht erheblich beeinträchtigt.</p>		X
<p>Wasser</p> <p>Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut und versiegelt. Erhebliche Einträge von belastenden Stoffen in Grund- und Oberflächenwasser sind nicht zu erwarten.</p> <p>Durch die vorgesehene Gründungsart des Neubaus ohne Keller/Tiefgarage kann ein Eingriff in oberflächennahes Grundwasser ausgeschlossen werden.</p> <p>Insgesamt ist für das Schutzgut Wasser von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.</p>		X
<p>Tiere, Pflanzen</p> <p>Das Plangebiet ist bereits mit einem Gebäude für Einzelhandel bestanden. Neben dem Hauptgebäude befinden sich auf dem Gelände Pkw-Stellplätze sowie eine kleinere Abstandsgrünfläche.</p> <p>Es bestehen erhebliche Vorbelastungen durch die baulichen Nutzungen, angrenzenden Straßen und die umliegenden Siedlungsbereiche.</p> <p>Aufgrund der starken baulichen Vorprägung und der bereits großflächigen Versiegelung ist der Standort als überwiegend unempfindlich einzustufen.</p> <p>Durch den Neubau ist mit dem Verlust von mehreren Laubbäumen zu rechnen. Der Wegfall zweier mehrstämmiger Laubbäume, die Teil einer Gehölzstruktur des Saumbereichs des angrenzenden Regenrückhaltebeckens sind, erfordert eine Kompensation von 7 Ersatzpflanzungen. Der Kompensationsbedarf kann eingriffsnah auf dem Grundstück nachgewiesen werden.</p> <p>Als Ausgleich für die hohe Ausnutzbarkeit des Grundstückes ist</p>		X

<p>je 10 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer, mittel- bis großkroniger Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 20/25 cm zu pflanzen. Die im Rahmen der Stellplatzneuordnung betroffenen Bäume sind dabei zu berücksichtigen und in gleicher Anzahl zu ersetzen.</p> <p>Die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 (5) BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden, so dass die Baufeldräumung in die Zeit außerhalb der Brutzeit von Vögeln fällt. So kann eine Verletzung des Verbotstatbestandes zum Töten heimischer Brutvögel gemäß § 44 BNatSchG vermieden werden.</p> <p>An dem bestehenden Gebäude sind gebäudebrütende Vogelarten möglich, evtl. sind auch einzelne Tagesquartiere gebäudebewohnender Fledermäuse nicht vollständig auszuschließen. Durch das Vorhaben werden potentiell vorhandene Reviere entsprechender Arten nicht beeinträchtigt. In den Bäumen ist ein Vorkommen von gehölzbrütenden Vogelarten möglich. Diese können bei dem geringfügigen Verlust der Gehölzstrukturen in die Umgebung ausweichen, so dass die Lebensraumfunktion im räumlichen Zusammenhang bestehen bleibt. Bauzeitenregelungen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind einzuhalten.</p> <p>Insgesamt ist für das Schutzgut Tiere und Pflanzen von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.</p>		
<p>Biologische Vielfalt</p> <p>Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut und versiegelt. Für das Schutzgut Biologische Vielfalt ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.</p>		X

2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung bestimmter Gebiete

Schutzkriterien	Betroffenheit	
	ja	nein
Natura 2000-Gebiete		X
Naturschutzgebiete		X
Nationalparke und Nationale Naturmonumente		X
Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete		X
Naturdenkmale		X
Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleeen		X
Gesetzlich geschützte Biotope		X
Wasserschutzgebiet, Heilschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete		X
Gebiet, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind		X
Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte		X
In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als		X

archäologisch bedeutende Landschaft eingestuft worden sind.		
---	--	--

3. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen

Im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche ist lediglich an der westlichen Grundstücksseite eine ca. 320 m² große, bisher unversiegelte Fläche für die Herstellung einer Überfahrt für Anlieferfahrzeuge vorgesehen. Auswirkungen auf den Geltungsbereich des angrenzenden Ursprungsbebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Lensahn ergeben sich dadurch nicht.

3.1 Art und Ausmaß der Auswirkungen

Durch die geplante Nutzungserweiterung ist nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die Bevölkerung der Umgebung zu rechnen. Die zu erwartenden bau- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter sind im Wesentlichen auf das Plangebiet und ein kleinräumiges Umfeld beschränkt.

3.2 Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Das Vorhaben hat keine grenzüberschreitenden Auswirkungen.

3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Hinsichtlich aller geprüften Schutzgüter und Schutzkriterien entstehen keine erheblichen Eingriffe. Die Komplexität der Eingriffe ist damit ebenfalls gering.

Durch die Realisierung des Projekts im Siedlungsbereich (Innenentwicklung) kann zudem ein Eingriff in naturschutzfachlich hochwertige Flächen im Außenbereich vermieden werden.

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung als unerheblich angesehen.

3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Die beschriebenen Auswirkungen beruhen teilweise auf konkreten Untersuchungen und örtlichen Erhebungen. Aufgrund der überschlägigen Einschätzungen aus der vorliegenden Voruntersuchung sind sie damit wahrscheinlich.

3.5 Voraussichtlicher Zeitpunkt des Eintretens sowie Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Mögliche Auswirkungen durch die Überplanung der vorhandenen Bodenstruktur sind dauerhaft mit Realisation der geplanten Maßnahme. Die Auswirkungen sind durch Herstellung von Vegetationsflächen und Baumpflanzungen kompensierbar.

3.6 Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben

Es laufen derzeit keine Vorhaben, Projekte oder Planungen der Gemeinde Lensahn, die kumulierende Auswirkungen auf die vorliegende Planung haben. Planungsrelevante Vorhaben mit (erheblichen) kumulierenden Auswirkungen anderer Planungsträger sind nicht bekannt.

3.7 Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bieten eine wirksame und für die Flächeneigentümer rechtlich bindende Möglichkeit, die Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sicherzustellen.

4. Zusammenfassung

Durch die Planung wird auf einem bereits bebauten Grundstück eine Nutzungserweiterung ermöglicht. Die vorliegende allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass durch die vorliegende Planung aufgrund der zu berücksichtigenden Vornutzung und Vorbelastung des Plangebietes sowie der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie bauzeitlichen Regelungen keine erheblich negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt im Sinne des UVPG zu erwarten sind.

Aus den zu erwartenden Auswirkungen lassen sich somit keine Erfordernisse für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ableiten. Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ist möglich.

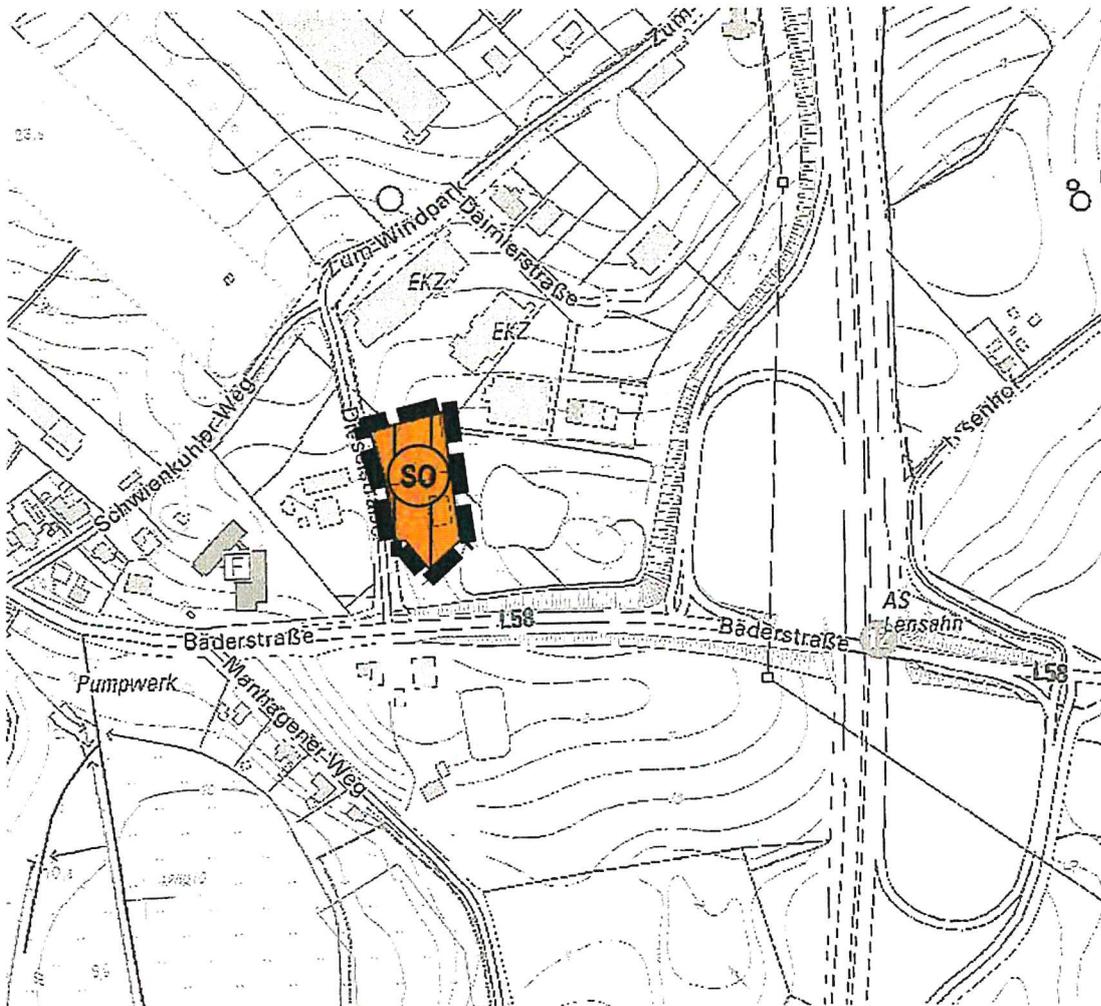
UVP erforderlich?

ja

nein

Anlage 2:

25. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28, 8. Änderung der Gemeinde Lensahn



Planzeichenerklärung



Sonstiges Sondergebiet - Handel



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



M. 1:5.000

Lensahn,

Bürgermeister