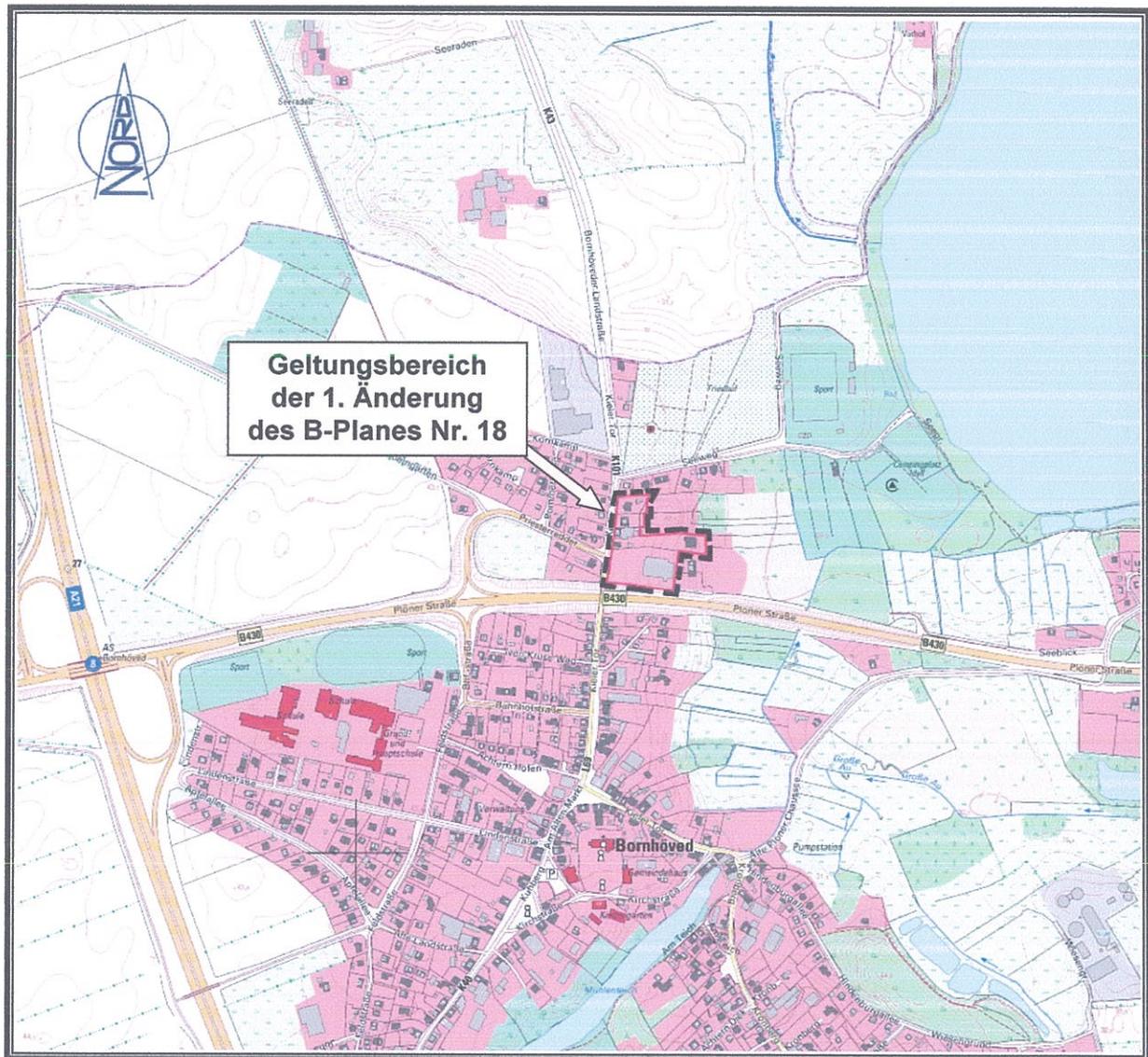


Bebauungsplan Nr. 18

1. Änderung

Gebiet östlich 'Kieler Tor' (L 69), südlich 'Seeweg', nördlich 'Plöner Straße' (B 430)

Begründung



GEMEINDE BORNHÖVED
Kreis Segeberg

Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	4
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf.....	4
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	5
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	7
1.4 Angaben zum Bestand	9
2. Anlass und Ziele der Planung	9
2.1 Anlass der Planung	9
2.2 Ziele der Planung	10
3. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles	11
3.1 Merkmale des Vorhabens	11
3.1.1 Größe des Vorhabens	11
3.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	12
3.1.3 Abfallerzeugung.....	13
3.1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen	13
3.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien...	13
3.2 Standort des Vorhabens.....	14
3.2.1 Bestehende Nutzung	14
3.2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft.....	14
3.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung von Schutzgebieten.....	14
3.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen.....	15
3.3.1 Auswirkungen auf Wasser, Boden, Natur und Landschaft.....	15
3.3.2 Ausmaß der Auswirkungen.....	16
3.3.3 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	16
3.3.4 Schwere und Komplexität der Auswirkungen	16
3.3.5 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	16
3.3.6 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.....	16
3.4 Einschätzung nach überschlägiger Prüfung	17

4. Inhalte des Bebauungsplans	17
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.	18
4.2 Landschaftspflege und Artenschutz	20
4.3 Immissionsschutz	24
4.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung	25
4.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	27
4.6 Hinweise	27
5. Flächen und Kosten	29

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- das Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Landes-UVP-Gesetz) vom 13.05.2003 (GVOBl. Sch.-H. S. 246), zuletzt geändert durch Artikel 9 der Landesverordnung vom 16.03.2015 (GVOBl. Sch.-H. S. 96) und
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.01.2011 (GVOBl. Sch.-H. S. 3).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Bei der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes innerhalb des bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 18 überplanten Bereiches im Siedlungsgefüge von Bornhöved handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen, der Bauleitplan dürfe die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² nicht erreichen und nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen stehen, sind erfüllt. Ferner ist nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten führen könnte.

Bei der Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens war jedoch die in § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB aufgeführte Vorgabe beachtlich, wonach das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen ist, "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."

Nach dem Bundes-UVP-Gesetz besteht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht, da gemäß Nr. 18.6 der dortigen Anlage 1 eine derartige Pflicht nur dann besteht, wenn ein Bebauungsplan für großflächige Einzelhandelsbetriebe im bisherigen Außenbereich aufgestellt wird. Das ist vorliegend nicht der Fall. Das Plangebiet ist nicht dem Außenbereich zugehörig.

Gemäß § 6 Landes-UVP-Gesetz war jedoch eine 'Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls' durchzuführen, da es sich bei dem Sondergebiet 'Großflächiger Einzelhandel' gemäß Nr. 10.2 der Anlage 1 zum Landes-UVP-Gesetz um ein Vorhaben handelt, dessen Geschossfläche insgesamt zwischen 1.200 m² und 5.000 m² liegen wird. Die Vorprüfung ist im Kapitel 3 dieser Begründung wiedergegeben und gelangt nach überschlägiger Prüfung zu dem Ergebnis, dass die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich und damit die Anwendung des beschleunigten Verfahrens statthaft ist.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen, ohne jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, außer Acht zu lassen (siehe Kapitel 4.2).

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	09.07.2015
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 a (3) Nr. 2 BauGB	14.09. - 28.09.2015
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	13.04.2016
TÖB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	25.04.2016
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	09.05. - 09.06.2016
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	21.07.2016

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Bornhöved ist nach § 2 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 08. September 2009 zusammen mit der Nachbargemeinde Trappenkamp als gemeinsames Unterzentrum eingestuft.

Der Regionalplan für den Planungsraum I des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 1998, führt dazu aus, dass die zentralen Orte Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.

Nach dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den zentralen Orten vorzusehen. Hinsichtlich der Unterzentren wird hinsichtlich der zulässigen Verkaufsfläche je Einzelvorhaben unterschieden danach, ob mehr oder weniger als 15.000 Einwohner im Nahbereich leben.

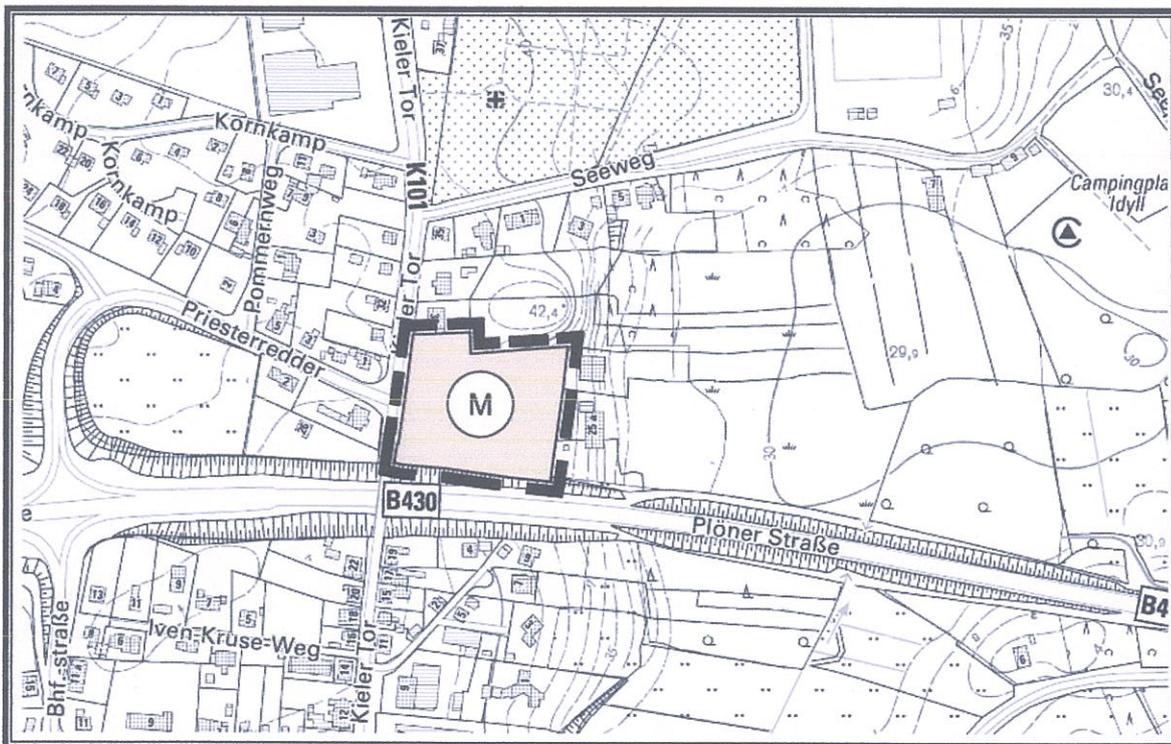
Zum 30. Juni 2015 ergibt sich folgende Übersicht (Quelle: Homepage des Amtes Bornhöved):

Trappenkamp	-	5.081 Einwohner
Bornhöved	-	3.264 Einwohner
Tensfeld	-	701 Einwohner
Gönnebek	-	468 Einwohner
Schmalensee	-	463 Einwohner
Stocksee	-	398 Einwohner
Damsdorf	-	228 Einwohner
Tarbak	-	156 Einwohner
Nahbereich	-	10.759 Einwohner

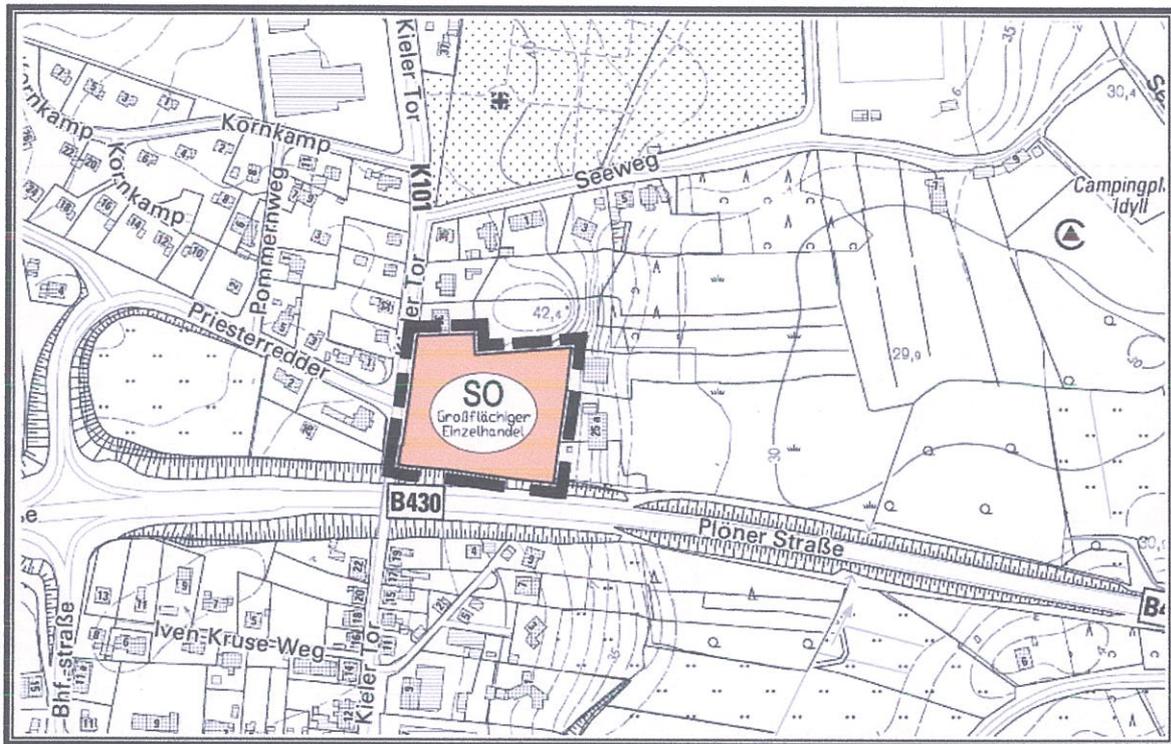
Für die Gemeinde Bornhöved als Teil des gemeinsamen Unterzentrums, in dessen Nahbereich unter 15.000 Einwohner leben, ergibt sich, dass Einzelhandels-einrichtungen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs mit bis zu 4.000 m² Verkaufsfläche je Einzelvorhaben zulässig sind.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet in seiner Gesamtheit als 'Gemischte Baufläche' (M) dar. Da im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 neben Mischgebieten zukünftig auch ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Großflächiger Einzelhandel' festgesetzt werden soll, ergibt sich eine Abweichung vom derzeit geltenden Flächennutzungsplan. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan durch eine Berichtigung angepasst werden (5. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung), so dass dann dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

Derzeitige Darstellung des Plangebietes im F-Plan



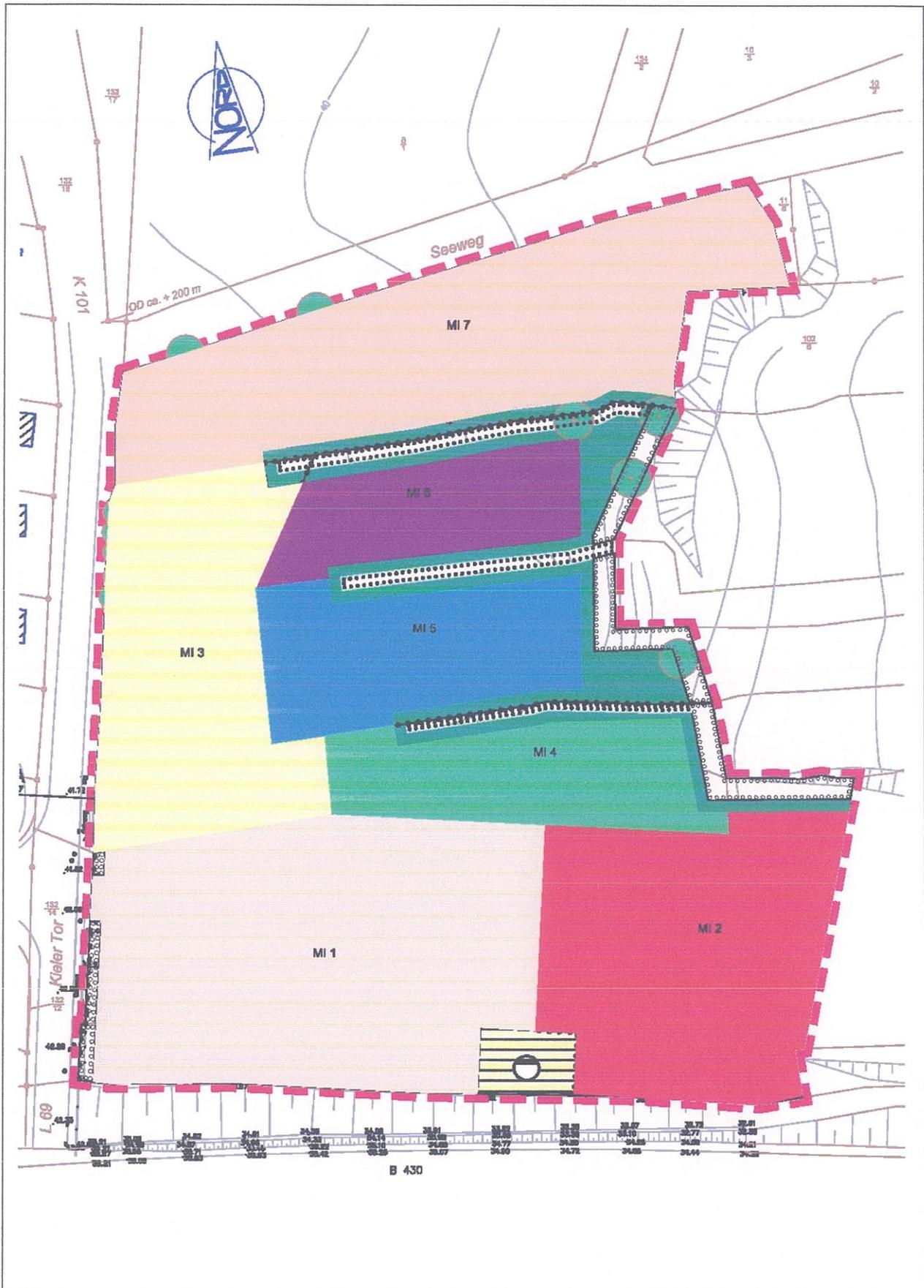
Zukünftige Darstellung des Plangebietes im F-Plan (5. Änderung)



1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 liegt im Norden des besiedelten Gemeindegebietes in verkehrsgünstiger Lage an der L 69 innerhalb der Ortsdurchfahrt Bornhöved und hat eine Größe von ca. 1,2 ha. Es handelt sich um den südwestlichen Teilbereich des im Jahr 2003 rechtskräftig gewordenen Ursprungsplanes, der sich im Norden bis zum Seeweg und im Osten bis an die Grenze des Niederungsbereiches zum Bornhöveder See erstreckt. Von den 7 Mischgebietsflächen des Ursprungsplanes (MI 1 - MI 7) werden die Bereiche MI 1, MI 3 und MI 4 mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 neu überplant. Konkret im Geltungsbereich liegen die Grundstücke Kieler Tor 25 bis Kieler Tor 33, ausgenommen Kieler Tor 25 a. Als Beschreibung des Plangebietes wird die Formulierung 'östlich Kieler Tor (L 69), südlich Seeweg, nördlich Plöner Straße (B 430)' gewählt.

Abbildung MI 1 - MI 7 gemäß Bebauungsplan Nr. 18



1.4 Angaben zum Bestand

Bei dem südlichen Teil des Plangebietes handelt es sich um einen mischgebietsverträglichen Standort eines Discounters (Lidl), der im Jahr 2003 auf einem ehemaligen Gärtneriegelände errichtet wurde. An die Vornutzung erinnert lediglich noch das separat zugängliche Blumengeschäft des ehemaligen Grundstückseigentümers im Norden des Verkaufsgebäudes. Das Grundstück ist geprägt durch das Einzelhandelsgebäude und eine großzügig bemessene, vorgelagerte Stellplatzanlage. Mit Ausnahme einer baumbestandenen Pflanzinsel befinden sich Grünstrukturen in den südlichen, westlichen und nördlichen Randbereichen.

Nördlich angrenzend befindet sich ein Grundstück, auf dem über Jahrzehnte ein Maschinenbau-Unternehmen seinen Firmensitz hatte. Neben Wohn- und Bürohäusern sind Hallen, Unterstände und Schuppen anzutreffen, die überwiegend einen aufgelassenen Eindruck hinterlassen. Der Firmensitz des Maschinenbau-Unternehmens wurde vor einigen Jahren in das Gewerbegebiet an der Segeberger Landstraße verlagert, die Wohnnutzung im hinteren Teil des Grundstücks, im ehemaligen MI 4, ist aber nach wie vor existent.

Die beiden weiteren an der Straße 'Kieler Tor' gelegenen Grundstücke innerhalb des Plangebietes werden zu Wohnzwecken genutzt. Die Grundstücke haben nach Westen orientierte, großzügige Gartenbereiche, die außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 gelegen sind. Der Ursprungsplan sieht für diese Gartenbereiche Mischgebiete (MI 5 und MI 6) vor.

In topographischer Hinsicht ist das Plangebiet differenziert zu betrachten. Das Gelände im ehemaligen MI 1, in dem der Discounter anzutreffen ist, und das Gelände entlang der Straße 'Kieler Tor' sind nur leicht bewegt. Die mittlere Höhe liegt hier bei ca. 41 m über NN. Dort jedoch, wo noch keine Grundstücksmodellierungen stattgefunden haben, fällt das Gelände von West nach Ost um mehrere Meter. Betroffen hiervon ist insbesondere das ehemalige MI 4, an dessen Ostgrenze Höhen im Bereich von 35 m über NN anzutreffen sind.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Im März 2014 trat der Immobilienbeauftragte der Firma Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG aus Wasbek erstmalig an die Gemeinde Bornhöved heran mit der Bitte, den Bebauungsplan Nr. 18 im Interesse einer Vergrößerung der Verkaufsfläche (VK) des dort ansässigen Discounters zu ändern. Infolge von Neustrukturierungen im Geschäftsmodell bestand der Wunsch nach Vergrößerung von bisher ca. 800 m² VK auf zukünftig ca. 1.200 m² VK. Die Erweiterung der Verkaufsfläche sollte zu einer Optimierung der betrieblichen Strukturen führen, u. a. durch breitere Gänge, niedrigere Regale und eine verbesserte Warenpräsentation. Für den Kunden sollte eine Angebotsoptimierung erreicht werden, ohne die Angebotspalette zu erweitern. Das Anliegen fand in den politischen Gremien der Gemeinde Bornhöved grundsätzliche Zustimmung, ohne dass es jedoch zu einer förmlichen Beschlussfassung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 kam. Dies lag in erster Linie daran, dass bereits kurz

nach der Präsentation der Objektplanung im gemeindlichen Bauausschuss seitens der Firma Lidl mitgeteilt wurde, dass noch Änderungen an der Planung vorzunehmen seien.

Im Juni 2015, also mehr als ein Jahr nach der erstmaligen Vorstellung im Bauausschuss, informierte dann die Firma Lidl darüber, dass große Teile des nördlich benachbarten Grundstücks, dem ehemaligen Sitz eines Maschinenbau-Unternehmens, in die Planung mit einbezogen werden können. Man habe eine diesbezügliche eigentumsrechtliche Einigung erzielt. Die geänderte Planung sehe nun den Abriss des Bestandsgebäudes von Lidl und einen Neubau mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.480 m² vor. Neben der Angebotsoptimierung solle auch eine Angebotsvertiefung stattfinden. Ferner sollen die Häuser Kieler Tor 27 und 29 einschließlich Schuppen, Hallen und Unterständen abgebrochen werden. In diesem Bereich soll für das Blumengeschäft ein separates, von der Stellplatzanlage des Einzelhandels-Marktes erreichbares Verkaufsgebäude errichtet werden. Diese geänderten und nunmehr verfestigten Planungsüberlegungen der Firma Lidl bieten den Anlass der Planung.

2.2 Ziele der Planung

Die Gemeinde Bornhöved steht - zusammen mit der Gemeinde Trappenkamp als gemeinsames Unterzentrum - in der Verantwortung, ausgewogene Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen innerhalb des Gemeindegebietes und des zu versorgenden Nahbereiches zu gewährleisten. Für die Gemeinde Bornhöved stellt sich der Sachverhalt so dar, dass neben dem Nahversorgungszentrum (Kombi-Standort Edeka/Aldi) am Ortsausgang zur Gemeinde Ruhwinkel (Kreis Plön) der Lidl-Markt die einzige nennenswerte Alternative für den Einkauf von Gütern des täglichen Bedarfs ist.

Der Wettbewerb im Bereich der Discounter hat in den letzten Jahren gezeigt, dass für den Kunden der Preis, eine gute Erreichbarkeit, die Warenpräsentation und die Angebotsvielfalt die wesentlichen Kriterien für die Entscheidung sind, wo sie ihren Einkauf tätigen. Vor diesem Hintergrund haben es kleine Discounter, die mit Artikeln vollgestellt sind und keinen oder nur einen kleinen Back-Shop anbieten können, schwer, sich am Markt zu behaupten. Dies gilt umso mehr, wenn es sich - wie in Bornhöved - um einen Einzelstandort ohne Kombination mit einem Vollversorger handelt.

Aus diesem Grund unterstützt die Gemeinde Bornhöved die Erweiterung des Lidl-Marktes in die Großflächigkeit hinein im Interesse einer zukunftsfähigen Absicherung des Standortes, zumal diese auch mit der Nachnutzung eines ehemals gewerblich genutzten benachbarten Grundstücks verbunden ist, das sich derzeit in weiten Teilen als Gewerbebrache darstellt.

Als Konsequenz aus der Vergrößerung des Einzelhandelsstandortes, der das gesamte MI 1 und Teile der MI 3 und MI 4 der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 18 in Anspruch nimmt, ergibt sich für die verbleibenden Flächen in den MI 3 und MI 4 der Ursprungsfassung ein räumlicher und die Baugrenzen betreffender Anpassungsbedarf. Beim MI 3 kommt hinzu, dass das Kataster zwischenzeitlich fortgeschrieben worden ist. Diese Regelungen werden im Interesse der rechtlichen Eindeutigkeit der Planungsgrundlagen innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 mit vorgenommen.

Die Ziele der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Abbruch und anschließenden Neubau eines Discounters mit Erweiterung der Verkaufsfläche hinein in die Großflächigkeit im Interesse einer zukunftsfähigen Absicherung des Standortes;
- Vermeidung bzw. Verminderung außerörtlicher Einkaufsfahrten;
- Stärkung der Funktion der Gemeinde Bornhöved als Teil eines gemeinsamen Unterzentrums durch Aufwertung eines bereits vorhandenen Einzelhandelsstandortes;
- Erhöhung der Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort und der Identifikation der Einwohner mit ihr;
- Nachnutzung eines in Teilen brach gefallenen ehemaligen Gewerbestandortes als Maßnahme der Innenentwicklung;
- Anpassung planungsrechtlich bereits ausgewiesener Mischgebiets-Flächen an die sich durch die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes ergebende Situation,
- Sicherung der Erschließung der zur Straße 'Kieler Tor' in zweiter Reihe gelegenen Flurstücke 426 und 428.

3. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles

Gemäß dem Landes-UVP-Gesetz vom 13. Mai 2003, zuletzt geändert durch Die Landesverordnung vom 16. März 2015, ist entsprechend der Anlage 1, Ziffer 10.2, eine 'Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles' hinsichtlich des „Großflächigen Einzelhandels“ erforderlich, da die zulässige Geschossfläche des Discounters zwischen 1.200 m² und 5.000 m² liegen wird. Die Kriterien für die überschlägige Vorprüfung sind in der Anlage 2 des Gesetzes bestimmt. Die Vorprüfung hat verfahrenlenkende Funktion. Sie soll eine Einschätzung erlauben, ob mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen und daher eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

3.1 Merkmale des Vorhabens

3.1.1 Größe des Vorhabens

Bei dem Vorhaben handelt es sich um den Abbruch eines vorhandenen Discounters und den anschließenden Neubau auf demselben Grundstück. Die Verkaufsfläche wird von bisher ca. 800 m² auf zukünftig ca. 1.480 m² vergrößert. Ein Blumengeschäft erhält einen eigenständigen Standort auf dem erweiterten Einzelhandelsgrundstück. Die Stellplatzanlage wird dem zukünftigen Bedarf entsprechend auf ca. 90 Pkw ausgelegt. Die Erschließung erfolgt für Pkw und Lkw weiterhin von Westen aus über die Straße 'Kieler Tor' (L 69).

Das geplante Vorhaben wird mit einer Geschossfläche von ca. 2.350 m² in einem Bereich liegen, der eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles auslöst. Die Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" weist aber darauf hin, dass es sich hier - schon allein wegen der Größenordnung - nicht um ein Einkaufszentrum handelt, sondern um die Erweiterung eines Lebensmittel-Discounters durch Abbruch und Neubau auf demselben Grundstück. Die Geschossfläche des Blumengeschäftes wird unter 100 m² betragen.

Die vorgesehene Größenordnung steht in Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung, die in Gemeinden, denen die Funktion eines Unterzentrums zukommt und in deren Nahbereich weniger als 15.000 Einwohner leben, Einzelhandelseinrichtungen mit einer Größe der Verkaufsfläche von bis zu 4.000 m² pro Standort zulässt. Die hier zu betrachtenden Einzelhandelsvorhaben Discounter und Blumengeschäft werden zusammen max. 1.530 m² Verkaufsfläche aufweisen.

Bewertung:

Die Größe des Vorhabens ist auf den Bedarf abgestimmt und angemessen.

3.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Wasser:

Das Vorhaben nutzt nicht das Grundwasser vor Ort. Auf den bestehenden Grundwasserstand wird kein Einfluss genommen. Es existieren keine Oberflächengewässer am Standort des Einzelhandelsvorhabens.

Boden:

Das Vorhaben sieht nur in einem Teilbereich des ehemaligen MI 4 Flächenversiegelungen vor, die über das bereits jetzt nach dem Bebauungsplan Nr. 18 zulässige Maß hinausgehen. Ca. 80 % der Fläche sind versiegelt. Dies entspricht einer GRZ von 0,8. Bei den versiegelten Flächen handelt es sich um die Gebäude, die Stellplatzflächen, die Erschließungsstraßen, die Zufahrten und um Anliefer- und Rangierflächen.

Natur und Landschaft:

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich im Wesentlichen um einen bestehenden, mit einem Lidl-Markt bebauten Einzelhandelsstandort und einen aufgegebenen Gewerbestandort eines Maschinenbau-Unternehmens. Der Vorhabenstandort ist als Siedlungsbiotop einzustufen.

Der vorhandene Discounter und die an der Straße 'Kieler Tor' gelegenen Gebäude mit den Hausnummern 27 und 29 sowie die Unterstände Hallen und Schuppen des ehemaligen Gewerbebetriebes werden beseitigt. Der Neubau des Discount-Marktes findet am vorhandenen Standort statt und wird auf die bisherige Stellplatzanlage in Richtung Westen erweitert. Das Blumengeschäft wird auf dem ehemaligen gewerblich genutzten Grundstück Platz finden. Die dort vorhandenen Strukturen, wie die versiegelten Hofflächen und die randlichen Pflanzstreifen, werden beseitigt.

Bewertung:

Wasser, Boden, Natur und Landschaft werden durch das beabsichtigte Vorhaben im Verhältnis zum Ist-Zustand nicht oder nur in geringem Maße berührt.

Zusätzlichen Versiegelungen stehen Entsiegelungen durch den Abbruch von Gebäuden mit dort entstehenden Grünflächen gegenüber.

3.1.3 Abfallerzeugung

Der Lebensmittel-Discounter und auch das Blumengeschäft lassen kein Abfallaufkommen erwarten, das mit erheblichen und nachhaltigen Umweltbelastungen verbunden ist. Es werden Lebensmittel mit dem branchentypischen Randsortiment vertrieben.

Der anfallende Verpackungsmüll wird generell in firmeneigenen Lkw's abgefahren und zentral entsorgt. Zur Zwischenlagerung werden Container aufgestellt.

Bewertung:

Es ist kein problematisches Abfallaufkommen zu erwarten. Die Abfallbeseitigung ist geregelt.

3.1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Das SO-Gebiet wird zukünftig von denselben zwei Betreibern genutzt (Lidl, Blumen Schulz), die bereits jetzt im MI 1 des Ursprungs-Bebauungsplanes gewerblich tätig sind. Aufgrund der überschaubaren Größenordnung ist von keiner erheblichen und nachhaltigen Umweltverschmutzung auszugehen. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

Belästigungen sind durch das höhere Verkehrsaufkommen als Folge der Erweiterung des Einzelhandels-Standortes zu erwarten. Es handelt sich um Lärmemissionen, die von den Anlieferungen, dem Kundenverkehr und der Kühl- und Lufttechnik an den Gebäuden ausgehen.

Das Plangebiet ist darüber hinaus für Fußgänger und Radfahrer sowie über den öffentlichen Personennahverkehr (Haltestelle ca. 200 m entfernt) erreichbar.

Bewertung:

Bei der angestrebten Erweiterung des Einzelhandels-Standortes sind keine Anhaltspunkte für erhebliche und nachhaltige Umweltverschmutzungen gegeben. Das sonstige Sondergebiet ist verkehrstechnisch verträglich angebunden. Die anlagenbezogenen Neuverkehre verursachen keine Konflikte mit der Nachbarschaft. Unzumutbare Lärmemissionen sind nicht zu erwarten.

3.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Bei den zur Verwendung vorgesehenen Baustoffen lassen sich keine Hinweise auf Problemstoffe entnehmen, die ein erhöhtes Unfallrisiko auslösen.

Außenwände: Kalksandstein oder Porenbeton, Wärmedämmung gemäß Energieeinsparverordnung, Putz- und Glasfassade

Zwischenwände:	Mauerwerk
Dach:	Flachdach
Fußboden:	30 cm Kiesschicht, 20 cm Sauberkeitsschicht, 5 cm Perimeter-Dämmung, PE-Folie, 15 - 20 cm Stahlbetonsohle, 6 cm Mörtel, 2 cm keramische Steinzeugfliesen
Fenster:	Leichtmetall- oder Kunststoffprofile
Stellplatzanlage:	vorhandene Anlage wird erweitert

Bewertung:

Es werden nur handelsübliche Baustoffe gewählt, von denen kein erhöhtes Unfallrisiko ausgeht. Umweltgefährdende Technologien werden nicht angewandt.

3.2 Standort des Vorhabens

3.2.1 Bestehende Nutzung

Bei den für das Erweiterungsvorhaben vorgesehenen Grundstücken handelt es sich um ein Einzelhandelsgrundstück, das vor rund 12 Jahren bebaut worden ist, und um einen zuvor von einem Maschinenbau-Unternehmen genutzten Gewerbestandort. Dem Einzelhandelsstandort ist eine Stellplatzanlage mit zur Zeit ca. 80 Stellplätzen vorgelagert.

3.2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Bei den für die Erweiterung des Einzelhandels-Standortes vorgesehenen Flächen handelt es sich um anthropogen überprägte Böden. Der Vorhabenstandort stellt ein Siedlungsbiotop dar, das nicht an die freie Landschaft angrenzt. Der Einzelhandelsstandort ist bereits jetzt Bestandteil des Ortsbildes und fungiert als Teillebensraum für Tierarten, die im Umfeld von Siedlungen vorkommen. Hier sind insbesondere Vogelarten zu nennen, die in den randlichen Gehölzstrukturen brüten.

3.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung von Schutzgebieten

Das Plangebiet ist kein Bestandteil von Schutzgebieten. Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (Stand: 09/1998) weist den Bereich östlich des Plangebietes, in ca. 1 km Entfernung, als Feuchtgebiet sowie als 'Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen' und als 'Gebiet mit besonderer Erholungseignung' aus. Es handelt sich um das Landschaftsschutzgebiet 'Bornhöveder und Schmalen - See'. Das Naturschutzgebiet 'Mittlerer Stocksee und Umgebung' befindet sich östlich in ca. 7,5 km Entfernung und das Naturschutzgebiet 'Fuhlensee und Umgebung' liegt nördlich in ca. 2,5 km Entfernung. Eine Betroffenheit dieser Gebiete ist aufgrund der räumlichen Distanz nicht vorhanden.

Am Vorhabenstandort gibt es Knicks, die als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG gelten. Es wird ein Knickabschnitt von ca. 47 m Länge beseitigt, der im Verhältnis 1 : 2 ausgeglichen wird. Es werden insgesamt neue Knickabschnitte von 94 m Länge außerhalb des Plangebietes neu angelegt. Weitere geschützte Biotope sind nicht betroffen. Geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht vorhanden.

Kulturdenkmale, Denkmalbereiche, Bodendenkmale sowie archäologisch besonders bedeutende Landschaften sind nicht betroffen.

Bewertung:

Da keine Schutzgebiete betroffen sind und ein geschütztes Biotop ausgeglichen wird, ist eine Belastung durch das beabsichtigte Erweiterungsvorhaben nicht zu erwarten.

3.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

3.3.1 Auswirkungen auf Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Wasser:

Die geplante Erweiterung des Einzelhandels-Standortes wird auf befestigten Hofflächen und randlichen Grünstreifen stattfinden. Soweit die Grünstreifen betroffen sind, werden die Flächenversiegelungen erhöht. Hierdurch wird zukünftig eine Versickerung des Oberflächenwassers weiter minimiert. Durch Abbruch von Gebäuden und Anlegung einer Grünfläche werden an anderer Stelle Flächen entsiegelt, so dass dort Regenwasser wieder versickern kann. Es ist davon auszugehen, dass sich keine Auswirkungen für die Grundwasserneubildungsrate ergeben werden.

Boden:

Das Vorhaben führt zu Flächenversiegelungen und -entsiegelungen in geringem Ausmaß. Die grundsätzliche Möglichkeit zur Flächenversiegelung ist bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 18 im Jahr 2003 vorbereitet worden. Es wird ein Versiegelungsgrad von bis zu 80 % der Fläche erreicht.

Da es sich bei dem Vorhabenstandort um einen Discounter und ein ehemals gewerblich genutztes Grundstück handelt, sind bereits umfangreiche Versiegelungen vorhanden.

Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine bauliche Verdichtung eines vorhandenen Einzelhandelsstandortes. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine Verdichtung stets einer räumlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes vorzuziehen. Die geplante bauliche Verdichtung wird an dem vorgesehenen Standort als unproblematisch angesehen.

Natur und Landschaft:

Das Vorhaben führt zu einer Intensivierung eines Siedlungsbiotops. Es sind vorwiegend befestigte Hofflächen betroffen. Für 2 zu entfernende Bäume werden 7 neue Bäume angepflanzt. Für einen ca. 47 m langen Knickabschnitt werden neue Knickabschnitte von insgesamt 94 m Länge neu angelegt.

Bewertung:

Da das Vorhaben innerhalb eines bereits vorgeprägten Einzelhandels- und gewerblich genutzten Gebietes liegt, ergibt sich keine zusätzliche Betroffenheit von Natur und Landschaft. Die Nachverdichtung wird partiell zu einer zusätzlichen Versiegelung in geringem Umfang führen. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine innerörtliche Nachverdichtung zu befürworten, da hierdurch ein Flächenverbrauch von bisher un bebauter Landschaft vermieden wird. Die zusätzliche Versiegelung wird als hinnehmbar eingestuft, zumal in einem anderen Bereich Flächen entsiegelt werden. Für das Grundwasser ergeben sich keine Beeinträchtigungen.

3.3.2 Ausmaß der Auswirkungen

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auf den Vorhabenstandort beschränkt.

3.3.3 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Die Auswirkungen haben keinen grenzüberschreitenden Charakter.

3.3.4 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Die Auswirkungen beziehen sich in erster Linie auf die partiell vorzunehmende zusätzliche Bodenversiegelung und auf die Zunahme des Kunden- und Anlieferverkehrs. Schützenswerte nachbarliche Interessen sind in Bezug auf die Wohnhäuser Kieler Tor 25 a und Kieler Tor 27 a durch die Nähe zum Anlieferbereich des Discounters betroffen und werden gutachterlich geprüft. Die sich aus dem Gutachten ergebenden Auflagen sind zu berücksichtigen, so dass die sich aus der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' ergebenden Orientierungswerte eingehalten werden. Der Ausgleich für die Bodenversiegelungen wurde bereits im Jahr 2003 aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahlen ermittelt und umgesetzt. Es besteht weder eine Schwere noch eine Komplexität der Auswirkungen.

3.3.5 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Die Auswirkungen sind bekannt. Ihnen wird, insbesondere was die Lärmentwicklung des Anlieferverkehrs betrifft, durch die gutachterlich empfohlenen Maßnahmen entgegengewirkt.

3.3.6 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Die zusätzliche partielle Versiegelung am Standort findet einmalig während der Bauphase statt. Die Versiegelung ist von Dauer und an die Nutzung des Standortes gebunden. Eine Entsiegelung findet an anderer Stelle im Plangebiet statt. Grundsätzlich ist auch eine vollständige Entsiegelung möglich, wird aber nur erfolgen, wenn die bauliche Nutzung des Standortes aufgegeben wird. Da sich der Standort innerhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde befindet, ist eine Renaturierung in absehbarer Zeit unwahrscheinlich.

3.4 Einschätzung nach überschlägiger Prüfung

Das Vorhaben führt primär zu partiellen zusätzlichen Flächenversiegelungen, die für die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes erforderlich werden. Ferner ist die Anlieferung des Discounters im Interesse der menschlichen Gesundheit in Bezug auf die Wohngebäude Kieler Tor 25 a und Kieler Tor 27 a nach gutachterlichen Vorgaben zu regeln. Durch das bestehende Gebäude des Discounters mit Blumengeschäft und der Stellplatzanlage für ca. 80 Pkw sowie dem ehemals gewerblich genutzten Grundstück Kieler Tor 27 - 29 ergibt sich an dem Standort eine Vorbelastung. Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine bauliche Verdichtung.

Außer für das Schutzgut 'Boden' ergeben sich keine Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt. Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine bauliche Verdichtung eines vorhandenen Einzelhandelsstandortes einer Inanspruchnahme von bisher unbesiedelten Landschaftsbereichen vorzuziehen. Die zusätzliche Versiegelung wurde bereits im Jahr 2003 vorbereitet und wird als hinnehmbar eingestuft.

Weder in der Bauphase noch in der Betriebsphase werden sich bei Einhaltung der gutachterlichen Vorgaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ergeben. Der Betrieb von Discounter und Blumengeschäft birgt keine Risiken für die Umwelt.

Die Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

4. Inhalte des Bebauungsplans

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Vorgehensweise:

- entweder sie wird in einer Art und Weise durchgeführt, so dass die Satzung allein für sich genommen selbständig lesbar ist und ohne Bezug auf die Ursprungssatzung Rechtskraft entfaltet oder
- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die Festsetzungen der bestehenden Satzung nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird die erste Variante angewendet, da sich die neuen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nur auf den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 erstrecken. Hinzu kommt in praktischer Hinsicht die leichtere Handhabbarkeit, indem nicht die Änderungssatzung parallel mit der Ursprungssatzung gelesen werden muss, um die Satzungsinhalte zu verstehen. Für die Mischgebiete 2, 5, 6 und 7 der Ursprungssatzung bleibt nach wie vor der Bebauungsplan Nr. 18 maßgebend.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Großflächiger Einzelhandel' ausgewiesen. Es dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.480 m². Ferner zulässig sind Läden und sonstige Verkaufsstellen mit einer Verkaufsfläche von maximal 50 m² sowie nicht wesentlich störende Dienstleistungs-, Handwerks- oder Gewerbebetriebe. Tatsächlich vorgesehen sind der Abbruch und der Neubau eines Lidl-Marktes sowie die Verlagerung eines Blumengeschäftes an einen dann separaten Standort innerhalb des Sondergebietes. Innerhalb des Plangebietes sind Elektrotankstellen erlaubt für den Fall, dass der Discounter entsprechend motorisierten Kunden den Service einer Schnellladestation zukommen lassen möchte.

Im Plangebiet befinden sich ferner 2 Mischgebiete, die infolge der Ausdehnung des Einzelhandelsstandortes einen neuen Zuschnitt erfahren haben. Das neue MI 1 ergibt sich aus dem verbliebenen Teil des ehemaligen MI 3, das neue MI 2 aus dem verbliebenen Teil des ehemaligen MI 4. Die festgesetzten Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die ansonsten in Mischgebieten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten sind als unzulässig bestimmt.

Der Ausschluss von Tankstellen liegt darin begründet, dass zeitgemäße Anlagen wirtschaftlich nur zu betreiben sind, wenn sie im Zusammenhang mit einem Wartungstrakt, einer Waschhalle sowie einem Tankstellenshop mit Imbiss betrieben werden. Angesichts der hierfür erforderlichen Größenordnung und der Notwendigkeit, sämtliche Dimensionierungen auch für die Befahrbarkeit von Lastkraftwagen auszulegen, sind die beiden im Plangeltungsbereich vorhandenen Mischgebietsflächen ungeeignet.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten findet seine Ursache darin, dass bereits eine einzelne dieser Anlagen indirekt wirksame Nachbareffekte auslösen kann, die angrenzende Nutzungen, insbesondere die Qualitäten der benachbarten Wohnstandorte und des sich weiter im Norden anschließenden Friedhofes, beeinträchtigen. Auch der Einzelhandel, Dienstleistungsbetriebe und Freiberufler sehen sich nach anderen Standorten um bzw. ziehen die Ansiedlung in der Nähe einer Vergnügungsstätte erst gar nicht in Betracht. Unter dem Begriff „Vergnügungsstätte“ im städtebaulichen Sinne fallen im Wesentlichen fünf Gruppen von unterschiedlicher Vergnüungsweise:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen;
- Diskotheken;
- Spiel- und Automatenhallen;
- Wettbüros und
- Swinger-Clubs.

Den Vergnügungsstätten ist meistens eine erhebliche Belästigung eigen, die insbesondere eine benachbarte Wohnnutzung beeinträchtigt. Reißerisch aufgemachte Reklame, Lärm durch Zu- und Abfahrtsverkehr in der Nachtzeit und Unruhe durch entsprechend animierte Besucher führen zu abträglichen Begleiterscheinungen.

Gaststätten mit gelegentlichen, unter Umständen auch regelmäßigen Tanzveranstaltungen (z. B. einmal im Monat) sind städtebaurechtlich nicht als Vergnügungsstätten einzustufen und wären somit zulässig.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen Einfluss genommen. Für das **Sondergebiet** wird aufgrund des Flächenbedarfs für den Lebensmittelmarkt, den freistehenden Laden, den Werbepylon und die Stellplatzanlage mit ca. 90 Stellplätzen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gilt die Grundflächenzahl von 0,8 als Höchstmaß für die mögliche Versiegelung. Eine Überschreitung ist nicht zulässig.

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen die Errichtung der Gebäude für den Lebensmittelmarkt und das Blumengeschäft mit den vorgesehenen Verkaufsflächen, den erforderlichen Lagerflächen, sowie Technik- und Sozialräumen für den täglichen Betrieb. Das Baufenster des großflächigen Einzelhandelsmarktes ist so gewählt, dass auch der Anlieferbereich und die Papppresse darin Platz finden. Ein weiteres Baufenster befindet sich im Bereich der Grundstückszufahrt. Zulässig dort ist ein freistehender Werbeträger (Pylon) mit einer maximalen Höhe von 7,00 m über der Fahrbahnmitte der Straße 'Kieler Tor'.

Damit sich die Gebäude in das bestehende Ortsbild einfügen, wird eine Firsthöhe (FH) von max. 50,00 m über NN festgesetzt. Bei Geländehöhen, die im Mittel bei ca. 41 m über NN liegen, ergibt sich so eine absolute Gebäudehöhe von maximal 9,00 m. Von der vorgenannten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen und Blitzableiter ausgenommen, da von ihnen nur geringe optische Auswirkungen ausgehen.

Neben Grundflächenzahl, Baugrenze und Firsthöhe wird das Maß der baulichen Nutzung abschließend dadurch bestimmt, dass - wie bei selbständigen Einzelhandelsgebäuden üblich - nur ein Vollgeschoss zulässig ist.

Die abweichende Bauweise (a) stellt sicher, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen. Der Lidl-Markt wird nach derzeitigem Planungsstand eine Länge von mehr als 70 m erreichen. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

Festsetzungen zur Dachform und zur Dachneigung werden nicht getroffen. Aufgrund der vergleichsweise geringen zulässigen Höhe des Gebäudes kommt nur ein Flachdach bzw. ein gering geneigtes Pult-, Walm- oder Satteldach in Betracht.

Für die **Mischgebiete** werden zum Teil unterschiedliche Festsetzungen getroffen. Für das an der Straße 'Kieler Tor' gelegene MI 1 wird eine GRZ von 0,6, für das in zweiter Reihe gelegene MI 2 eine solche von 0,4 festgesetzt. Die unterschiedliche zulässige Nutzungsdichte liegt in der unterschiedlichen Lage der Mischgebiete begründet: zum einen direkt an der örtlichen Hauptdurchgangsstraße (MI 1), zum anderen am Übergang zum Niederungsbereich des Bornhöveder Sees. Dementsprechend sind auch die Baugrenzen unterschiedlich großzügig gefasst.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung wird Rücksicht auf die Topographie genommen. Die maximal zulässigen Firsthöhen von 50,5 m über NN für das MI 1 und von 47,5 m über NN für das MI 2 sind aus dem Ursprungsplan übernommen. Gleiches trifft auf die

Dachneigungen zu, die im MI 1 zwischen 20 und 50° und im MI 2 nicht geringer als 35° sein darf.

In den Mischgebieten ist die offene Bauweise (o) festgesetzt, wonach Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind, deren Länge höchstens 50 m betragen darf.

Im Hinblick auf die Integration zur umgebenden Bebauung und Landschaft sind gestalterische Vorschriften aufgenommen worden. Diese betreffen sowohl das **Sondergebiet** als auch die **Mischgebiete**.

So sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes montiert sind. Aufständerungen sind bis zu 0,80 m zulässig, wenn die festgesetzte Firsthöhe nicht überschritten wird. Freiflächenanlagen sind hingegen ebenso unzulässig wie die Dach- und/oder Wandflächen überkragende Anlagen, da selbständige oder überkragende Solar- und Photovoltaikanlagen mit ortsuntypischen optischen Beeinträchtigungen verbunden wären. Mit der Möglichkeit, Solar- und Photovoltaikmodule an Fassaden und auf Dächern zu montieren, besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

Am und auf dem Gebäude angebrachte Werbeanlagen dürfen die festgesetzte Firsthöhe nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig. Dies gilt auch für den freistehenden Werbeträger im Bereich der Grundstückszufahrt. Dieser darf eine Höhe von maximal 7,00 m über Fahrbahnmitte der Straße 'Kieler Tor' erreichen.

4.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen, die nach den Bestimmungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Grundfläche < 20.000 m²) aufgestellt werden, besteht kein Erfordernis für einen naturschutzrechtlichen Ausgleich. Da die Gemeinde Bornhöved über keine Baumschutzsatzung verfügt, besteht zudem keine Verpflichtung, die zwei zu fallenden Bäume im nördlichen Bereich der Grundstückszufahrt und auf der vorhandenen Pflanzinsel der Stellplatzanlage auszugleichen. Unabhängig davon werden die beiden Einzelbäume auf der Grünfläche im Südwesten des Plangebietes sowie die aus fünf Bäumen bestehende Reihe im Westen des MI 1 als zu erhalten festgesetzt. Daneben sind auf der Grünfläche nördlich des Sondergebietes zum Zwecke der landschaftlichen Einbindung sieben Bäume anzupflanzen. Empfohlen werden Hainbuchen [*Carpinus betulus*], Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballen, mindestens 14 - 16 cm Stammumfang gemessen in 1 Meter Höhe. Die anzupflanzenden Bäume sind - ebenso wie die zum Erhalt festgesetzten Bäume - dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I ist das Plangebiet als 'Gebiet mit besonderer Erholungseignung' dargestellt. 'Gebiete mit besonderer Erholungseignung'

zeichnen sich zum einen durch eine landschaftliche Vielfalt und zum anderen durch eine gute Zugänglichkeit der Landschaft aus, so dass sie sich als Freizeit- und Erholungsräume eignen. Die geplante Bebauung stellt keinen Konflikt mit der Darstellung eines 'Gebietes mit besonderer Erholungseignung' dar.

Im Plangebiet befindet sich ein zu erhaltender Knick, der nach § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG geschützt ist. Der Knick ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und darf nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden.

Festgesetzt ist ein dem Knick vorgelagerter Knickschutzstreifen, innerhalb dessen die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen ebenso unzulässig ist wie die Vornahme von Bodenversiegelungen oder die Lagerung von Materialien.

Um eine Erschließung für die an das Plangebiet angrenzenden Flurstücke 426 und 428 sicherzustellen, muss ein Knickabschnitt von ca. 47 m beseitigt werden. Die Beseitigung des Knickabschnittes stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Da es sich bei Knicks um geschützte Biotope nach § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG handelt, wird eine Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 3 LNatSchG benötigt.

Gemäß den 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' (Erlass vom 13. Juni 2013) ist die Beseitigung eines Knicks im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen. In diesem Fall werden 47 Meter Knick beseitigt.

Als Ausgleich für die Beseitigung eines 47 m langen Knickabschnittes werden auf den Flurstücken 426 und 428 der Flur 3, Gemarkung Bornhöved, insgesamt 38 m Knick neu angelegt. Von den verbleibenden 56 m Knick werden 35 m dem Ökokonto 'Dörnbrook' (ÖK 88-22) und 21 m dem Ökokonto 'Kleinvollstedt' (ÖK 88-35) der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein GmbH zugeordnet.

Der entsprechende Antrag auf Knick-Beseitigung ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg zu stellen.

Die Knick-Neuanlagen außerhalb des Plangebietes sind in der typischen Form und mit den Maßen anzulegen, wie sie von der oberen Naturschutzbehörde grundsätzlich festgelegt wurden. Die Grundfläche des Erdwalles ist demnach 2,50 m breit. Eine Breite von 3,00 m ist ebenfalls zulässig. Die Wallkrone erhält eine Breite von 1,50 m. Die Wallhöhe beträgt 1,00 m.

Die Wallkronen der Knicks sind mit einheimischen standortgerechten Gehölzen (Sträucher und Heister) zu bepflanzen.

Geeignete Gehölze sind beispielsweise:

Heister

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche

Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
<u>Sträucher</u>		
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	-	Gemeines Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	-	Holz-Apfel
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Aus der Pflanzenliste ist eine Auswahl hinsichtlich der zu verwendenden Gehölzarten zu treffen. Damit sich die Gehölze nicht gegenseitig verdrängen, sollten Gehölze der gleichen Art in kleinen Gruppen gepflanzt werden. Insgesamt ist darauf zu achten, dass sich die Bepflanzung eines Knicks jeweils aus verschiedenen Gehölzarten zusammensetzt. Die Anlage einer Bepflanzung, die nur aus einer Gehölzart besteht, ist zu vermeiden.

Die Knicks sind zweireihig zu bepflanzen. Der Pflanzabstand innerhalb der Pflanzenreihe beträgt 1,00 m, der Reihenabstand beträgt 0,50 m. Der Pflanzboden ist mit Strohmulch zu bedecken.

Für die Sträucher und Heister sind folgende Pflanzqualitäten zu wählen:

- Sträucher, zweimal verpflanzt (2xv), 3 - 5 Triebe (Tr), ohne Ballen (oB), 60 - 100 cm
- Heister, zweimal verpflanzt (2xv), ohne Ballen (oB), 80 - 100 cm.

Die Knicks sind wirksam gegen Wildverbiss zu schützen. Es wird empfohlen, zum Schutz der Gehölze zu allen Seiten des Knicks einen Wildschutzzaun (Höhe von mind. 1,80 m) zu errichten.

Vorstehende Regelung ist Gegenstand des Städtebaulichen Vertrages zwischen dem Grundeigentümer des zu beseitigenden Knickabschnittes mit der Gemeinde Bornhöved zur vertraglichen Regelung der Kompensation.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung im Allgemeinen Artenschutz sowie im Besonderen Artenschutz verankert. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Verbotstatbestände, die in § 44 BNatSchG dargelegt sind.

Die vorhandene Biotopstruktur lässt erwarten, dass in den teilweise angrenzenden Hecken und Knicks verschiedene Vogelarten brüten. Diese Vogelarten nutzen das Plangebiet zur Nahrungssuche, wobei das Plangebiet nur eine Teilfläche eines insgesamt bedeutend größeren Nahrungsreviers darstellt. Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet zum großen Teil seit vielen Jahren bebaut ist, ist davon auszugehen,

dass im Plangebiet bzw. in den angrenzenden Gehölzen nur Vogelarten vorkommen, die wenig störungsempfindlich sind. Dies sind Arten, die in Gärten, Parks sowie in Hecken in Siedlungsnähe häufig vorkommen und insgesamt weit verbreitet sind. Ein Vorkommen von Vogelarten, die streng geschützt sind oder zu den in Deutschland gefährdeten Arten zählen (sog. Rote-Liste-Arten), kann für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Sollte es erforderlich sein, dass einzelne Gehölze beseitigt werden, darf dies nur in dem Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 14. März erfolgen. Dies gilt auch für das Fällen der zwei Bäume innerhalb des Sondergebietes. Wenn diese Frist eingehalten wird, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten.

Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen zu prüfen, ob sich durch das Vorhaben artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen ergeben.

Der zu entfernende Knickabschnitt könnte einen potentiellen Lebensraum für die Haselmaus darstellen. In der Roten Liste des Landes Schleswig-Holstein ist die Haselmaus als 'stark gefährdet' eingestuft (RL SH 2) und hat nur ein geringes Vorkommen in ihrem Hauptverbreitungsgebiet. Der Erhaltungszustand wird als 'ungünstig' bewertet.

Laut der Karte der Stiftung Naturschutz 'Vorkommenswahrscheinlichkeit von Haselmäusen in Schleswig-Holstein' ist die Vorkommenswahrscheinlichkeit der Haselmaus in der Gemeinde Bornhöved als 'gering' einzustufen. Zudem wurde der betreffende Knickabschnitt bereits auf den Stock gesetzt, was eine Haselmaus dazu veranlassen würde, ihren Lebensraum zu verlassen. Bei den Geländebegehungen wurden darüber hinaus keine Anhaltspunkte auf ein Vorkommen von Haselmäusen beobachtet.

Auf dem Grundstück Kieler Tor 27 - 29 befindet sich ein ehemaliges Gewerbegrundstück, dessen Gebäudebestand noch vorhanden ist. Die Gebäude sollen, mit Ausnahme des in der Tiefe des Grundstücks gelegenen Wohngebäudes Kieler Tor 27 a, abgerissen werden. Die abzureißenden Gebäude, insbesondere die Unterstände und die aufgelassene Werkstatt, können von Fledermäusen als Tagesverstecke genutzt werden. Alle heimischen Fledermausarten stehen im Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG) und zählen damit gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu den 'streng geschützten' Arten. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich dort einzelne Tagesverstecke oder auch Winterquartiere befinden, darf der Abriss nicht ohne vorherige Untersuchung durch einen Sachverständigen erfolgen. Die Ergebnisse der Untersuchung, z. B. die Notwendigkeit zur Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzquartiere), sind zu beachten.

Ein Vorkommen von anderen Tierarten, die zu den 'streng geschützten' Tierarten zählen, kann im Plangebiet ausgeschlossen werden.

4.3 Immissionsschutz

Das Grundstück Kieler Tor 27 - 29 wurde über Jahrzehnte durch ein Maschinenbau-Unternehmen genutzt. Aufgrund der Vornutzung besteht ein genereller Altlastenverdacht. Das Geologische Büro Dipl.-Geologe R. Hempel, Dannewerk, ist diesem Verdacht im Wege einer 'Orientierenden Untersuchung', dessen Umfang er zuvor mit Herrn Dr. Ruven Höhn vom Sachgebiet 'Bodenschutz' beim Kreis Segeberg abgestimmt hatte, nachgegangen. Im Ergebnis konnten keine Kontaminierungen des Untergrundes festgestellt werden. Allein der Werkstattboden ist abfallrechtlich in gesonderter Weise zu entsorgen, da hier in weiten Teilen Ölfilme vorgefunden wurden.

Das Plangebiet ist in zweierlei Hinsicht Lärmbelastungen ausgesetzt. Diese werden zum einen hervorgerufen durch die westlich des Plangebietes verlaufende L 69 (Kieler Tor), die insbesondere auf die Grundstücke Kieler Tor 31 und Kieler Tor 33 einwirkt, und zum anderen durch das Einzelhandelsgrundstück mit seiner Stellplatzanlage und seinem Anlieferbereich, das auf die benachbarten Grundstücke einwirken könnte.

Zur Lärmproblematik ist eine 'Schalltechnischen Untersuchung' durchgeführt worden, um zu klären, ob sich für die Wohnhäuser im Umfeld des Plangebietes, einschließlich des planungsrechtlichen MI 5 gemäß der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 18, Schallimmissionen ergeben, die über den Orientierungswerten der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' liegen und wie diesen ggf. begegnet werden kann. Die 'Lärmtechnische Untersuchung' wurde von der Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster, durchgeführt. Die Untersuchung gelangt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich des **Gewerbelärms** "die Immissionsrichtwerte der *TA Lärm* um mindestens 4 dB(A) im Beurteilungszeitraum TAG und um mindestens 18 dB(A) im Beurteilungszeitraum NACHT infolge der Zusatzbelastung unterschritten werden, sofern folgende Punkte beachtet werden:

1. Die Nutzung des Kundenparkplatzes ist im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr gegeben. Bei Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen mit Metallkorb ist eine Öffnungszeit des Discountmarktes bis maximal 21.45 Uhr möglich, um das Verlassen des Kundenparkplatzes bis 22.00 Uhr zu ermöglichen.

Als lärmarm im Sinne der *Parkplatzlärmstudie* gelten Einkaufswagen mit Schwingungsdämpfer zwischen Laufrolle und Fahrgestell.

2. Eine Nutzung des Kundenparkplatzes nach 22.00 Uhr ist nur zulässig, sofern lärmarme Einkaufswagen mit Kunststoffkorb eingesetzt werden.
3. Die Oberfläche der Fahrgassen des Kundenparkplatzes ist mindestens in Betonsteinpflaster mit Minifase oder geringer sowie mit Fuge < 3 mm herzustellen.

Anlieferung:

1. Die Anlieferung ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist aufgrund der kurzzeitigen Geräuschspitzen der Lieferfahrzeuge während der Fahrten zur Anlieferzone auszuschließen.

Abschirmende Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich."

Die Immissionsrichtwerte (tags 60 dB(A) / nachts 45 dB(A)) werden für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 an der umliegenden Bebauung eingehalten.

Hinsichtlich des anlagenbezogenen Verkehrs "sind keine organisatorischen Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen zu treffen ...".

Maßnahmen/Auflagen	Regelung durch
Es sind 'lärmarme' Einkaufswagen (z. B. Wagen mit Kunststoffkorb) einzusetzen.	Baugenehmigung
Die Nutzung des Kundenparkplatzes ist im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr gegeben. Bei Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen mit Metallkorb ist eine Öffnungszeit des Discountmarktes bis maximal 21.45 Uhr möglich, um das Verlassen des Kundenparkplatzes bis 22.00 Uhr zu ermöglichen.	Baugenehmigung
Eine Nutzung des Kundenparkplatzes nach 22.00 Uhr ist nur zulässig, sofern lärmarme Einkaufswagen mit Kunststoffkorb eingesetzt werden.	Baugenehmigung
Die Oberfläche der Fahrgassen des Kundenparkplatzes ist mindestens in Betonsteinpflaster mit Minifase oder geringer sowie mit Fuge < 3 mm herzustellen.	Festsetzung in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18
Die Anlieferung ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich.	Baugenehmigung

Es bestehen aus lärmtechnischer Sicht keine Bedenken gegen den Neubau des Discountmarktes, sofern die genannten Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden.

Der **Verkehrslärm** wirkt sich auf das Mischgebiet MI 1 aus. Da die Beurteilungspegel größer 57 dB(A) sind, sind passive Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Mischgebietes MI 1 an den Gebäuden erforderlich. Im Bebauungsplan ist dies durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach *DIN 4109* berücksichtigt.

4.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist bereits über die Ein- und Ausfahrt zur Straße 'Kieler Tor' (L 69) erschlossen, von der aus die Anbindung an die örtlichen und überörtlichen Verkehrsbezüge erfolgt. Die gegenüber der Grundstücksausfahrt gelegene Straße 'Priesterredder' führt direkt auf die B 430 in Richtung Neumünster, wo wenige hundert Meter später Zufahrten auf die A 21 in Richtung Kiel und in Richtung Bad Segeberg vorhanden sind.

Um den Autofahrern, die das Einzelhandelsgrundstück verlassen, ein sicheres Einmünden in die Straße 'Kieler Tor' zu ermöglichen, werden zwei Sichtdreiecke

(Sichtfelder) festgesetzt, von denen sich eines auf den Kraftfahrzeugverkehr auf der Straße und eines auf die Fußgänger auf dem Gehweg bezieht. Die beiden Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und sichtbehindernder Bepflanzung von mehr als 0,70 m Höhe über der Fahrbahnoberkante der Straße 'Kieler Tor' freizuhalten. Ausgenommen von dieser Regelung sind die vorhandenen, straßenbegleitenden Einzelbäume, wenn deren Kronenansatz einen Mindestabstand von 2,50 m Höhe zur Oberfläche der Straße 'Kieler Tor' einhält.

Für den ruhenden Verkehr wird die Kapazität der Stellplatzanlage erweitert, so dass ca. 100 Kfz Platz finden werden. Für von Süden kommende Fußgänger besteht ein Übergang nach Überquerung der Brücke über die B 430 (Plöner Straße).

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) befinden sich beidseitig an der Straße 'Kieler Tor' ca. 200 m nördlich des Plangebietes.

Die Grundstücke Kieler Tor 25 a (außerhalb des Plangeltungsbereiches) und Kieler Tor 27 a (innerhalb des Plangeltungsbereiches im MI 2) werden über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen, wobei für letztgenanntes Grundstück das Geh- und Fahrrecht zunächst getrennt vom Leitungsrecht verläuft. Der Verlauf der Trassen ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die exakte Lage der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen ist kein planerischer Grundzug. Abweichungen können, wenn die Voraussetzungen dafür vorliegen, über § 31 Abs. 2 BauGB (Befreiung) geprüft werden. Planerische Grundzüge sind allerdings die uneingeschränkte Erschließungsfunktion dieser Flächen und deren Breite von mindestens 3,00 m für Leitungsrechte und mindestens 5,00 m für Geh- und Fahrrechte.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz mit hydraulisch ausreichend dimensionierten Querschnitten, so dass die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser sichergestellt ist. Betreiber ist die Gemeinde Bornhöved.

Löschwasserversorgung

Es ist ein Löschwasservolumenstrom von mindestens $96 \text{ m}^3 \times \text{h}^{-1}$ über mindestens zwei Stunden nachzuweisen. Die Löschwasserentnahmestellen dürfen eine maximale Entfernung von 75 m Luftlinie (maximal 80 - 120 m verlegte B-Druckschlauchleitung) zu den Gebäuden aufweisen. Es befindet sich direkt gegenüber dem Plangebiet an der Straße 'Kieler Tor', Ecke 'Priesterredder', ein Überflurhydrant, der bereits jetzt den Brandschutz sichert und auch zukünftig für den Brandschutz zur Verfügung steht.

Abwasserentsorgung

a) Regenwasser

Das anfallende Regenwasser wird, soweit es nicht auf den MI-Grundstücken versickert wird, zentral in den in der Straße 'Kieler Tor' vorhandenen Kanal eingeleitet. Ob eine Rückhaltung auf dem Einzelhandelsgrundstück, z. B. durch Stauraumkanäle, vorgehalten werden muss, ist durch eine hydraulische Berechnung im Rahmen des Entwässerungsantrages zu ermitteln.

b) Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser ist dem Kanal in der Straße 'Kieler Tor' zuzuführen, über den die Ableitung zur gemeindlichen Kläranlage erfolgt.

Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Bornhöved ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH und der Deutschen Glasfaser Medien GmbH angeschlossen. Eine etwaige Erweiterung des vorhandenen Netzes innerhalb des Plangebietes kann problemlos erfolgen.

Gas und Elektroenergie

Die Gemeinde Bornhöved ist an das Erdgas- und Stromnetz der Schleswig-Holstein Netz AG angeschlossen. Die Bauherren haben mit dem Versorgungsunternehmen die erforderlichen Anschlusswerte rechtzeitig abzustimmen.

Abfall

Für die Abfallentsorgung sind die Bestimmungen des Wege-Zweckverbandes der Gemeinden des Kreises Segeberg maßgeblich.

4.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

4.6 Hinweise

Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten

Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Segeberg, Fachabteilung Wasser-Boden-Abfall, anzuzeigen.

Immissionsschutz

Innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens ist zu beauftragen und/oder in einem Städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren, dass Nachtanlieferungen des Lebensmittelmarktes zwischen 22:00 und 6:00 Uhr aufgrund der kurzzeitigen Geräuschspitzen der Lieferfahrzeuge während der Fahrten zur Anlieferzone ausgeschlossen sind und dass eine Nutzung des Kundenparkplatzes nach 22.00 Uhr nur dann zulässig ist, sofern lärmarme Einkaufswagen mit Kunststoffkorb eingesetzt werden. Bei Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen mit Metallkorb ist die Öffnungszeit des Lebensmittelmarktes auf maximal 21.45 Uhr zu beschränken. Als lärmarm gelten Einkaufswagen mit Schwingungsdämpfer zwischen Laufrolle und Fahrgestell.

In den in der Planzeichnung innerhalb des MI 1 mit LPB III oder LPB IV gekennzeichneten Bereichen sollten Schlafräume oder andere besonders schutzbedürftige Räume nicht an den Westfassaden angeordnet werden. Für alle Schlafräume an den Westfassaden in dem mit LPB III oder LPB IV gekennzeichneten Bereich wird empfohlen, schalldämmende Lüftungselemente vorzusehen.

Laut Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 29.07.2010 muss die Gemeinde sicherstellen, dass die Betroffenen über die DIN-Vorschriften Kenntnisse erlangen können, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird. Die dem passiven Lärmschutz zu Grunde liegende DIN 4109 und das Beiblatt 1 zur DIN 4109, Ausgabe 1989, können bei der Amtsverwaltung Bornhöved, Sachgebiet: Bauleitplanung - Beiträge, Am Markt 3, 24610 Trappenkamp, eingesehen werden.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für die Beseitigung eines 47 m langen Knickabschnittes werden auf den Flurstücken 426 und 428 der Flur 3, Gemarkung Bornhöved, insgesamt 38 m Knick neu angelegt. Von den verbleibenden 56 m Knick werden 35 m dem Ökokonto 'Dörnbrook' (ÖK 88-22) und 21 m dem Ökokonto 'Kleinvollstedt' (ÖK 88-35) der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein GmbH zugeordnet.

Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften sind nachfolgende Fristen für das Plangebiet zu beachten, innerhalb derer Eingriffe unzulässig sind:

Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen: 15. März bis 30. September

Gehölzentnahmen: 15. März bis 15. August wegen Brutvögeln

Gebäudeabbrüche: 15. März bis 15. August wegen Brutvögeln
ganzjährig wegen Fledermäusen

Vor Abriss von Gebäuden ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände das ganze Jahr über durch einen Sachverständigen zu prüfen, ob sich Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden befinden.

Sollten die genannten Fristen nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben.

5. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m ²	Prozent
Sonstiges Sondergebiet	3.319	27,8
Mischgebiet	6.252	52,4
Grünfläche	2.365	19,8
Gesamtfläche	11.936	100,0

Die Gemeinde Bornhöved und der Planveranlasser (Lebensmittelmarkt) haben im Vorfeld der Planung einen Vertrag zur Kostenübernahme geschlossen. Danach trägt der Planveranlasser die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) einschließlich der erforderlichen Nebenleistungen (Vermessung, Gutachten etc.).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bornhöved hat diese Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 in ihrer Sitzung am 21. Juli 2016 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bornhöved, den 08. 08. 2016



Dietrich Schwarz
(Bürgermeister)