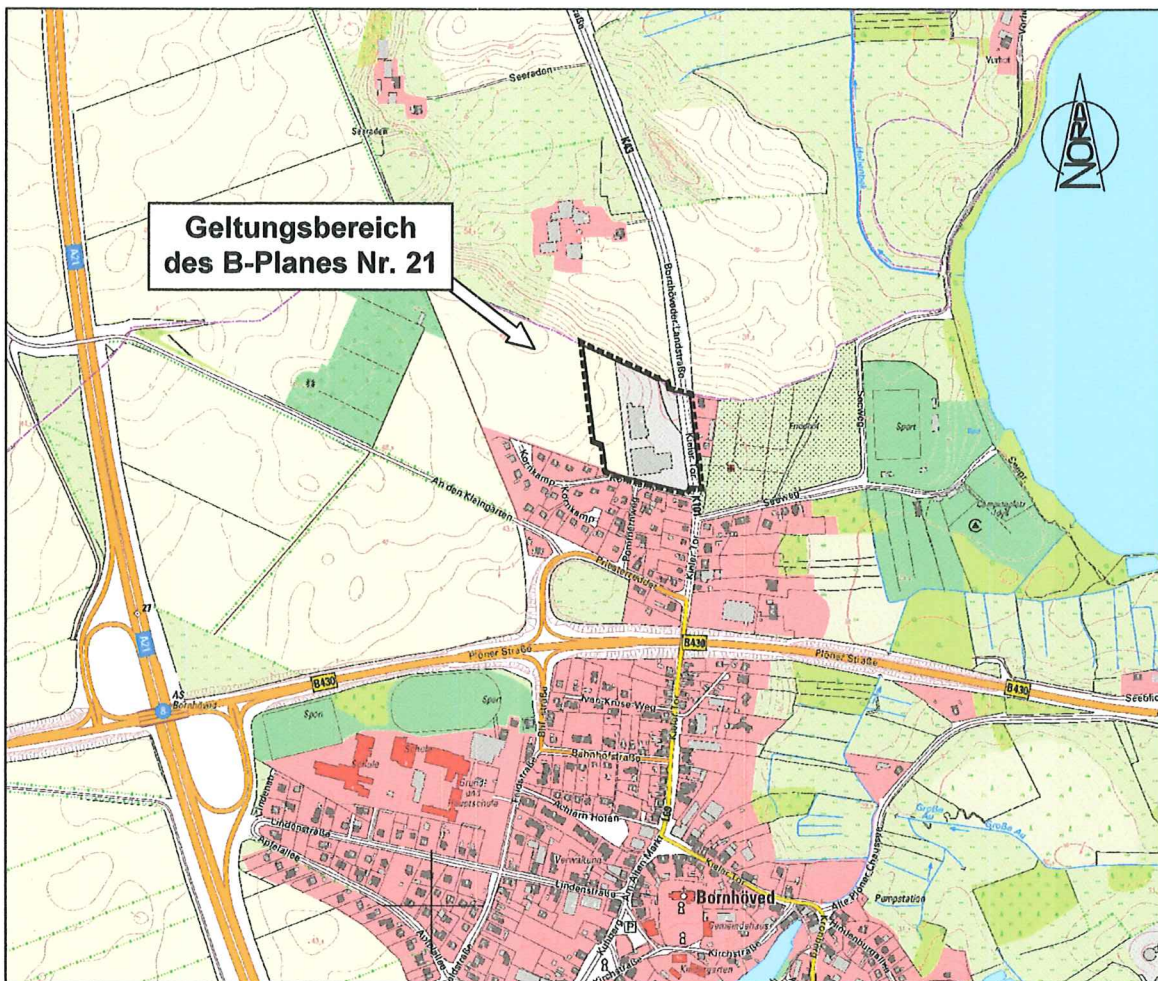


Bebauungsplan Nr. 21

Gebiet westlich 'Kieler Tor', nördlich 'Kornkamp', östlich Bebauung 'Himmelsblick' und südlich der Kreisgrenze zum Kreis Plön

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	9
1.4 Angaben zum Bestand	9
2. Anlass und Ziele der Planung	10
2.1 Anlass der Planung	10
2.2 Ziele der Planung	15
3. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	16
3.1 Merkmale des Vorhabens	17
3.1.1 Größe des Vorhabens	17
3.1.2 Nutzung u. Gestaltung von Wasser, Boden, Natur u. Landschaft ...	17
3.1.3 Abfallerzeugung	18
3.1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen	19
3.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	19
3.2 Standort des Vorhabens	20
3.2.1 Bestehende Nutzung	20
3.2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	20
3.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung von Schutzgebieten	20
3.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen	21
3.3.1 Auswirkungen auf Wasser, Boden, Natur und Landschaft	21
3.3.2 Ausmaß der Auswirkungen	22
3.3.3 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	22
3.3.4 Schwere und Komplexität der Auswirkungen	22
3.3.5 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	23
3.3.6 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	23
3.4 Einschätzung nach überschlägiger Prüfung	23
4. Inhalte des Bebauungsplans	23
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.	23
4.2 Naturschutz und Landschaftspflege	26
4.2.1 Ermittlung des Eingriffs	35

4.3	Immissionsschutz.....	41
4.4	Hinweise.....	42
4.5	Verkehr, Ver- und Entsorgung	44
4.6	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....	46
5.	Flächen und Kosten	46

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 06.12.2021 (GVOBl. 2021, S. 1422), verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften,
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022,
- das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 06.12.2022, (GVOBl. S. 1002),
- das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306),
- die Gemeindeordnung für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28.02.2003 (GVOBl. Sch.-H. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2022 (GVOBl. S. 153).

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 den Einzelhandelsstandort am 'Kieler Tor' 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 ist 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 § 6 Landes-UVP-Gesetz ist eine 'Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls' durchzuführen, da es sich bei dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Großflächiger Einzelhandel' gemäß der dortigen Nr. 10.2 der Anlage 1 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 in formeller Hinsicht 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). Die Notwendigkeit, eine ‚Zusammenfassende Erklärung‘ zu verfassen, entfällt.

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	23.05.2013
Frühz. Öff.-Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	12.02.2015
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	21.01.2015
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	26.01.2023
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	06.03.2023
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	09.03. - 11.04.2023
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	11.05.2023

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Bornhöved ist nach § 2 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 05. September 2019 zusammen mit der Nachbargemeinde Trappenkamp als gemeinsames Unterzentrum eingestuft.

Der Regionalplan für den Planungsraum I (alt) 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.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) führt aus, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den zentralen Orten vorzusehen sind. Hinsichtlich der Unterzentren wird hinsichtlich der zulässigen Verkaufsfläche je Einzelvorhaben unterschieden danach, ob mehr oder weniger als 15.000 Einwohner im Nahbereich leben. Zum 31. Dezember 2020 ergibt sich folgende Übersicht (Quelle: Homepage des Amtes Bornhöved):

Trappenkamp	-	5.218 Einwohner
Bornhöved	-	3.342 Einwohner
Tensfeld	-	685 Einwohner

Gönnebek	-	494 Einwohner
Schmalensee	-	500 Einwohner
Stocksee	-	400 Einwohner
Damsdorf	-	224 Einwohner
Tarbek	-	164 Einwohner
Nahbereich	-	11.027 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.

Nach dem 2. Entwurf zur Fortschreibung des LEP vom 24. November 2020 ist die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (Integrationsgebot). Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO kann auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zugelassen werden (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot), wenn kumulativ es sich um Sortimente zur Sicherung der Nahversorgung handelt. (Vgl. Kapitel 3.10, Ziffer 6 Abs. 1)

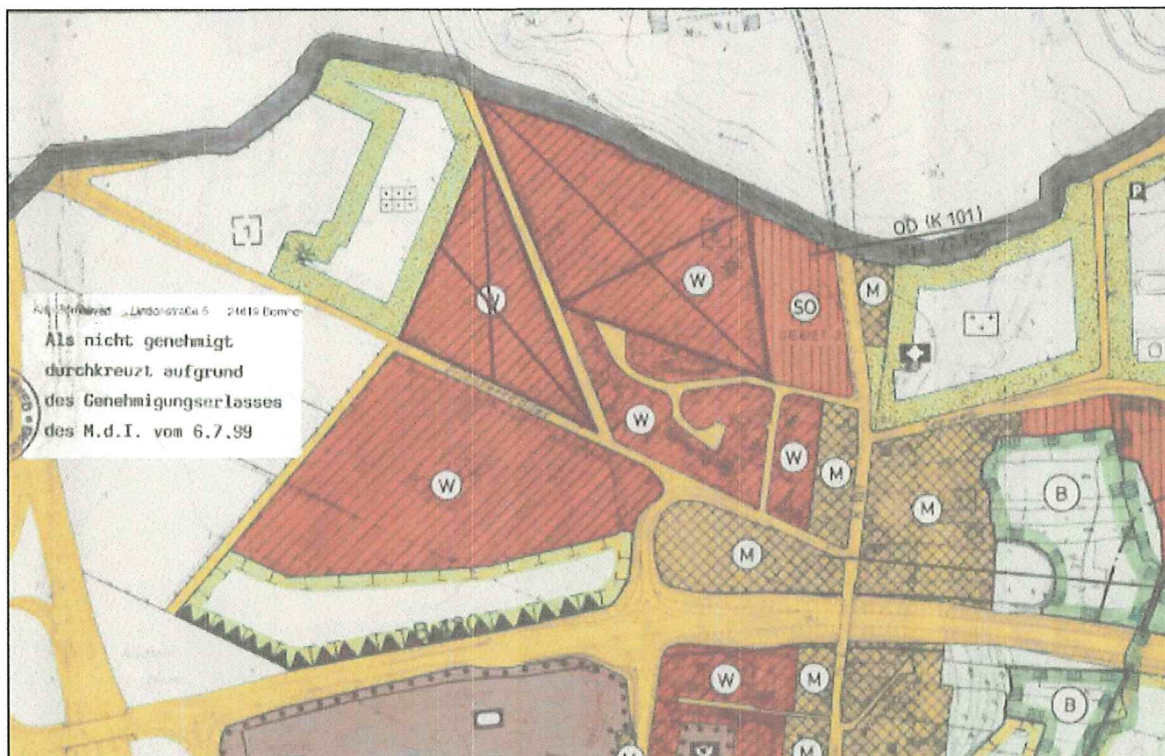
„Für bestehende Einzelhandelsstandorte ist ... die Darstellung und Festsetzung als Bestands-Sondergebiete zulässig. Dabei sind die zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente entsprechend dem gegebenen baurechtlichen Bestandsschutz der vorhandenen Betriebe zu beschränken. ... Ausnahmsweise sind einmalig auch geringfügige Erweiterungen zulässig, wenn durch den Einzelhandelsbetrieb keine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit Zentraler Orte und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind oder weiter verstärkt werden sowie auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs durch Erweiterungen nicht beeinträchtigt wird. Erweiterungen gelten in der Regel bis zu einer Größenordnung von 5 Prozent der Verkaufsfläche als geringfügig. Darüberhinausgehende Erweiterungen können nur ausnahmsweise als geringfügig angesehen werden, wenn sie funktional neutral sind, insbesondere keine neuen Betriebstypen ermöglichen, das Beeinträchtungsverbot gewahrt bleibt und die Planung auf der Basis eines kommunalen oder regionalen Einzelhandelskonzeptes erfolgt, das neben den beteiligten Kommunen auch die Kommunen betrachtet, deren Versorgungsfunktionen oder Planungsperspektiven durch die Konzeptinhalte erfasst werden.“ (Vgl. Kapitel 3.10, Ziffer 11)

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999 stellt das Plangebiet überwiegend als 'Sonstiges Sondergebiet' mit der Zweckbestimmung 'Verbrauchermarkt' dar. Die Erweiterungsfläche ist darin als nicht genehmigte 'Wohnbaufläche' durchkreuzt. Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die westlich an das Plangebiet angrenzende 'Wohnbaufläche' (W) genehmigt, die für die Erweiterung des Sondergebietes vorgesehene Fläche von der Genehmigung jedoch ausgenommen.

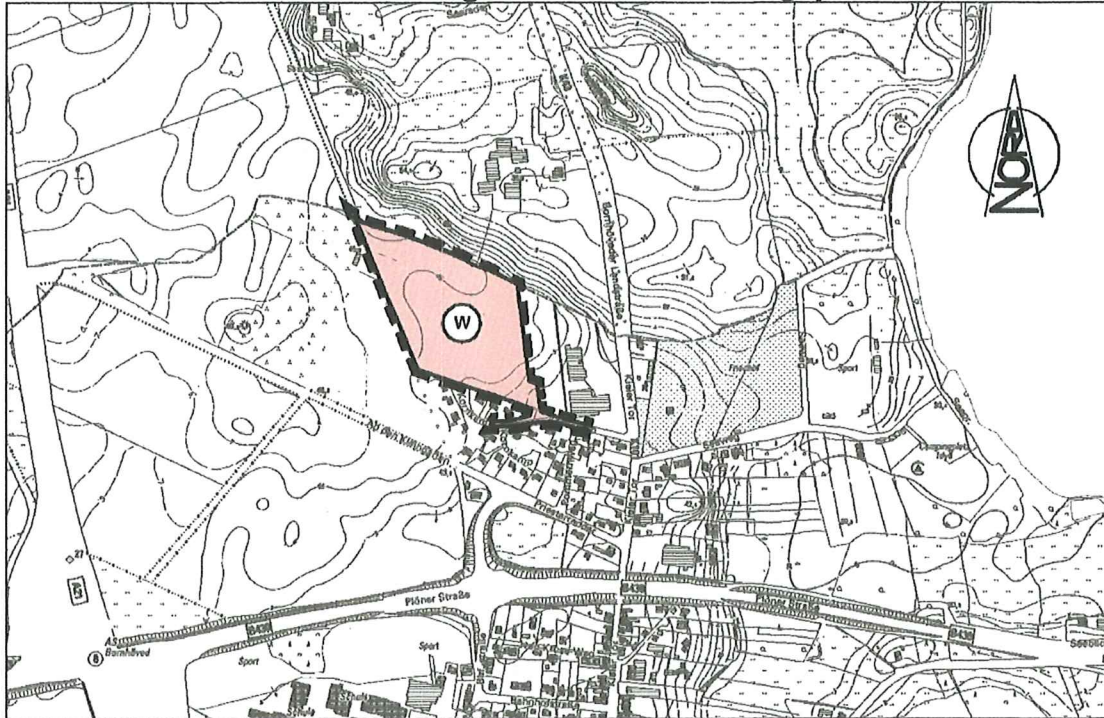
Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 zukünftig ein 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung

'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 (6. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung), so dass dann dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird. Künftig wird das gesamte Plangebiet als 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Großflächiger Einzelhandel' dargestellt.

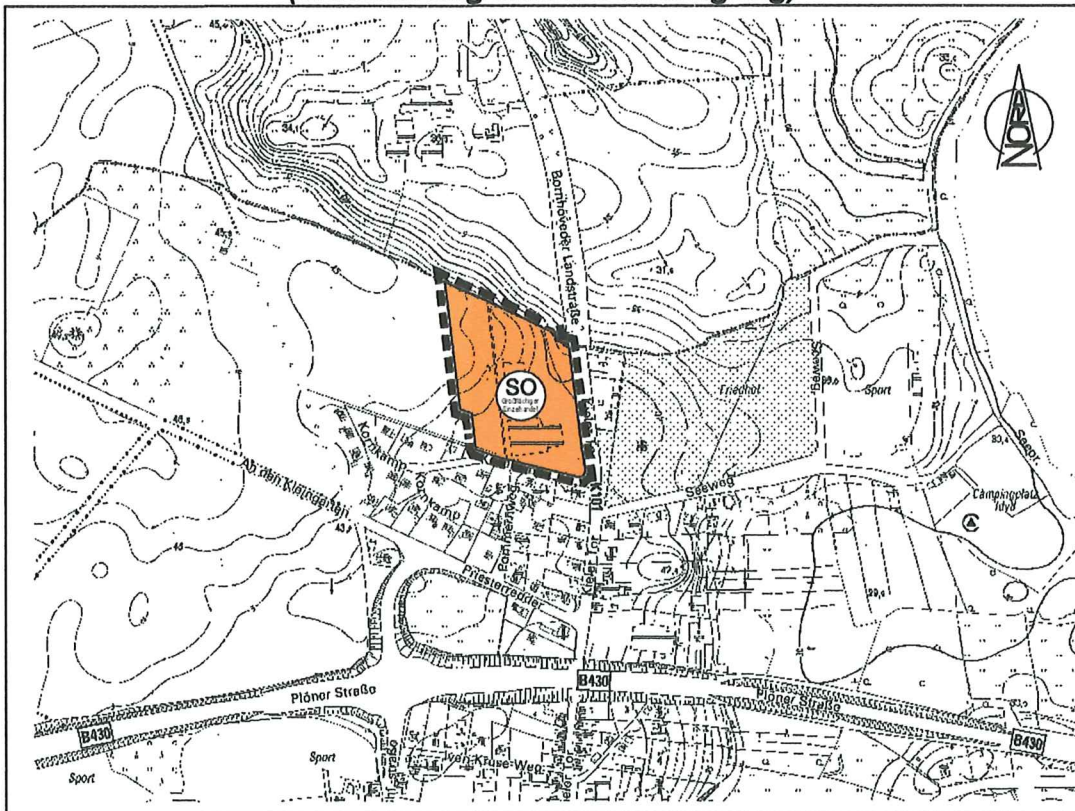
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1999



**Darstellung der westlichen Wohnbaufläche
in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes**



**Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan
(6. Änderung durch Berichtigung)**



1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 2,52 ha große Plangebiet liegt in verkehrsgünstiger Lage an der Kreisstraße 101 (K 101) am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Bornhöved. Konkret handelt es sich um das Gebiet westlich 'Kieler Tor', nördlich 'Kornkamp', östlich Bebauung 'Himmelsblick' und südlich der Kreisgrenze zum Kreis Plön. Gegenwärtig ist das Plangebiet nicht mit einem Bebauungsplan überplant und nach § 34 BauGB und dem Gebot des Einfügens zu beurteilen.

1.4 Angaben zum Bestand

Bei dem größten Teil des Plangebietes handelt es sich um einen bereits etablierten Nahversorgungsstandort. An Nutzungen anzutreffen sind ein Lebensmittel-Frischemarkt (Edeka) mit einer Verkaufsfläche von ca. 850 m², ein Lebensmittel-Discounter (Aldi) mit einer Verkaufsfläche von ca. 890 m², ein Textil-Discounter (Kik) mit einer Verkaufsfläche von ca. 350 m² und eine Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von ca. 52 m². Die Nutzungen verteilen sich auf zwei Gebäude, die hinsichtlich ihrer Gestaltung aufeinander abgestimmt sind. Neben roten Verblendsteinen an den Außenwänden ist für die symmetrisch geneigten Dächer eine rote Eindeckung gewählt worden. Umgeben sind die Gebäude von einer gemeinsamen, nicht überdimensionierten Stellplatzanlage. Nördlich der Stellplätze ist eine Versickerungsmulde mit Notüberlauf in den in der Straße 'Kieler Tor' verlaufenden Kanal angelegt. Im Norden und Westen ist das Plangebiet zudem von Knickstrukturen eingerahmt. Grünstrukturen sind in den Randbereichen in Form von Rasen und dichten Gebüsch mit vereinzelt Bäumen anzutreffen. Das Nahversorgungszentrum soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 in Richtung Westen erweitert werden. Diese Fläche wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Nördlich, bereits auf dem Gebiet der Nachbargemeinde Ruhwinkel (Kreis Plön), grenzt eine Grünlandfläche an, im Westen das Neubaugebiet 'Himmelsblick' (Bebauungsplan Nr. 22), im Süden der Siedlungsbereich und die Wohngebiete der Gemeinde Bornhöved und im Osten, getrennt durch die K 101, eine gemischte Baufläche und der Friedhof der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde Bornhöved. In ca. 250 m Entfernung befindet sich der zweite großflächige Einzelhandelsstandort der Gemeinde Bornhöved, bestehend aus einem Lidl-Markt mit ca. 1.480 m² Verkaufsfläche.

In topographischer Hinsicht ist das Plangebiet nur leicht bewegt. Am höchsten gelegen ist das Gelände in seinem bisher nicht genutzten Bereich im Nordwesten (ca. 43 m über NN), der niedrigste Punkt befindet sich im Nordosten (ca. 39 m über NN). Die Höhen bewegen sich ansonsten zwischen 40 und 41 m über NN.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist der Wunsch, den vorhandenen, nicht mehr zeitgemäßen Edeka-Markt abzureißen und mit einer vergrößerten Verkaufsfläche von ca. 1.400 m² neu zu errichten. Das Angebot soll durch einen Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m² und einen Bäcker mit Café in Ergänzung des Angebotes des Vollsortimenters komplettiert werden. Die beiden letztgenannten Angebote, Getränkemarkt und Bäcker, sollen jeweils vergleichbare Einrichtungen, die an anderer Stelle im Gemeindegebiet bestanden und in den letzten Jahren aufgegeben wurden, ersetzen.

Der vorhandene Edeka-Markt ist mit seiner Verkaufsfläche von derzeit ca. 850 m² als Vollsortimenter unter Marktgesichtspunkten im Vergleich zu anderen Vollsortimentern mit größeren Verkaufsflächen deutlich benachteiligt. Dies macht den Standort für einen Lebensmittelmarkt auf Dauer unattraktiv und weniger konkurrenzfähig gegenüber anderen Standorten in benachbarten Gemeinden. Geänderte Kundenbedürfnisse nach immer größeren Märkten, neuen Konzepten und Angeboten machen eine Erweiterung, um im Wettbewerb mithalten zu können, unerlässlich. Die Ansprüche des Verbrauchers an den Preis, die Auswahl und die Kopplungsmöglichkeiten (alles an einem Ort) sind in den letzten Jahren stark gestiegen. Nur durch eine Marktanpassung kann auch in Zukunft das Nahversorgungszentrum in Bornhöved abgesichert werden.

Aus diesem Grund traten die Grundstückseigentümerin im April 2013 an die Gemeinde heran mit dem Anliegen, den Markt auf ca. 1.400 m² Verkaufsfläche nebst zusätzlichen Lager- und Nebenraumflächen wie Vorbereitungs- und Kühlräumen zu erweitern, um auch weiterhin als einziger Lebensmittel-Frischemarkt in der Gemeinde Bornhöved wettbewerbsfähig gegenüber Mitbewerbern in benachbarten Gemeinden zu sein. Die Flächen sollen vergrößert und modern gestaltet sowie das Sortiment entsprechend großflächiger präsentiert, aufgestockt und ergänzt werden. Im Eingangsbereich soll der bereits im Nahversorgungszentrum ansässige Bäcker in das neue Gebäude mit einziehen. Der Verkauf von Backwaren soll durch ein Café mit Tischen und Sitzbänken ergänzt werden, um so die Aufenthaltsqualität am Nahversorgungsstandort weiter zu stärken. Der Bäcker mit Café und der Getränkemarkt sollen als selbstständige Verkaufseinrichtungen mit eigenen Eingängen realisiert werden.

Mit Schreiben vom 06. Juni 2013 wurde gemäß § 11 Abs. 1 LPlaG eine Planungsanzeige gestellt. Mit Schreiben vom 20. Juni 2013 und mit Stellungnahmen vom 17. Februar 2015 und 13. September 2019 teilte die Landesplanungsbehörde mit, dass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 keine Ziele der Raumordnung entgegenstünden, solange der Nachweis der positiven Abstimmung der Planinhalte mit der Gemeinde Trappenkamp als Teil des gemeinsamen Unterzentrums geführt werden könne. Bereits in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Trappenkamp am 26. Februar 2015 wurde die Bauleitplanung der Gemeinde Bornhöved thematisiert und seitens der Gemeindevertretung Trappenkamp zugestimmt. Mittlerweile haben sich die Planungsabsichten jedoch gegenüber der damaligen Beschlussfassung geändert, so dass eine erneute Befragung der Gemeinde Trappenkamp im Laufe des Bauleitplanverfahrens einzuholen ist.

Verträglichkeitsgutachten

Durch das Büro Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunikationsberatung mbH, wurde im Jahr 2016 ein Verträglichkeitsgutachten erstellt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung planten alle drei Lebensmittelmärkte (Edeka, Aldi und Lidl) eine Erweiterung ihrer Verkaufsflächen in Bornhöved. Dabei ist das Gutachten zu dem Ergebnis gekommen, dass bei einer zeitgleichen Erweiterung aller drei Lebensmittelmärkte im jeweils gewünschten Umfang mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf den Einzelhandel nicht mehr ausgeschlossen werden können. Das Gutachten gab daraufhin folgende Reduzierungsempfehlung für die Verkaufsflächen (VK) ab:

- Lidl von 800 qm VK auf max. 1.200 ² VK (anstatt der geplanten 1.500 qm VK),
- Aldi von 890 qm VK auf max. 1.200 m² VK (wie geplant),
- Edeka von 850 qm VK auf 1.600 m² VK (anstatt der geplanten 1.600 m² bis 2.000 m² VK).

Die Gemeinde Bornhöved hat sich jedoch aufgrund der unterschiedlichen zeitlichen Vorstellungen für die beabsichtigten Erweiterungsvorhaben entschieden, der gutachterlichen Empfehlung nur teilweise zu folgen bzw. die zulässigen Verkaufsflächen entsprechend umzuverteilen. So wurde die Erweiterung des Lidl-Marktes auf 1.480 m² mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 planungsrechtlich zulässig und ist mittlerweile realisiert. Von einer Erweiterung der Aldi-Filiale wurde zunächst vollständig Abstand genommen, da dieser im Jahr 2011 im Wege einfachrechtlicher Genehmigung auf seine derzeitige Größe erweitert worden war. Der vorhandene Markt soll lediglich in seiner bestehenden Größe und Nutzung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 planungsrechtlich abgesichert werden. Für Edeka ist nun eine Erweiterung auf 1.400 m² Verkaufsfläche zzgl. 300 m² für einen Getränkemarkt und 100 m² für einen Bäcker angedacht. Trotz der Umverteilung werden mit der Planung die im Gutachten hergeleiteten Verkaufsflächenobergrenzen überschritten. Daher wurden Dr. Lademann & Partner beauftragt, sich erneut mit der Situation in der Gemeinde Bornhöved zu beschäftigen und die neue Planung für die Erweiterung des Edeka-Markts unter Berücksichtigung der geänderten Ausgangssituation von Aldi und Lidl unter Berücksichtigung des erwarteten Einwohnerzuwachses durch die Umsetzung des westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 22 zu prüfen.

Das Gutachten vom Dezember 2016 kommt zu dem Ergebnis, dass für das Erweiterungsvorhaben von einem prospektiven Marktanteilszuwachs innerhalb des Einzugsgebiets von insgesamt rd. 4 %-Punkten auszugehen ist, im periodischen Bedarf werden es rd. 8 %-Punkte sein. Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die geplante Erweiterung erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs sowohl für die Standorte in Bornhöved als auch für die Standorte in Wankendorf rund 5 %. Für die benachbarte Gemeinde Trappenkamp wird ein Umsatzrückgang von rund 2 % erwartet. Für sich genommen würden die Auswirkungen des Edeka-Vorhabens damit keine wesentlichen Auswirkungen induzieren.

So heißt es weiter im Gutachten: "Es ist jedoch eine Vorbelastung durch die zeitlich vorgelagerte Erweiterung des Lidl-Discounters in Bornhöved zu berücksichtigen, die

bereits zu einer Wettbewerbsverschärfung führt. Während die Anbieter in Bornhöved mit wechselseitigen Erweiterungen reagieren und der Aldi-Discounter aufgrund des Standortverbunds mit Edeka an der Attraktivitätssteigerung infolge der Edeka-Erweiterung partizipieren kann, stellen sich für die Nahversorger in Wankendorf (Norma, Rewe (damals Sky)) keine Kompensationseffekte ein.

Um ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in Wirkungen städtebaulicher / raumordnerischer Art im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung - insbesondere im Hinblick auf den ländlichen Zentralort Wankendorf - ausschließen zu können, empfehlen die Gutachter daher eine Verkaufsflächenobergrenze für den Edeka-Markt von 1.700 m² (inkl. Getränkemarkt, zzgl. Backshop). Damit würde dem Beeinträchtigungsverbot entsprochen werden können.

Der Gemeinde Bornhöved ist zusammen mit dem benachbarten Trappenkamp die Funktion eines Unterzentrums (mit weniger als 15.000 Einwohnern im Nahbereich) zugewiesen. Die maximal zulässige Verkaufsfläche gemäß LEP von 4.000 m² wird durch die zu prüfende Edeka-Erweiterung nicht überschritten. Dem Zentralitäts- sowie dem Kongruenzgebot wird damit entsprochen. „Der Vorhabenstandort befindet sich im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Gemeinde Bornhöved, womit das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot erfüllt ist.“ (Verträglichkeitsgutachten Dr. Lademann & Partner 2016, S. 46 f.)

Das Gutachten kommt darüber hinaus zu dem Schluss, dass der Ortskern der Gemeinde Bornhöved bedingt durch seine wenigen kleinflächigen Betriebe nicht mehr die Voraussetzungen zur Einstufung eines zentralen Versorgungsbereichs erfüllt, da von ihm keine maßgebliche (einzelhandelsrelevante) Versorgungsfunktion ausgeht. Versorgungsschwerpunkte der Gemeinde sind die zwei Standorte am 'Kieler Tor'.

Einzelhandelsgutachten

Die Gemeinde Bornhöved wurde mit dem 'Ortszentrum' in das Städtebauförderprogramm 'Aktive Stadt- und Ortsteilzentren' aufgenommen und aufgrund dessen ein Einzelhandelskonzept durch die GMA im Oktober 2018 beauftragt.

Der Entwurf des durch die Gemeinde beauftragten Einzelhandelskonzeptes der GMA definiert folgendes Standortkonzept:

- Zentraler Versorgungsbereich 'Ortsmitte' südlich der B 430, der mit Ausnahme eines Magnetbetriebes nach Aufgabe des Aldi-/Schlecker-Standortes alle notwendigen Merkmale aufweist;
- Fachmarktstandort 'Kieler Tor' (Geltungsbereich des B 21 - Edeka, Aldi, Kik, Bäckerei);
- Solitärstandort 'Kieler Tor' (Geltungsbereich B 18 - Lidl);
- Gewerbegebiete mit nicht-großflächigem Einzelhandel.

Das GMA-Gutachten kommt u. a. zu dem Ergebnis, dass eine Weiterentwicklung des Einzelhandels-Standortes am 'Kieler Tor' nicht mehr mit der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes vereinbar sei im Hinblick auf das Integrationsgebot. Stattdessen wird empfohlen, die Ansiedlung eines großflächigen Vollsortimenters im zentralen Versorgungsbereich der Ortsmitte der Gemeinde als frequenzbringendem Magnetbetrieb zu fokussieren.

Das Konzept basiert allerdings auf der Satzung der Gemeinde über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile aus dem Jahr 1981, die den Bereich des Versorgungszentrums noch als Außenbereich definiert und die seitdem stattgefunden Entwicklung des Standortes und seiner Umgebung nicht berücksichtigt. Das Konzept berücksichtigt so auch nicht, dass die Gemeinde zwischenzeitlich westlich des Plangebietes den Bebauungsplan Nr. 22, der ein Wohngebiet festsetzt, als Satzung beschlossen hat. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 22 ist bereits nahezu komplett bebaut. Die Gemeinde hat sogar mit dem Bebauungsplan Nr. 25 das Wohngebiet in Richtung Westen erweitert, um der hohen Nachfrage nach Wohngrundstücken für den örtlichen Bedarf nachzukommen. Das neue Wohngebiet befindet sich ebenfalls künftig im direkten Einzugsgebiet zum Edeka-Markt. Mit den Bebauungsplänen Nr. 22 und Nr. 25 werden im Ergebnis mehr als 100 zusätzliche Wohneinheiten planungsrechtlich vorbereitet, von den der größte Teil voraussichtlich vor dem Abriss und Neubau des Edeka-Marktes umgesetzt sein werden.

Standortalternativenprüfung

Der Planung ist eine Standortalternativenprüfung für den Neubau des Edeka-Marktes vorangegangen. Edeka hat sich zusammen mit dem Aldi- und dem Kik-Markt zu einem beliebten Nahversorgungszentrum in der Gemeinde Bornhöved etabliert. Aus Gründen der Zeitersparnis beim Einkaufen rücken die Kopplungsmöglichkeiten bei den Verbrauchern immer mehr in den Vordergrund. So wird es immer wichtiger, möglichst viele Erledigungen und Besorgungen an einem Standort erledigen zu können. Daher ist es für den Edeka-Markt unerlässlich, am vorhandenen etablierten Standort zu bleiben und die Synergien mit dem Aldi- und Kik-Markt zu nutzen. Ein anderer Standort in Alleinlage ohne entsprechende Frequenzbringer, wie es das GMA-Gutachten mit seinem Standort in der Ortsmitte vorschlägt, ist für einen Lebensmittel-Frischemarkt in der heutigen Zeit nicht wirtschaftlich und wurde von Edeka nach hausinterner Prüfung abgelehnt.

Die Lage des Plangebietes entspricht trotz des Standorts am nördlichen Siedlungsrand, bedingt durch die unmittelbare Anbindung an den Siedlungsbereich und die Wohngebiete der Gemeinde Bornhöved, noch dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot gemäß Ziffer 2.8 Abs. 6 LEP 2010, so die Landesplanung in ihrer Stellungnahme vom 17. Februar 2015. Im damaligen frühzeitigen Beteiligungsverfahren war auch noch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes am Standort vorgesehen. Dieser ist allerdings nicht mehr Gegenstand der aktuellen Planung.

Mit Stellungnahme vom 26. März 2019 teilte die Landesplanung mit, dass unter Berücksichtigung der in Aufstellung befindlichen Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Zweifel am Kriterium des Beeinträchtigungsverbots (Vermeidung wesentlicher Beeinträchtigungen der Versorgungsfunktion Zentraler

Orte sowie der Schädigung der Zentralen Versorgungsbereiche) bestünden. Die Gemeinde Bornhöved sollte zunächst im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung für die städtebauliche Gesamtmaßnahme für das eigene Ortszentrum ein klares Konzept entwickeln, wobei die zentralen Versorgungsbereiche Priorität genießen sollen. Falls kein Vollsortimenter in der Ortsmitte angesiedelt werden kann, müssen gangbare Alternativszenarien entwickelt werden, wie der zentrale Versorgungsbereich in seiner Funktion im Sinne der städtebaulichen Gesamtmaßnahme gestärkt werden kann.

In Folge dessen wurden Überlegungen getätigt, einen Vollsortimenter in der Ortsmitte anzusiedeln. Vor dem Hintergrund der landesplanerischen Stellungnahme wurden mehrere Gespräche mit den Vertretern von Edeka Nord mit dem Ziel der Verlagerung des Einzelhandelsstandortes in die Ortsmitte geführt. Eine solche wurde aus wirtschaftlichen Gründen von der Firma Edeka abgelehnt. Durch eine Verlagerung in die Ortsmitte würden die Agglomerationseffekte aufgegeben werden. Gleichzeitig bietet die Fläche aufgrund ihrer geringen Größe von ca. 8.000 m² und des Flächenzuschnitts keine optimalen Bedingungen zur Ansiedlung eines Vollsortimenters. Hinzu kommen Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit durch die schlecht einsehbare Einmündung der 'Lindenstraße' in den 'Kuhberg' sowie die unmittelbare Nähe zu zwei Kindertagesstätten und zu der Grund- und Gemeinschaftsschule.

Ob weitere Gespräche mit anderen Lebensmittelmärkten geführt werden sollen zwecks Ansiedlung in der Ortsmitte oder ob dem Standortkonzept des Entwurfes des Einzelhandelskonzeptes nicht gefolgt werden soll und das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 21 mit dem Ziel der Erweiterung der Verkaufsflächen am Standort 'Kieler Tor' fortgesetzt werden soll, wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 29. August 2019 diskutiert. Die Gemeindevertretung sieht ihre Möglichkeiten erschöpft, den Einzelhandelsstandort in die Ortsmitte zu verlagern. Die Ansiedlung eines anderen Lebensmittelmarktes wäre unter Berücksichtigung der Verträglichkeitsuntersuchung von Dr. Lademann & Partner auf ca. 800 m² Verkaufsfläche begrenzt, solange Edeka, Aldi und Lidl ihre Märkte weiter in der derzeit vorhandenen Größenordnung betreiben. Insofern werden Gesprächen mit anderen Betreibern zwecks Neuansiedlung in der Ortsmitte keine Erfolgsaussichten eingeräumt. Die Gemeindevertretung hat mit deutlicher Mehrheit beschlossen, den etablierten Nahversorgungsstandort am 'Kieler Tor' bedarfsgerecht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 weiterzuentwickeln. Zur Stärkung der Ortsmitte müssen andere Maßnahmen ergriffen werden, wie sie ja auch in diversen öffentlichen Veranstaltungen bereits diskutiert wurden, zuletzt aber wegen der Einzelhandelsthematik in den Hintergrund geraten sind.

Ein Umbau und Anbau an das Bestandsgebäude kommt aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr in Betracht. Der Sanierungsstau in dem rund 20 Jahre alten Gebäude und dessen Zwangspunkte in der Kubatur lassen nur noch die Möglichkeit eines klimaschutztechnisch zeitgemäßen Neubaus zu. Zudem muss die vorhandene Stellplatzanlage dringend erweitert werden. Auf dem vorhandenen Grundstück bietet sich weder für einen Neubau noch für die Schaffung weiterer Stellplätze der benötigte Platz an. Für einen Neubau des Edeka-Marktes kommt ausschließlich die westlich angrenzende, gegenwärtig als Acker genutzte Fläche in Betracht. Dies hat zum Vorteil, dass der laufende Betrieb nicht unterbrochen werden muss. Zunächst könnte der Markt auf der westlich angrenzenden Fläche neu errichtet werden. Wenn

dieser fertig ist, könnten durch den Abriss des Bestandsgebäudes die dringend benötigten zusätzlichen Stellplätze in diesem Bereich geschaffen werden.

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 hinsichtlich des einzigen am Ort existenten Lebensmittel-Frischemarktes so dar, dass dessen Attraktivität aufgrund der vergleichsweise geringen Größe und der in die Jahre gekommenen bautechnischen Gegebenheiten verbesserungswürdig ist. Die verschiedenen Zusatzangebote des Marktes (Lieferservice, Mittagstisch, Partyservice, Veranstaltungen), haben nicht verhindern können, dass zahlreiche Einwohner der Gemeinde ihre wöchentlichen Einkäufe auch außerhalb von Bornhöved erledigen. An den Wochenenden geschieht dies vornehmlich in den Märkten in Trappenkamp (Familia, Edeka, Roßmann, Aldi, Penny, Netto, Action) bzw. im Rewe-Markt im 4 km entfernt gelegenen ländlichen Zentralort Wankendorf, in denen jeweils eine breitere Produktpalette in modernerem Ambiente anzutreffen ist.

Vor diesem Hintergrund hält die Gemeinde die Erweiterung des Lebensmittel-Frischemarktes um ca. 550 m² Verkaufsfläche auf dann ca. 1.400 m² Verkaufsfläche im Interesse seiner zukunftsfähigen Absicherung für dringend geboten, zumal diese auch mit Modernisierungen und zusätzlichen Angeboten (z. B. Klima-Anlage, Bereitstellung von Kundentoiletten) verbunden sein wird. Gleichzeitig soll das Angebot durch einen eigenständigen Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m² und einen Bäcker ergänzt werden. Von den ursprünglichen Überlegungen, am vorhandenen Standort auch einen Drogerie-Markt zu etablieren und damit das Angebot zu vervollständigen - denn seit der Schließung der Schlecker-Filiale im Bereich 'Kuhberg'/Lindenstraße' gibt es in der Gemeinde kein entsprechendes Angebot mehr - wurde im Laufe der Planung abgesehen.

Der Geltungsbereich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Bornhöved entspricht aufgrund der unmittelbaren Anbindung an den Siedlungsbereich und die Wohngebiete der Gemeinde Bornhöved trotz seiner Randlage noch dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot. Nach den landesplanerischen Vorgaben sind demnach Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten grundsätzlich nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet zulässig. Der Verbundstandort von Aldi, Edeka und Kik ist zwar nicht im Ortskern der Gemeinde Bornhöved verortet. Er ist jedoch der einzige, seit rund zwei Jahrzehnten bestehende Nahversorgungsschwerpunkt der Gemeinde und damit ein gewohnter Standort für die Bevölkerung im Nahbereich. Durch das Vorhaben kommt es zu einer Erweiterung und zukunftsfähigen Absicherung eines Nahversorgungsstandortes in verkehrsgünstiger Lage. Er ist im Bewusstsein der Verbraucher bereits fest verankert ('gelernter Standort'). Durch das Vorhaben wird kein neuer Einzelhandelspool geschaffen, sondern lediglich ein bereits faktisch vorhandener Verbundstandort weiterqualifiziert. Der Standort befindet sich am Rand des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets, an den direkt angrenzend das Wohngebiet

'Himmelsblick' entwickelt wurde. Zudem wurde das Wohngebiet durch den Bebauungsplan Nr. 25 in Richtung Westen bereits erweitert. Überdies ist der Standort an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche in der näheren Umgebung ist nicht zu erwarten. Das Planvorhaben wird nicht zu einer überproportionalen Stärkung der Gemeinde Bornhöved führen, die bedeutende raumfunktionale Verschiebungen zur Folge haben könnte.

Der vorhandene Edeka-Markt weist eine Verkaufsfläche von ca. 850 m² auf. Diese Größe ist nicht mehr zeitgemäß und entspricht nicht den heutigen Kundenansprüchen. Daher ist es beabsichtigt, den vorhandenen Edeka-Markt abzureißen und mit einer vergrößerten Verkaufsfläche und einer modernen Architektur auch unter energetischen Gesichtspunkten westlich neu zu bauen und durch einen Getränkemarkt zu ergänzen. Der Bereich des heutigen Bestandsgebäudes soll als Erweiterungsfläche für die Stellplatzanlage dienen. Der Lebensmittel- und Textildiscounter sollen nicht erweitert werden. Sie sollen lediglich über den Bebauungsplan planungsrechtlich in ihrem Bestand abgesichert werden.

Aus gemeindlicher Sicht lassen sich die Ziele der Planung wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Lebensmittel-Frischemarktes mit separatem Getränkemarkt im Interesse einer zukunftsfähigen Absicherung des Nahversorgungsstandortes;
- Ersatz einer in die Jahre gekommenen Immobilie durch einen Neubau, der unter energetischen Gesichtspunkten auf dem neuesten Stand ist;
- planungsrechtliche Absicherung des vorhandenen Gebäudebestandes und den dazugehörigen Nutzungen;
- Erweiterung der Stellplatzanlage;
- Vermeidung bzw. Verminderung außerörtlicher Einkaufsfahrten;
- Stärkung der Funktion der Gemeinde Bornhöved als Teil eines gemeinsamen Unterzentrums durch Schaffung zeitgemäßer Einkaufsmöglichkeiten;
- Erhöhung der Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort und der Identifikation der Einwohner mit ihr;
- Berücksichtigung des Biotopschutzes (Knick im Westen und Norden, bestehende Ausgleichsflächen).

3. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Gemäß dem Landes-UVP-Gesetz vom 13. Mai 2003, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. November 2019, ist entsprechend der Anlage 1, Ziffer 10.2, eine 'Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls' hinsichtlich des „Großflächigen

Einzelhandels“ erforderlich, da die zulässige Geschossfläche innerhalb des Plangebietes 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 Neubau eines Edeka-Marktes und den anschließenden Abbruch des vorhandenen Edeka-Marktes auf demselben Grundstück, was zu einer Erweiterung in Richtung Westen führt. Die Verkaufsfläche wird von bisher ca. 850 m² auf zukünftig ca. 1.400 m² vergrößert zzgl. eines Getränkemarktes mit ca. 300 m² und einen Bäcker mit Café. Die Stellplatzanlage wird durch die Erweiterungsfläche im Westen, auf der das neue Gebäude errichtet wird, vergrößert und nimmt einen Teil des Gebietes ein, auf dem derzeit das vorhandene Gebäude des Edeka-Marktes steht. Die Erschließung des Plangebietes ist bereits vorhanden und ändert sich nicht.

Das geplante Vorhaben wird nach seiner Erweiterung mit einer Geschossfläche von insgesamt (SO 1 und SO 2) ca. 4.950 m² in einem Bereich liegen, der eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles auslöst. Davon wird sich die Geschossfläche des zukünftigen Edeka-Marktes auf ca. 2.850 m² belaufen. 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 Edeka-Marktes durch Abbruch und Neubau auf demselben Grundstück mit Erweiterung nach Westen.

Bewertung:

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

3.1.2 Nutzung u. Gestaltung von Wasser, Boden, Natur u. Landschaft

Wasser:

Das Vorhaben nutzt nicht das Grundwasser vor Ort. Auf den bestehenden Grundwasserstand wird kein Einfluss genommen. Es existieren keine natürlichen Oberflächengewässer am Standort des Einzelhandelsvorhabens. Die Versickerung auf dem Gebiet des Edeka-Marktes wird im Rahmen des Neubaus gem. Entwässerungskonzept vom 21.10.2022 neu gestaltet und geregelt.

Boden:

Das Vorhaben bereitet weitere Flächenversiegelungen vor mit dem der Verlust von Bodenfunktionen einhergeht. Ein Großteil des Plangebietes ist bereits versiegelt. Teile der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche, die für die Erweiterung des Edeka-Marktes genutzt werden sollen, werden künftig versiegelt. Es sind

Grundflächen (GR) von insgesamt 4.950 m² vorgesehen. Das Sondergebiet wird zukünftig einen Versiegelungsgrad von nahezu 100 % aufweisen. Die hochbaulichen Anlagen sind jedoch über eine Grundfläche (GR) gesteuert. 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 überwiegend um einen bestehenden, mit einem Aldi- und Edeka-Markt bebauten Einzelhandelsstandort. Der Vorhabenstandort ist größtenteils als Siedlungsbiotop einzustufen. Nur bei der westlichen Erweiterungsfläche handelt es sich um eine schmale landwirtschaftliche Fläche. Da westlich ein Wohngebiet errichtet wurde, ist die schmale Fläche von Bebauung und Stellplatzstrukturen eingerahmt und hat damit künftig nur eine sehr geringe Bedeutung für Natur und Landschaft. Der seinerzeit als Ausgleichsknick angelegte Knick im Westen des Plangebietes kann aufgrund der Planung nur zum Teil erhalten werden. Er wird zum Teil beseitigt, da sich hier künftig das neue Gebäude des Edeka-Marktes befinden wird. Der Teil entlang des Aldi-Marktes wird erhalten, aufgrund des sich abzeichnenden Funktionsverlusts durch die künftige Isolation, wird er jedoch entwidmet und die Gehölze als zu erhalten festgesetzt. Durch die Planung wird außerdem auch ein Teil einer im damaligen landschaftspflegerischen Begleitplan festgesetzten extensiven Obstwiese beseitigt. Diese Eingriffe müssen ausgeglichen werden.

Der vorhandene Edeka-Markt wird beseitigt. Der Neubau des Marktes findet im räumlichen Zusammenhang statt, allerdings erweitert nach Westen. Der dort vorhandene Ausgleichsknick wird zum Teil beseitigt, ebenso wie ein Teil der extensiven Obstwiese und die landwirtschaftliche Fläche.

Bewertung:

Wasser, Boden, Natur und Landschaft werden durch das beabsichtigte Vorhaben im Verhältnis zum Ist-Zustand nur in geringem Maße berührt. Zusätzlichen Versiegelungen sind vorgesehen, ein Ausgleichsknick wird zum Teil beseitigt, ebenso wie ein Teil einer Ausgleichsfläche.

3.1.3 Abfallerzeugung

Der Edeka-Markt lässt 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 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

Da es sich bei dem Nutzer des zukünftigen SO-Gebietes um einen Edeka- und einen Aldi-Markt handelt (letzterer ändert sich nicht), ist aufgrund der überschaubaren Größenordnung von keiner erheblichen und nachhaltigen Umweltverschmutzung auszugehen. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

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

Das 'Sonstige Sondergebiet' ist darüber hinaus über Fuß- und Radwege sowie den öffentlichen Personennahverkehr an die angrenzenden Wohngebiete und die Ortslage angeschlossen.

Bewertung:

Bei der angestrebten Erweiterung des Edeka-Marktes sind keine Anhaltspunkte für erhebliche und nachhaltige Umweltverschmutzungen gegeben. Der Aldi-Markt wird nicht verändert. 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 Wärmeschutznachweis, Verblendmauerwerk und 1,5 cm Innenputz

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: vorhanden, nach Gebäudeabriss Erweiterung

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 dem für das Erweiterungsvorhaben vorgesehenen Grundstück handelt es sich um ein Einzelhandelsgrundstück und eine Ackerteilfläche. Vorgelagert ist eine Stellplatzanlage.

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

Bei der für die Erweiterung des Einzelhandels-Standortes vorgesehenen Fläche handelt es sich um anthropogen überprägte Böden. Der Vorhabenstandort stellt überwiegend ein Siedlungsbiotop dar, das an ein westlich befindliches Wohngebiet angrenzt. Damit grenzt das Plangebiet nicht an die freie Landschaft an. 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 III (Stand: 2020) enthält für das Plangebiet keine Ausweisungen.

Im Westen befindet sich ein Knick, der seinerzeit als Ersatzknick angelegt wurde. Dieser ist gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt. Aufgrund der Ausgestaltung des zukünftigen Sondergebietes kann er nicht im gesamten Bereich erhalten werden. Es ist vorgesehen, ihn in einem Bereich zu beseitigen und auszugleichen. Da es sich um einen Ausgleichsknick handelt, wird hier nach Rücksprache mit der UNB ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 3 notwendig. Der restliche Knickabschnitt im Bereich des vorhandenen Aldi-Marktes erleidet durch die Isolation einen Funktionsverlust und wird daher entwidmet. Die Gehölze werden jedoch als zu erhalten festgesetzt. Er wäre im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen. Da es sich jedoch um einen Ausgleichsknick handelt, erhöht es sich auf 1 : 2.

Kulturdenkmale, Denkmalbereiche, Bodendenkmale sowie archäologisch besonders bedeutende Landschaften sind nicht betroffen. Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Im Rahmen der Aufstellung des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 22 wurden bereits umfangreiche Untersuchungen - auch im Bereich der Erweiterungsfläche dieses Bebauungsplanes Nr. 21 - getätigt und die Fläche freigegeben. Trotzdem ist im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies 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 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.

Bewertung:

Da keine Schutzgebiete und geschützte Biotop (außer einem Knickabschnitt) betroffen sind, ist eine Belastung durch das beabsichtigte Erweiterungsvorhaben nicht zu erwarten. Ein vorhandener Ausgleichsknick sowie eine Ausgleichsfläche müssen ausgeglichen werden.

3.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

3.3.1 Auswirkungen auf Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Wasser:

Der geplante Neubau des Lebensmittelmarktes wird auf einer landwirtschaftlich genutzten, angrenzenden Fläche stattfinden. Hier werden entsprechend die Flächenversiegelungen erhöht. Hierdurch wird zukünftig eine Versickerung des Oberflächenwassers weiter minimiert. Es wurde ein Entwässerungsgutachten erstellt. Danach soll die Versickerung in den Randbereichen erfolgen und wird im Zuge des Neubaus neu geregelt. Es ist vorgesehen, für die Versickerung die nördlich bestehende Versickerungsmulde zu nutzen sowie ein neues Versickerungsbecken im Südwesten zu errichten. Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate werden sich daher nicht ergeben.

Boden:

Das Vorhaben führt zu weiteren Flächenversiegelungen auf der Erweiterungsfläche, das Plangebiet ist bereits überwiegend versiegelt aufgrund der bestehenden Märkte und ihren Stellplatzanlagen. Es wird ein Versiegelungsgrad von nahezu 100 % der Fläche des Sondergebietes erreicht, wobei die Fläche der hochbaulichen Anlagen über eine Grundfläche (GR) gesteuert wird. Da es sich bei dem Vorhabenstandort um ein Einzelhandelsgrundstück handelt, sind bereits umfangreiche Versiegelungen vorhanden.

Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine bauliche Verdichtung eines vorhandenen Einzelhandelsstandortes mit einer Erweiterung nach Westen. 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, sofern der bestehende Ausgleichsknick und die betroffene Ausgleichsfläche ausgeglichen werden und das Grundstück an seiner zukünftigen Westgrenze durch eine freiwachsende Hecke eingegrünt wird.

Natur und Landschaft:

Das Vorhaben führt zu einer Intensivierung eines Siedlungsbiotops. Es sind vorwiegend befestigte Hofflächen betroffen. Es muss jedoch auch ein Teil eines Ausgleichsknicks und einer Ausgleichsfläche beseitigt werden, ebenso wie eine verbliebene Ackerteilfläche. Bei einer Beseitigung eines vorhandenen Flächenausgleichs, wie es bei der Ausgleichsfläche der Fall ist, wird es so gehandhabt, dass pro bestehendem Jahr 3 % hinzugerechnet werden. Im vorliegenden Fall besteht die Fläche bereits seit 1998 bzw. 1999. Es handelt sich dabei um ca. 23 Jahre, die die Fläche bereits genehmigungsrechtlich besteht.

23 Jahre x 3 % = 69 % Flächenaufschlag bei der Kompensation.

Bewertung:

Da das Vorhaben innerhalb eines bereits vorgeprägten Einzelhandelsgebietes liegt, ergibt sich nur eine geringe Betroffenheit von Natur und Landschaft. Die Nachverdichtung wird zu einer zusätzlichen Versiegelung in geringem Umfang führen. Die zusätzliche Versiegelung wird als hinnehmbar eingestuft. Für das Grundwasser ergeben sich keine Beeinträchtigungen. Der zu beseitigende Ausgleichsknick muss im Verhältnis 1 : 3 ausgeglichen werden, der zu entwidmende Knickabschnitt im Verhältnis 1 : 2 und die Ausgleichsfläche mit einem Aufschlag von 69 %.

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 erste Linie auf die zusätzliche Bodenversiegelung und auf die Zunahme des Besucher- und Anlieferverkehrs. Schützenswerte nachbarliche Interessen sind betroffen, da es sich bei der nächstgelegenen Bebauung um ein Wohngebiet handelt. Aus diesem Grund wurde ein Immissionsgutachten erstellt. Es kommt zu dem Ergebnis, dass das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm an allen Immissionsorten im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten wird. Der Großteil der Versiegelung wurde bereits mit der Errichtung der beiden Märkte vorbereitet und wird als hinnehmbar eingestuft. Es besteht weder eine Schwere noch eine Komplexität der Auswirkungen.

3.3.5 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Die Auswirkungen sind bekannt. Es bestehen keine Risiken hinsichtlich unerwarteter Auswirkungen.

3.3.6 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Die zusätzliche Versiegelung am Standort findet einmalig während der Bauphase statt. Die Versiegelung ist von Dauer und an die Nutzung des Standortes gebunden. Eine Entsiegelung ist grundsätzlich möglich, wird aber nur erfolgen, wenn die bauliche Nutzung des Standortes aufgegeben wird. Da sich der Standort am Rande des Siedlungsgebietes 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. Durch die bestehenden Gebäude der Einzelhandelseinrichtungen und die Stellplatzanlage ergibt sich an dem Standort eine Vorbelastung. Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine bauliche Verdichtung.

Außer für die Schutzgüter 'Boden' und 'Arten- und Lebensgemeinschaften' ergeben sich keine Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt. Schutzgebiete sind nicht betroffen. Der vorhandene und geschützte Knick im Westen sowie die extensive Obstwiese im Norden werden zum Teil beseitigt und müssen ausgeglichen werden. Der Knick im Norden wird nicht beeinträchtigt, der Knickabschnitt entlang des Aldi-Marktes im Westen wird aufgrund des Funktionsverlustes zukünftig entwidmet. Weder in der Bauphase noch in der Betriebsphase werden sich erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ergeben. Der Betrieb des Edeka-Marktes 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

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend werden gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zwei '**Sonstige Sondergebiete**' (SO 1 und SO 2) mit der Zweckbestimmung '**Großflächiger Einzelhandel**' ausgewiesen. Sie dienen der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben und haushaltsnahen Dienstleistungsbetrieben für die Bevölkerung im Nahbereich.

Zulässig im SO 1 ist ein Lebensmittel-Frischemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m² sowie ein Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m². Zulässig im SO 2 ist ein Lebensmittel-Discountmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 900 m² und ein sonstiger Fachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 450 m². In beiden Sondergebieten (SO 1 und SO 2) sind Läden und sonstige Verkaufsstellen, die das Angebot der im SO 1 und SO 2 zugelassenen Einzelhandelsbetriebe ergänzen (z. B. Bäcker, Lotto/Toto, Blumen, Tabak/Zigaretten, Zeitungen/Zeitschriften), mit maximal 100 m² Verkaufsfläche zulässig.

Ebenfalls zulässig sind nicht wesentlich störende Handwerks-, Dienstleistungs-, Gastronomie und Gewerbebetriebe (z. B. Postagentur, Imbiss, Reisebüro, Frisör, Reinigung, Kopierservice). Ferner zulässig sind Büro- und Lagerflächen; Werbeanlagen, Einrichtungen für Abfallbehälter, Anlagen für Einkaufswagen, Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf und Ladestationen für Elektrofahrzeuge.

Nach der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) sind bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen. Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen.

Vergnügungsstätten aller Art sind im SO 1 und SO 2 unzulässig. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten findet seine Ursache darin, dass bereits eine einzelne dieser Anlagen indirekt wirksame Nachbareffekte auslösen kann, die angrenzende Nutzungen, insbesondere auch die Qualitäten der benachbarten Wohnstandorte, beeinträchtigen. Auch Einzelhandelsgeschäfte, 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 Vergnügungsweise:

- 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.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen Einfluss genommen. Für die Sondergebiete werden **Grundflächen (GR)** festgesetzt. Im SO 1 wird eine Grundfläche (GR) von maximal 2.850 m² und im SO 2 von 2.100 m² festgesetzt. Die damit zulässigen Grundflächen von insgesamt 4.950 m² für beide Sondergebiete sorgen dafür, dass der für die Gemeinde Bornhöved vorgegebene Rahmen nach dem Landesentwicklungsplan von 4.000 m² Verkaufsfläche pro Einzelvorhaben sicher eingehalten wird, wenn von den maximal zulässigen Grundflächen die Außen- und Innenwände der Baukörper, die Lagerflächen und die Neben- und Sozialräume abgezogen werden. Die tatsächlichen Verkaufsflächen werden nach Umsetzung der Planung voraussichtlich betragen:

Edeka	-	ca. 1.400 m ²
Aldi	-	ca. 890 m ²
Getränkemarkt	-	ca. 300 m ²
Kik	-	ca. 350 m ²
Bäcker	-	ca. 100 m ²
Gesamtverkaufsfläche	-	ca. 3.040 m ²

Die zulässigen Grundflächen beziehen sich nur auf die hochbaulichen Anlagen. Aufgrund des Flächenbedarfs für den Vollsortimenter, den Lebensmitteldiscounter und die ergänzenden Angebote sowie die Stellplatzanlage wird festgesetzt, dass eine **Überschreitung der zulässigen Grundflächen (GR)** durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig ist.

Damit sich neue Gebäude in das bestehende Ortsbild einfügen und ein verträglicher Übergang zur freien Landschaft im Norden gewährleistet wird, wird eine maximale **Firshöhe (FH)** der baulichen Anlagen festgesetzt. Bezugspunkte für die festgesetzten maximalen Firshöhen (FH) sind die in der Planzeichnung in den beiden Baufenstern eingetragenen Höhenbezugspunkte (HBP). Für das SO 1 und das SO 2 gilt eine maximale Firshöhe (FH) von 10,00 m über dem Höhenbezugspunkt. Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen, Blitzableiter, Lüftungsanlagen etc. ausgenommen. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von max. 10 % der jeweiligen Gebäude die festgesetzte Firshöhe (FH) um max. 2,00 m überschreiten.

Neben Grundflächenzahl, Baugrenze und Firshöhe 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 Aldi- und Kik-Markt sowie das künftige Edeka-Gebäude weisen nach derzeitigem Planungsstand eine Länge von mehr als 50 m auf. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

Die festgesetzten **Baugrenzen** ermöglichen die Errichtung der Gebäude für den Lebensmittelmarkt mit der vorgesehenen Verkaufsfläche, den erforderlichen Lagerflächen, sowie Technik- und Sozialräumen für den täglichen Betrieb und

sichern darüber hinaus die bestehenden Nutzungen des Aldi- und Kik-Marktes ab. Die Baufenster der großflächigen Einzelhandelsmärkte sind so gewählt, dass auch die Anlieferbereiche darin Platz finden.

Für das Plangebiet sind in gestalterischer Hinsicht zwei örtliche Bauvorschriften aufgenommen worden. Diese betreffen Werbeanlagen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen.

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.

Die Errichtung von Werbeträgern ist auch außerhalb festgesetzter Baugrenzen zulässig. Freistehende Werbeanlagen (z. B. Pylon, Fahnenmast) sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 8,00 m zulässig. Bezugspunkt für die maximale Höhe freistehender Werbeanlagen ist die Straße 'Kieler Tor' im Bereich der Grundstückszufahrt. An und auf Gebäuden angebrachte **Werbeanlagen** dürfen den Gebäudefirst nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig. Dies gilt auch für die freistehenden Werbeträger.

4.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Bei Bebauungsplänen gemäß § 13 a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Außerdem ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein Ausgleich für das Schutzgut Boden ist somit nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet oder grenzt daran an. 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 (2020) bestehen für das Plangebiet keine Darstellungen oder Ausweisungen.

Im Landschaftsplan (1997) ist die Fläche, die im Nordosten bzw. Osten des Plangebietes liegt und in den letzten Jahren als Lagerfläche genutzt wurde, als 'Siedlungsfläche' dargestellt. Diese Darstellung deutet darauf hin, dass die Fläche bereits im Jahr 1997 als Lagerfläche oder in ähnlicher Weise genutzt wurde, so dass sie dem Siedlungsgebiet zuzuordnen war.

Das derzeitige Betriebsgelände der beiden Lebensmittelmärkte sowie der nördlich angrenzende Bereich sind als 'Acker' dargestellt. In der Entwicklungskarte sind das Betriebsgelände, der nördlich angrenzende Bereich sowie die westlich angrenzende Ackerfläche als 'Eignungsfläche für die weitere Siedlungsentwicklung' dargestellt.

Zwischen dem Betriebsgelände im Westen und der Lagerfläche im Nordosten bzw. Osten ist im Landschaftsplan ein Knick dargestellt. Der Knick wird als 'artenreich' und 'geprägt durch eine dichte Vegetationsstruktur' charakterisiert. Seine Wertigkeit in Hinblick auf den Arten- und Biotopschutz wird mit 'hoch' eingestuft. Damit zählt dieser Knick zu den Knicks, die hinsichtlich der Zusammensetzung der Gehölzarten zu den typischen Knicks mit dichtem Gehölzbestand aus einheimischen Gehölzarten gehören.

An der Westseite der Straße 'Kieler Tor' sind fünf Straßenbäume dargestellt.

Ein weiterer Knick ist an der Nordgrenze des Plangebietes dargestellt. Dieser Knick setzt sich nach Westen entlang der Nordgrenze des Ackers fort. Der Knick hat ebenfalls eine hohe Wertigkeit in Bezug auf den Arten- und Biotopschutz.

Im südlichen Randbereich des Plangebietes besteht eine 'Grünstruktur im Siedlungsbereich'. Es handelt sich hierbei um ein lineares Gehölz.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 21 LNatSchG und § 30 BNatSchG

Das derzeitige Betriebsgelände wird im Westen durch einen Knick begrenzt. Dieser Knick wurde nach Fertigstellung der beiden Lebensmittelmärkte angelegt und schirmt das Betriebsgelände gegenüber der Feldflur ab. Der Knick ist nach § 21 LNatSchG geschützt.

Im Norden des Plangebietes verläuft ein weiterer Knick. Der Knick erstreckt sich von der Westgrenze des Plangebietes bis zur Ostgrenze der Lagerfläche, die im Nordosten des Plangebietes liegt. Dieser Knick schirmt ebenfalls das Betriebsgelände gegenüber der Feldflur ab. Der Knick ist nach § 21 LNatSchG geschützt.

Östlich der Stellplatzanlage des EDEKA-Marktes verläuft ein Erdwall, der das Betriebsgelände von der östlich gelegenen Lagerfläche abtrennt. Der Erdwall ist überwiegend mit einer Thuja-Hecke bestockt. Im nördlichen Randbereich des Erdwalles geht die Thuja-Hecke in eine Liguster-Hecke über, die jedoch nur wenige Meter lang ist. Auf den letzten Metern im Norden des Erdwalls ist Brombeergebüsch ausgebildet. Dieses geht über in den nördlich angrenzenden Knick, der das Plangebiet an der Nordseite auf der gesamten Länge begrenzt.

Sowohl die Thuja-Hecke als auch die kurze Liguster-Hecke stellen Gartenhecken dar. Es handelt sich bei den beiden Gehölzarten um Arten, die nicht in Schleswig-Holstein heimisch sind und damit nicht zu den typischen Knick-Gehölzen zählen. Der 'Lebensbaum' (wissenschaftlicher Name: Thuja) kommt heimisch in Nordamerika (Abendländischer Lebensbaum) und Ostasien (Morgenländischer Lebensbaum) vor. Der Liguster kommt in Süd- und Mitteldeutschland (z. B. Niederrhein, Westfalen, Harz) heimisch vor, jedoch nicht in Norddeutschland. Beide Gehölze, insbesondere der 'Lebensbaum', sind Ziergehölze, die in Gärten häufig anzutreffen sind.

Gemäß den 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 sind Knicks "... mit vorwiegend heimischen Gehölzen, oder Gras- und Krautfluren bewachsene Wälle mit und ohne Überhälter. ..." Danach ist der Wall in den Abschnitten, in denen die Thuja- und Liguster-Hecken stocken, nicht als 'Knick' einzustufen. Das betrifft nahezu den gesamten Wall.

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass der Erdwall im Landschaftsplan als Knick dargestellt ist. Aus heutiger Sicht ist nicht nachvollziehbar, ob der Knick im Jahr 1997 korrekt kartiert bzw. korrekt in die Pläne (Bestandsplan, Entwicklungsplan) übernommen wurde. Da der Landschaftsplan einen kleineren Maßstab (1 : 5.000) hat als der Bebauungsplan (1 : 500), ist der Landschaftsplan ungenauer, d. h. dass der Knick nicht in 100 m-Abständen differenziert begutachtet wurde. Allerdings ist es ebenso möglich, dass der Knickabschnitt ursprünglich (d. h. bis 1997) mit einheimischen Gehölzen bestockt war und dass diese vor über 20 Jahren, als der EDEKA-Markt errichtet wurde, beseitigt wurden. Die Thuja-Hecke ist mindestens zehn Jahre alt. Dies wäre eine plausible Erklärung. Es handelt sich hierbei jedoch nur um eine mögliche Erklärung, für die es keine Belege gibt.

Für die hier vorliegende Planung ist maßgebend, dass der Erdwall heute mit einer Thuja-Hecke sowie mit einer kurzen Liguster-Hecke bestockt ist. Diese Hecken sind nicht als 'Knick' einzustufen. Daraus folgt, dass der Erdwall mitsamt der Thuja- und Liguster-Hecke nicht nach § 21 LNatSchG geschützt ist.

Das Plangebiet bezieht sich auf den bestehenden Standort der beiden Lebensmittelmärkte (ALDI, EDEKA) sowie auf die Erweiterungsflächen, die im Norden, Nordosten und Westen an den Standort angrenzen.

Der Standort der beiden Lebensmittelmärkte ist durch die beiden Einzelhandelsgebäude und die umfangreichen Stellplatzflächen geprägt. Im südlichen Randbereich des Standortes befinden sich kleine Rasenflächen mit einigen Ziergehölzen.

Westlich des Standortes verläuft ein Knick, der sich von der Südgrenze bis zur Nordgrenze des Plangebietes erstreckt. Die geplante Erweiterung des Standortes nach Westen umfasst sowohl einen beträchtlichen Anteil des Knicks als auch einen ca. 45 m breiten Streifen der westlich angrenzenden Freifläche. Aufgrund der Ausgestaltung des zukünftigen Sondergebietes kann der Knick nicht im gesamten Bereich erhalten werden. Es ist vorgesehen, ihn in einem Bereich zu beseitigen und auszugleichen. Da es sich um einen Ausgleichsknick handelt, wird hier nach Rücksprache mit der UNB ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 3 notwendig. Der restliche Knickabschnitt wird aufgrund des Funktionsverlustes durch die Isolation entwidmet und die Gehölze werden als zu erhalten festgesetzt. Dieser Knickabschnitt ist im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen, da es sich hier um einen Ausgleichsknick handelt. Der Knick im Norden kann gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017 als unbeeinträchtigt beurteilt werden, da die Bebauung einen ausreichenden Abstand einhält. Für bauliche Anlagen wird hier 1 H (H = Höhe baulicher Anlagen) als Abstand für den Innenbereich empfohlen, mindestens aber 3 m ab Knickwallfuß. Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Innenbereich. Der Knick hält einen Abstand von mindestens 21,00 m zu dem Baufenster ein. Da die Gebäude eine max. Firsthöhe von 10,00 m erreichen dürfen, ist der Abstand ausreichend. Gemäß den Durchführungsbestimmungen zum

Knickschutz vom 20. Januar 2017 kann dieser Knickabschnitt als unbeeinträchtigt angesehen werden. Der nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG, geschützte Knickabschnitt im Norden ist zu erhalten und darf nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden.

Zum Schutz des verbleibenden Knickabschnittes im Norden erhält dieser einen mindestens 3,0 m breiten Knickschutzstreifen. Innerhalb des festgesetzten Knickschutzstreifens ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art. Bei dem Erhalt und der Pflege des Knicks wird ausdrücklich auf den Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 hingewiesen. In diesem ist der Umgang mit den gesetzlich geschützten Biotopen beschrieben und geregelt.

Östlich der Stellplatzanlage, die dem EDEKA-Markt vorgelagert ist, liegt eine Fläche, die in den letzten Jahren als Lagerfläche (u. a. für Bauschutt) genutzt wurde. Der Bauschutt und die anderen Materialien wurden zwischenzeitlich abgefahren. Aufgrund der langjährigen Nutzung als Lagerfläche handelt es sich um eine stark gestörte Vegetationsfläche. Inmitten der Fläche steht eine alte Silber-Weide, die einen Stammdurchmesser von ca. 1,00 m und einen Kronendurchmesser von ca. 20 m aufweist. Die Weide wird mit dieser Planung auch erhalten. Zwischen der ehemaligen Lagerfläche und der Stellplatzanlage verläuft ein beplanter Erdwall. Auf dem Erdwall stockt überwiegend eine Thuja-Hecke. Im nördlichen Abschnitt des Erdwalles geht die Thuja-Hecke in eine Liguster-Hecke über.

Nördlich des EDEKA-Marktes und der Stellplatzanlage ist eine Böschung ausgebildet. Das anschließende Gelände liegt durchschnittlich ca. 2,00 m höher als der bisher bebaute Bereich. Die höher liegende Fläche wird von einer Gras- und Staudenflur eingenommen. Im Entwicklungsplan des damals gefertigten LBP ist die Fläche als Ausgleichsfläche vorgesehen. Sie sollte als extensive Obstwiese ausgebildet werden. Im östlichen Randbereich der Fläche liegt eine Entwässerungsmulde, die durch steile Böschungen und eine Tiefe von durchschnittlich 3,00 m gekennzeichnet ist. Die Mulde hat das Erscheinungsbild eines Bombenkraters. Das Plangebiet wird im Norden durch einen Knick begrenzt. In dem Knick stockt eine alte Eiche, die einen Stammdurchmesser von ca. 0,65 m und einen Kronendurchmesser von ca. 20 m aufweist. Der Knick liegt innerhalb des Plangebietes. Der überwiegende Anteil der Baumkrone befindet sich im Plangebiet. Es ist vorgesehen, die Fläche zum Teil zu beseitigen.

Im östlichen Randbereich des Plangebietes verläuft die Straße 'Kieler Tor' (K 101). Westlich der Straße verläuft ein Radweg. Westlich von diesem sind Entwässerungsgräben ausgebildet. Zwischen der Straße, dem Radweg und den Entwässerungsgräben bestehen Säume, die aus Gräsern und Stauden gebildet werden. Die Säume sind deshalb dem Biotoptyp 'Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte' zuzuordnen.

Zur Eingrünung der Erweiterungsfläche gegenüber dem zum großen Teil bereits bebauten Wohngebiet ist am westlichen Grundstücksrand eine 3,0 m breite, zweireihige freiwachsende Hecke neu anzulegen.

Die in der Planzeichnung im Westen des Plangebietes festgesetzte Anpflanzfläche ist zweireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Die Hecke ist zweireihig zu pflanzen und freiwachsend zu entwickeln. Zwischen den Reihen und dem Zaun (zu beiden Seiten) beträgt der Abstand jeweils 1,00 m. Die Gesamtbreite der Hecke beträgt somit 3,00 m.

Zur Bepflanzung der Hecke sind einheimische standortgerechte Gehölze (Sträucher und Heister) zu verwenden. In der Pflanzenliste sind die Gehölzarten aufgeführt, die für die Bepflanzung geeignet wären.

Einheimische standortgerechte Gehölze für die Anlage einer Hecke

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

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymuseuropaea	-	Gemeines Pfaffenhütchen
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	-	Echte Brombeere (mehrere Arten)
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Aus der Pflanzenliste sollte eine Auswahl hinsichtlich der zu verwendenden Gehölzarten getroffen werden. Damit sich die Gehölze nicht gegenseitig verdrängen, sollten Gehölze der gleichen Art in kleinen Gruppen gepflanzt werden. Es wird empfohlen, dass sich die Bepflanzung der Hecke aus verschiedenen Gehölzarten zusammensetzt.

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 Hecke ist wirksam gegen Wildverbiss und sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen. Es wird empfohlen, einen Maschendrahtzaun zu verwenden, der nach erfolgreichem Anwuchs der Gehölze restlos entfernt wird.

Zur Durchgrünung des Plangebietes sind Bäume in den Randbereichen des Plangebietes als zu erhalten festgesetzt. Zudem ist vorgesehen, die Stellplatzanlage durch Bäume zu gliedern. Im Bereich der Stellplatzanlage für Kunden ist je angefangene 10 Stellplätze ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die anzupflanzenden Bäume sind - ebenso wie die zum Erhalt festgesetzten Bäume - dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Auf der zukünftig neu angelegten Stellplatzfläche werden demnach insgesamt 19 Laubbäume gepflanzt. Für die Laubbäume ist folgende Pflanzqualität zu wählen:

Als kleinkronige Bäume werden die folgenden Arten empfohlen:

Acer campestre 'Elsrijk'	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	-	Hainbuche
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'		Rotdorn
Sorbus aria 'Lutescens'	-	Mehlbeere
Sorbus intermedia 'Brouwers'	-	Schwedische Mehlbeere

- Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), mit Drahtballen (mD),
mind. 14 - 16 cm Stammumfang.

Die Bäume sind wirksam gegen Wildverbiss zu schützen.

Die geplante Bebauung wird zu der teilweisen Beseitigung der jetzigen Ackerteilfläche führen, ebenso wird ein Knickabschnitt beseitigt werden müssen. Durch den Neubau des Edeka-Marktes werden weitere Flächenversiegelungen vorbereitet. Durch Flächenversiegelungen werden die Bodenfunktionen zerstört. Bei den Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen; so ist der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002.) Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Das Bodenmaterial ist einer seinen Eigenschaften entsprechenden, hochwertigen Nutzung zuzuführen und zu verwerten. Eine Entsorgung des Materials hat nur zu erfolgen, sofern nachgewiesene stoffliche Belastungen (Kontaminationen) eine anderweitige Nutzung nicht zulassen. Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

Laut der 'Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein' - Teil B Bodenart, herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Geologischer Dienst - Flintbek 2016, stehen im Plangebiet überwiegend Lehmsande über Lehm und Reinsand an. Dies deckt sich auch mit den Ergebnissen der Geotechnischen Stellungnahme von der IGB Ingenieurgesellschaft mbH vom 13. Juni 2013, die im Rahmen der Aufstellung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 22 erstellt wurde. Die Böden im Plangebiet sind als anthropogen überprägt zu bezeichnen.

Es existieren keine natürlichen Oberflächengewässer am Standort des Einzelhandelsvorhabens. Hinsichtlich der Grundwasser-Flurabstände liegen derzeit keine Angaben vor. Im Gelände deutet nichts darauf hin, dass das Grundwasser oberflächennah, d. h. mit einem Flurabstand bis max. 1,00 m, anstehen könnte. Auswirkungen für das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Aufgrund der anstehenden tieferen Sandböden ist eine Versickerung des Niederschlagswassers - nach Durchstoßen der Oberbodenschicht - im Plangebiet gewährleistet. Die Versickerung auf dem Gebiet des Edeka-Marktes wird im Rahmen des Neubaus neu gestaltet und geregelt. Dafür wurde ein Entwässerungskonzept von der Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster, am 21.10.2022 erarbeitet, welches die Versickerung in Sickerbecken vorsieht. Es sollen das vorhandene Sickerbecken im Nordosten sowie ein neu zu errichtendes Sickerbecken im Südwesten genutzt werden. Aus diesem Grund führt die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Wasser'.

Aufgrund der geringen Flächengröße werden die geplante Nutzung und der damit verbundene Verlust einer überschaubaren Ackernteilfläche lokalklimatisch keine Auswirkungen haben.

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.

Im Jahr 2015 sollte der Bebauungsplan bereits aufgestellt werden, ruhte dann aber. In diesem Rahmen wurde bereits ein Fachbeitrag zum Artenschutz vom Biologenbüro GGV erarbeitet. Der Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände "durch Beachtung einer Fällfrist für die große Weide (Dezember bis Februar, gem. LBV 2011) sowie die Beachtung der Eingriffsfrist gem. § 27 a LNatSchG (01. Oktober bis 15. März) für die übrigen Gehölze und das RRB und durch Ausgleichmaßnahmen (Fledermaus-Ersatzquartiere) vermieden werden können."

Die Weide wird nicht mehr beseitigt, daher sind auch die Fledermausquartiere sowie die Fällfrist für die Weide obsolet. Zu beachten ist jedoch die gesetzliche Eingriffsfrist für Gehölzentnahmen. Der dort genannte Paragraph des Landesnaturschutzgesetzes wurde mittlerweile abgeschafft, sodass die gesetzliche Sperrfrist für die Beseitigung von Gehölzen des § 39 BNatSchG vom 01. März bis 30. September gilt.

Aufgrund des Alters des Fachbeitrages wurde im Juli 2021 von Arthur Schobeß, zertifizierter Sachverständiger für Umweltbaubegleitung und baumfachliche

Baubegleitung, Lübeck, ein neuer Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Bornhöved erarbeitet.

Es wurde eine Überprüfung möglicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG für die durch das Bauvorhaben betroffenen Arten durchgeführt.

Der Beitrag kommt zu dem Ergebnis, dass zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG unter der Berücksichtigung aller Arten die nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten sind:

"Verschiebung / Entfernung des betroffenen Knickabschnittes und Räumung der Baufläche nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. eines Jahres.

Abbruch des alten EDEKA-Gebäudes lediglich in der Zeit vom 01.12. bis 28.02. wegen potenziellen Vorkommens von Fledermaus-Tageseinstandsquartieren. (Sollte der Abbruch innerhalb der genannten Frist nicht möglich sein, ist nach vorheriger Absprache und Begutachtung durch einen Sachverständigen für Umweltbaubegleitung der Abbruch ggfs. auch außerhalb des genannten Zeitraums möglich)." (Vgl. Artenschutzbeitrag vom 31.07.2021 S. 16.)

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind gem. Fachbeitrag zum Artenschutz nicht erforderlich.

"Bei Umsetzung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen ist für die von der Planung betroffenen Vogel- und Fledermausarten von keinem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG und des Art. 5 der Europäischen Vogelschutzlinie auszugehen.

Eine Prüfung der Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG ist nicht erforderlich.

Das geplante Bauvorhaben ist daher als artenschutzverträglich zulässig anzusehen." (Vgl. Artenschutzbeitrag vom 31.07.2021 S. 16.)

Nähere Informationen zu den Untersuchungen sind dem Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 21 zu entnehmen.

Kulturdenkmale, Denkmalbereiche, Bodendenkmale sowie archäologisch besonders bedeutende Landschaften sind nicht betroffen. Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Im Rahmen der Aufstellung des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 22 wurden bereits umfangreiche archäologische Untersuchungen - auch im Bereich der Erweiterungsfläche dieses Bebauungsplanes Nr. 21 - getätigt. Anlässlich einer im Jahr 2017 durchgeführten archäologischen Voruntersuchung wurden im Westen des Plangebietes und westlich außerhalb davon im benachbarten Wohngebiet 'Himmelsblick' (B-Plan Nr. 22) die baulichen Reste eines vorgeschichtlichen Grabhügels mit davor gelagerten Urnenbestattungen der jüngeren Bronze- bis Eisenzeit nachgewiesen. Die Funde sind gut erhalten, so dass eine archäologische Hauptuntersuchung folgte. Nach Abschluss der Arbeiten wurde die Fläche vom Archäologischen Landesamt wieder freigegeben.

Trotzdem ist im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies 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 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.

In der Planung ist zu prüfen, ob sich für das Schutzgut 'Mensch' Beeinträchtigungen ergeben. Beeinträchtigungen können sich hierbei sowohl von außen ergeben, indem sie auf das Plangebiet einwirken, als auch, indem sie vom Plangebiet ausgehen. Die Erweiterung eines 'Sonstigen Sondergebietes' (SO) mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" wird zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das 'Schutzgut Mensch' führen. Es ist absehbar, dass die Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Straße 'Kieler Tor' in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht nicht so erheblich sein wird, dass Orientierungs-, Richt- oder Grenzwerte überschritten werden. Unzumutbare Beeinträchtigungen für die Anwohner dieser Straßen können ausgeschlossen werden.

Der Betrieb der Einzelhandelsgeschäfte führt zu Lärmemissionen. Diese entstehen in erster Linie durch die Anlieferung der beiden Lebensmittelmärkte und durch den Kfz-Verkehr im Bereich der Stellplatzanlage. Um diesen Sachverhalt zu überprüfen, erfolgte bereits 2014 eine Schalltechnische Untersuchung vom TÜV Nord Umweltschutz. Da die Pläne nun überarbeitet wurden, erfolgte eine neue Beurteilung durch den TÜV Nord Umweltschutz im August 2021.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

"Die Berechnung der Schallimmissionen auf der Grundlage der in den Kapitel 5 genannten Schallemissionen zeigt, dass die Immissionsrichtwerte tags an den Immissionsorten IO 1 - 4 und IO 6 - 9 eingehalten werden. Am Immissionsort IO 5 wird der Immissionsrichtwert um 1 dB überschritten. Der Schalldruckpegel wird dort von den Geräuschen der Anlieferzone des Aldi-Marktes und dem Kundenparkplatz bestimmt.

Im Nachtzeitraum werden an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte eingehalten. An den Immissionsorten IO 7 und IO 8 wird der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) ausgeschöpft. Dort wird der Schalldruckpegel von den haustechnischen Anlagen und dem Verflüssiger des geplanten Edeka-Marktes bestimmt. Für diese ist im Nachtbetrieb ein maximaler Schallleistungspegel von zusammen 74 dB(A) einzuhalten.

Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird an allen Immissionsorten im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten." (Vgl. Schalltechnische Untersuchung zum

Bebauungsplan Nr. 21 "Erweiterung des Edeka-Marktes" in Bornhöved vom 09.08.2021, S. 4.)

Der in der Planzeichnung für das SO 2 festgesetzte Anlieferungsbereich an der Südseite des Lebensmittel-Discounters ist mit einer 1,5 m hohen und 10 m langen Lärmschutzwand zu versehen. Von der Errichtung der Lärmschutzwand kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn sichergestellt wird, dass die Anlieferung nur mit einer Gesamtzahl von 3 Lkw am Tag, davon 1 Lkw $\geq 7,5$ t mit einer Länge von maximal 15 m sowie 2 Lkw $< 7,5$ t erfolgt.

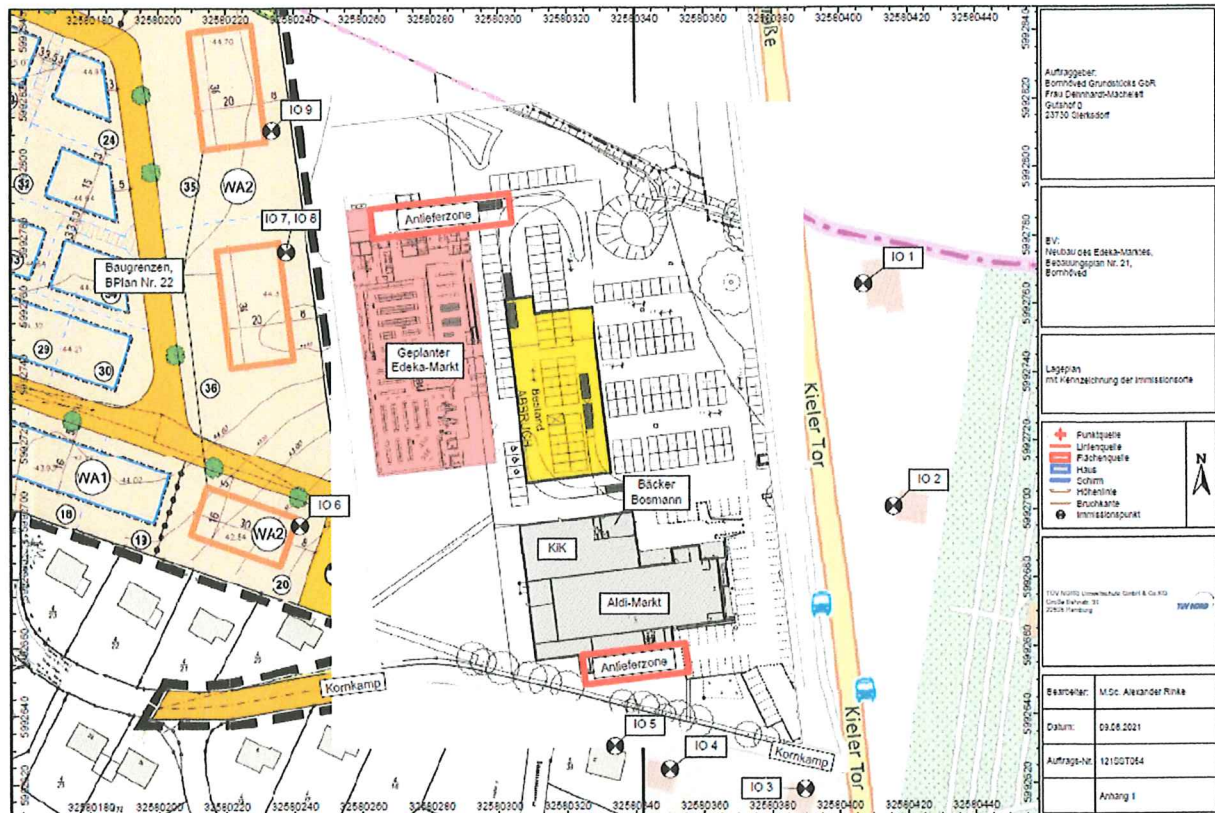


Abb.: Lageplan aus der schalltechnischen Untersuchung, erstellt vom TÜV Nord Umweltschutz am 09.08.2021

Weitere Einzelheiten sind der vorgenannten Untersuchung zu entnehmen.

Das Plangebiet grenzt teilweise an landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

4.2.1 Ermittlung des Eingriffs

Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes

Bei dem Vorhaben handelt es sich um den Neubau eines Edeka-Marktes und den anschließenden Abbruch des vorhandenen Edeka-Marktes auf demselben Grundstück mit einer Erweiterung in Richtung Westen. Es handelt sich bereits überwiegend um ein bestehendes Betriebsgelände mit angegliederter

Stellplatzanlage. Das Betriebsgelände wird nach Westen auf die derzeitige Freifläche erweitert, die Erschließung bleibt unverändert.

Schutzgut Boden

Es ist bereits ein hoher Versiegelungsgrad vorhanden. Die Erweiterungsfläche weist allerdings bisher keine Versiegelung auf. Die Planung führt somit zu weiteren Flächenversiegelungen im Bereich der Erweiterungsfläche und in den Randbereichen des Plangebietes durch die Errichtung des Gebäudes sowie die Anlage von befestigten Stellplatz- und Rangierflächen. Die ursprüngliche Erschließung bleibt erhalten.

1. Flächenversiegelungen - Vollversiegelungen

Für das SO ist eine Grundfläche (GR) von insgesamt 4.950 m ² festgesetzt. Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete (SO 1 und SO 2) dürfen die zulässigen Grundflächen (GR) durch die Grundflächen für Anlieferbereiche sowie Stellplätze und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 überschritten werden. Es wird ein Versiegelungsgrad des Sondergebietes von 100 % erreicht. Flächengröße Sondergebiet: 15.081 m ²	15.081 m ²	
Mögliche Versiegelung im SO		15.081 m²
./i. bereits vorhandene Versiegelung	8.201 m ²	
Zusätzliche Versiegelung im SO		6.880 m²

Die Straßenverkehrsfläche ist bereits vorhanden und ändert sich nicht.

2. Flächenversiegelungen - Teilversiegelungen

Die Fußwegeverbindung im Südwesten ist teilversiegelt herzustellen. Es handelt sich um eine Flächengröße von ca. 75 m².

Die oben aufgeführten Flächenversiegelungen (Vollversiegelungen) stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar.

In einem Normalverfahren würden die Flächenversiegelungen auf Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten sowie des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - *Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (IV 268/V 531 - 5310.23)* - vom 09. Dezember 2013 und den in der Anlage beigefügten 'Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung'

bilanziert werden. Der Runderlass trat am 01. Januar 2014 in Kraft und gilt bis einschließlich Dezember 2023.

Die Flächenversiegelungen wären laut Runderlass mindestens im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen, wenn es sich um Gebäudeflächen oder sonstige versiegelte Oberflächen (Vollversiegelungen) handelt, bei Teilversiegelungen wird ein Verhältnis von 1 : 0,3 erforderlich. Für die Vollversiegelungen würde sich ein Ausgleichsbedarf von 3.440 m² ergeben (6.880 m² x 0,5), für die Teilversiegelungen von 23 m² (75 m² x 0,3). Insgesamt wäre ein Ausgleich für die Flächenversiegelungen von 3.463 m² erforderlich.

Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt, werden die Eingriffe zwar nach o. g. Runderlass bilanziert, ein Ausgleich ist - mit Ausnahme von geschützten Biotopen - aber nicht erforderlich. Die Bilanzierung dient vielmehr der Übersicht über die zu erwartenden Eingriffe.

Schutzgut Wasser Grundwasser

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Im vorliegenden Fall stehen im Plangebiet Sande an. Diese Böden weisen eine gute Versickerungsfähigkeit auf. Die Flächenversiegelungen werden somit keine wesentlichen Auswirkungen für die Grundwasserneubildungsrate haben.

Aufgrund der anstehenden Sandböden kann das Oberflächenwasser im Plangebiet versickert werden. Dafür wurde ein Entwässerungskonzept von der Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster, am 21.10.2022 erarbeitet, welches die Versickerung in Sickerbecken vorsieht. Es sollen das vorhandene Sickerbecken im Nordosten sowie ein neu zu errichtendes Sickerbecken im Südwesten genutzt werden. Ein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut 'Wasser' ist deshalb nicht erforderlich.

Schutzgut Klima/Luft

Der Verlust der vergleichsweise kleinen Ackerteilfläche sowie von einzelnen Seitenbereichen des vorhandenen Betriebsgeländes wird keine spürbaren Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima/Luft' haben. Es ergeben sich somit keine erheblichen Beeinträchtigungen. Für das Schutzgut 'Klima/Luft' ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Verlust von Biotopflächen

Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

- Knick

Westlich der beiden Lebensmittelmärkte verläuft ein Knick. Der Knick hat eine Länge von ca. 175 m. Das derzeitige Betriebsgelände soll nach Westen erweitert werden, um dort das Gebäude des Edeka-Marktes neu zu errichten und eine vergrößerte Stellplatzanlage zu erreichen. Von diesen baulichen Maßnahmen ist ein ca. 105 m langer Abschnitt des Knicks betroffen, der aufgrund der bestehenden Planungen beseitigt werden muss. Da es sich um einen Ausgleichsknick handelt, ist der Abschnitt im Verhältnis 1 : 3 auszugleichen.

$105 \text{ m} \times 3 = 315 \text{ m}$ Knick-Neuanlage

Da die erforderliche Knick-Neuanlage aufgrund fehlender Flächenreserven nicht im Plangebiet erfolgen kann, muss ein Standort innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Bornhöved gefunden werden oder durch ein externes Knick-Ökokonto erfolgen. Der Knickausgleich wird über das Knick-Ökokonto Klein Rönnau der ecodots GmbH (Az.: 670022.8540.1809.19-0002) erbracht. Das Ökokonto befindet sich in der Gemarkung Klein Rönnau, Flur 2, Flurstück 1/1.

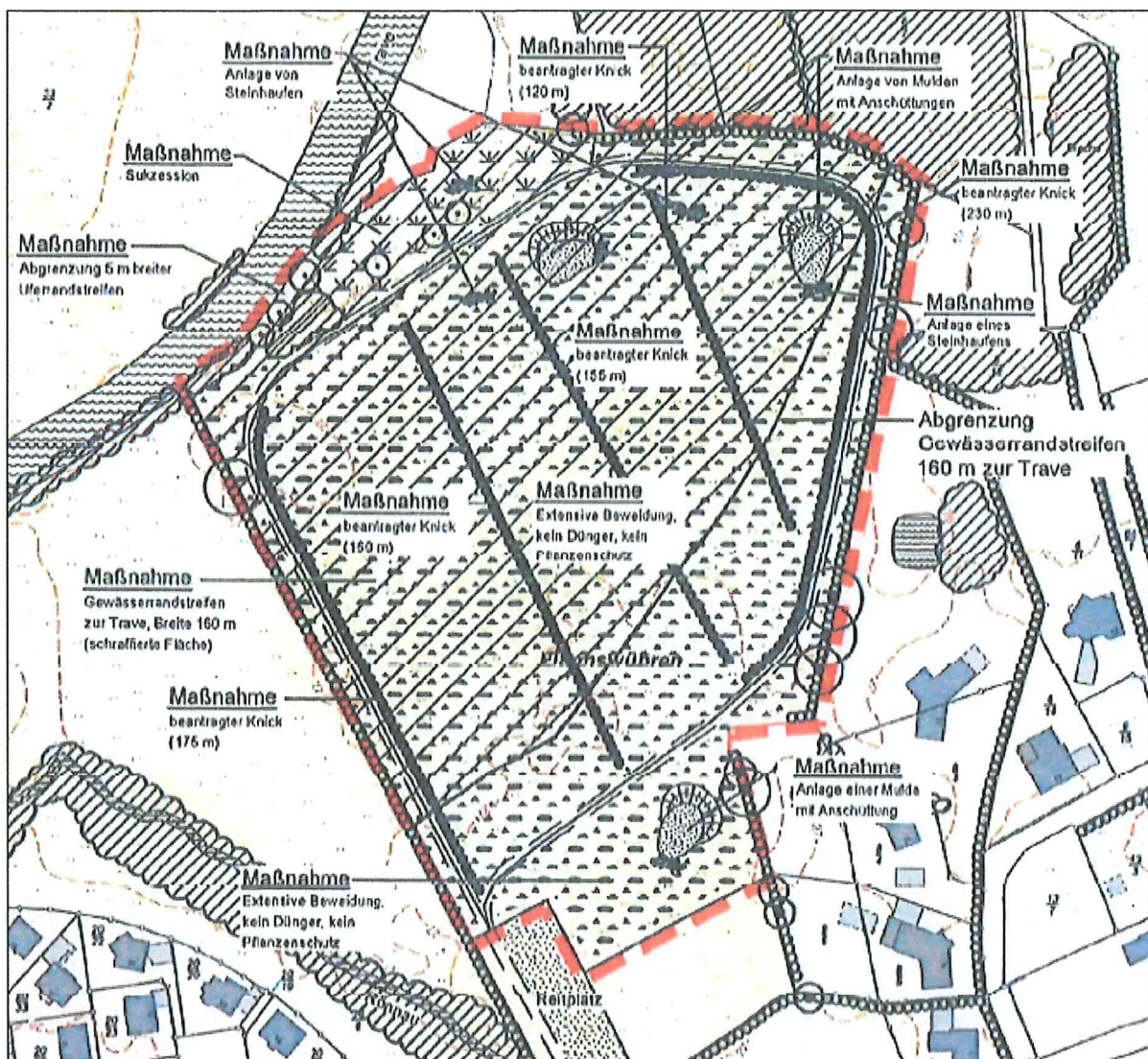


Abbildung 1: Auszug aus der Entwicklungskarte des Ökokontos aus dem Anerkennungsbescheid (Az.: 670022.8540.1809.19-0002)

- Extensive Obstwiese

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine festgesetzte Ausgleichsfläche, die zwar nur semimäßig angelegt ist, aber dennoch nun zum Teil beseitigt wird. Bei einer Beseitigung eines vorhandenen Flächenausgleichs, wie es bei dieser Ausgleichsfläche der Fall ist, wird es so gehandhabt, dass pro bestehendem Jahr 3 % hinzugerechnet werden. Im vorliegenden Fall besteht die Fläche bereits seit 1998 bzw. 1999. Es handelt sich dabei um ca. 23 Jahre, die die Fläche bereits nach Genehmigungslage besteht.

$23 \text{ Jahre} \times 3 \% = 69 \% \text{ Flächenaufschlag bei der Kompensation.}$

Die betroffene Fläche hat eine Größe von ca. 1.170 m^2 .

$1.170 \text{ m}^2 \times 69 \% = 807 \text{ m}^2$

Erforderlicher Flächenausgleich:

$1.170 \text{ m}^2 + 807 \text{ m}^2 = 1.977 \text{ m}^2$

Der Ausgleich wird dem Ökokonto Pronstorf 1 (Az.: 670031.8540.1812.16-0002) zugeordnet. Es handelt sich bei dem Ökokonto um Flächen der Flur 9, Flurstücke 5/1 tlw., 16/1 tlw., 14/1, 17/2, 6/7, Flur 11, Flurstück 3/1, 2, 1/1 tlw., Flur 10, Flurstück 16/1, 2/1, 70/3, 5/1 und Flur 5, Flurstück 61/5, 60/3, 51 tlw. der Gemarkung Pronstorf. Für das Ökokonto wurden Waldflächen in Naturwald umgenutzt und Grünlandflächen extensiviert. Die Waldflächen sind damit von der Endnutzung ausgenommen, die Grünlandflächen dürfen als Mähweide für Rinder (Nutzung durch extensive Beweidung oder Nutzung durch Mahd) genutzt werden. Nach Vereinbarung dürfen auch andere Tierarten verwendet werden.

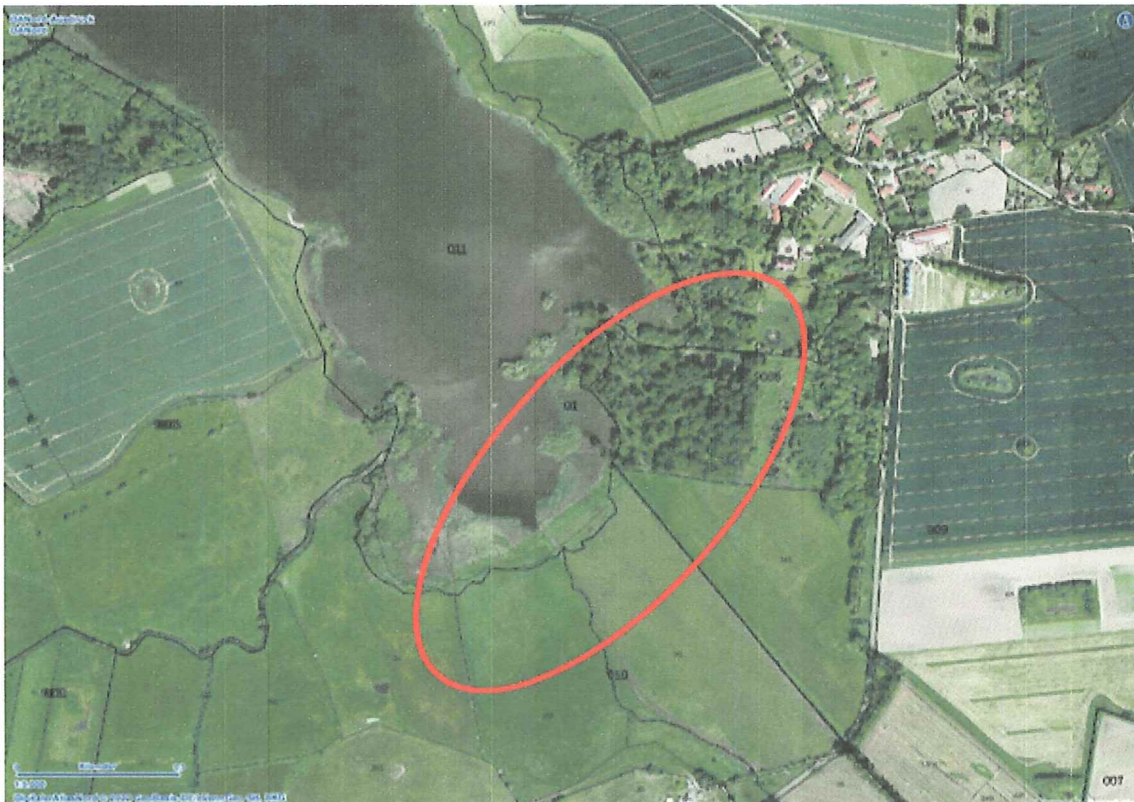


Abbildung 2: Lage des Ökokontos Pronstorf (Az.: 670031.8540.1812.16-0002) Quelle: DANord

Beeinträchtigungen von Flächen besonderer Bedeutung

Aufgrund der zukünftigen Isolation des Knickabschnittes im Südwesten des Plangebietes westlich des Aldi-Marktes ist von einer Beeinträchtigung des Knickabschnittes auszugehen, weshalb es vorgesehen ist, den Bereich zu entwidmen und die Gehölze als zu erhalten festzusetzen. Gemäß den 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' sind Knick-Beeinträchtigungen im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen und die vorhandenen Gehölze als zu erhalten festzusetzen. Da es sich jedoch vorliegend um einen Ausgleichsknick handelt, erhöht sich das Ausgleichsverhältnis auf 1 : 2. Es handelt sich um einen ca. 70 m langen Knickabschnitt. Ein Antrag auf Knickentwidmung ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg zu stellen.

70 m Knick-Beeinträchtigung x 2 = 140 m Knick-Neuanlage

Der Knickausgleich wird ebenfalls über das Knick-Ökokonto Klein Rönnau der ecodots GmbH (Az.: 670022.8540.1809.19-0002) erbracht (siehe oben).

Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- Gras- und Staudenfluren
- Entwässerungsmulde
- Erdwall mit Thuja- und Liguster-Hecken
- Acker

Die Beseitigung der oben aufgeführten Biotoptypen stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Im Runderlass ist geregelt, dass bei der Beseitigung von Flächen, die eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz haben, ein eigenständiger Ausgleich für das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften' erbracht werden muss. Werden hingegen Flächen beseitigt, die eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz haben, reichen als Ausgleich die Ausgleichsmaßnahmen aus, die für die Schutzgüter 'Boden', 'Wasser' und 'Landschaftsbild' erbracht werden.

Da im vorliegenden Fall ein Ausgleichsknick auf einer Länge von 105 m beseitigt wird, der eine Fläche mit besonderer Bedeutung darstellt, wird nach Rücksprache mit der UNB ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 3 erforderlich. Es werden demnach insgesamt 315 m Knick neu angelegt. Die restlichen 70 m Knick werden entwidmet und sind im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen. Dafür fallen weitere 140 m Ausgleichsknick an. Insgesamt sind somit 455 m Ausgleichsknick neu anzupflanzen (315 m + 140 m). Zudem wird ein Teil einer derzeitigen Ausgleichsfläche in Anspruch genommen. Es handelt sich um eine Fläche von ca. 1.170 m². Da es sich um eine Ausgleichsfläche handelt, die seit bereits ca. 23 Jahren besteht, ist ein Aufschlag von 69 % der betroffenen Fläche (807 m²) hinzuzurechnen. Demnach wird eine Fläche von 1.977 m² als Ausgleich erforderlich. Ein Ausgleich für Flächen mit allgemeiner Bedeutung ist nicht erforderlich, da es sich um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet grenzt zukünftig im Westen und Süden an Wohnbebauung. Im Osten befindet sich die Straße 'Kieler Tor'. Im Norden befindet sich bereits ein Knick, der zu erhalten ist. Zur Eingrünung der Erweiterungsfläche zum Wohngebiet 'Himmelsblick' ist am westlichen Grundstücksrand eine 3,0 m breite, zweireihige Hecke neu anzulegen, die freiwachsend zu entwickeln ist. Zur Durchgrünung des Plangebietes ist es zudem vorgesehen, die Stellplatzanlage durch Bäume zu gliedern. Im Plangebiet befinden sich z. T. Ausgleichsflächen für das damalige Bauvorhaben.

4.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt im Süden an bereits bestehende Wohnbebauung und im Westen an das Neubaugebiet 'Himmelsblick' (Bebauungsplan Nr. 22), das bereits überwiegend bebaut ist. Zu Beginn der Planung war vorgesehen, aus betriebsorganisatorischen Gründen den Anlieferbereich an die Westseite des Gebäudes zu verlagern. An die Westseite des Plangebietes, also in direkter Nachbarschaft zu dem zukünftigen Anlieferbereich, grenzt das Wohngebiet 'Himmelsblick' an. Aus diesem Grund wurde die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG im Jahr 2014 mit der Erarbeitung einer 'Schalltechnischen Untersuchung' beauftragt. Gegenstand der Prüfung war die Frage, ob die durch die Erweiterung des Edeka-Marktes aus dem Geltungsbereich des Plangebietes heraus auf das vorhandene und zukünftige Wohnumfeld einwirkenden gewerblichen Geräusche die Anforderungen der TA Lärm erfüllen. Zum Zeitpunkt des Gutachtens war die konkrete Ausgestaltung des Bebauungsplanes Nr. 22 noch nicht bekannt.

Zur Reduzierung der Lärmbelastung auf die westlich angrenzende Wohnbebauung 'Himmelsblick' wurde sich nun dafür entschieden, den Anlieferbereich des Edeka-Marktes nach Norden zu verlegen.

Bedingt durch die neuen Anforderungen wurde das Lärmgutachten aktualisiert. Das überarbeitete Lärmgutachten vom 09.08.2021 kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte tags an den Immissionsorten IO 1 bis IO 4 und IO 6 bis IO 9 eingehalten werden. "Am Immissionsort IO 5 wird der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) um 1 dB(A) überschritten. Dies liegt vor allem am Wechsel der Abfallcontainer, dem Kühlaggregat der LKW in der Anlieferzone des Aldi-Marktes und den Parkplatzgeräuschen (vgl. Teilpegelliste in Anhang 3.1). Die Geräusche des geplanten Edeka-Marktes haben einen vernachlässigbar kleinen Einfluss auf die Überschreitungen.

Die Immissionsrichtwerte nachts werden an allen Immissionsorten eingehalten. An den Immissionsorten IO 7 und 8 wird der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) ausgeschöpft. Dies ist vor allem auf die haustechnischen Anlagen und den Verflüssiger des geplanten Edeka-Marktes zurückzuführen. Da die aktuelle Planung ein räumliches Zusammenlegen der Quellen vorsieht, kann man als Obergrenze für die Planung die Summe der in Kapitel 6.5 genannten Schalleistungspegel, d. h. 74 dB(A) im Nachtbetrieb, angeben.

Das Spitzenpegelkriterium wird an allen Immissionsorten tags und nachts eingehalten." (Vgl. Schalltechnische Untersuchung vom 09.08.2021)

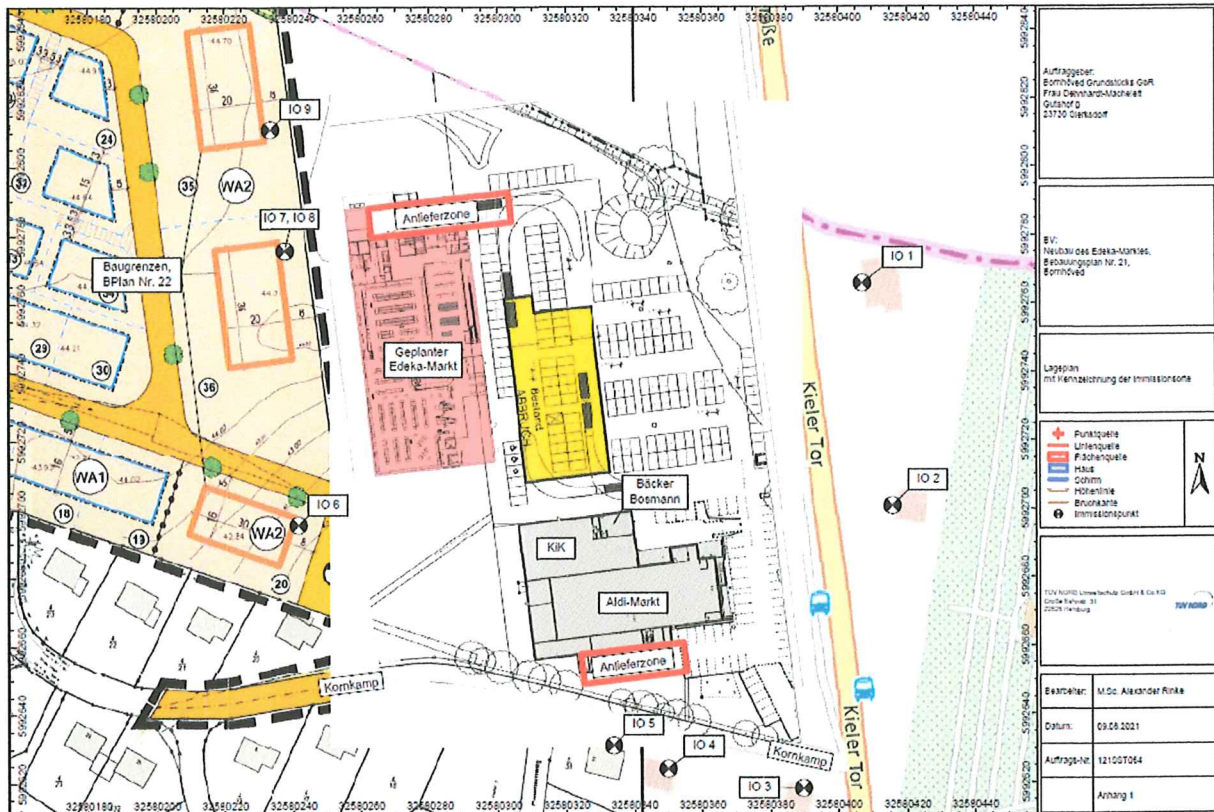


Abb.: Lageplan aus der schalltechnischen Untersuchung, erstellt von TÜV Nord am 09.08.2021

Der in der Planzeichnung für das SO 2 festgesetzte Anlieferungsbereich an der Südseite des Lebensmittel-Discounters ist mit einer 1,5 m hohen und 10 m langen Lärmschutzwand zu versehen. Von der Errichtung der Lärmschutzwand kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn sichergestellt wird, dass die Anlieferung nur mit einer Gesamtzahl von 3 Lkw am Tag, davon 1 Lkw $\geq 7,5$ t mit einer Länge von maximal 15 m sowie 2 Lkw $< 7,5$ t erfolgt.

4.4 Hinweise

Bodendenkmale

Anlässlich einer im Jahr 2017 durchgeführten archäologischen Voruntersuchung wurden im Westen des Plangebietes und westlich außerhalb davon im benachbarten Wohngebiet 'Himmelsblick' (B-Plan Nr. 22) die baulichen Reste eines vorgeschichtlichen Grabhügels mit davor gelagerten Urnenbestattungen der jüngeren Bronze- bis Eisenzeit nachgewiesen. Die Funde sind gut erhalten, so dass eine archäologische Hauptuntersuchung folgte. Nach Abschluss der Arbeiten wurde die Fläche vom Archäologischen Landesamt wieder frei gegeben.

Auf § 15 DSchG wird ausdrücklich hingewiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies 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, Sachgebiet: Bodenschutz, anzuzeigen.

Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können.

Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben.

Der Abbruch von Gebäuden darf aus Gründen des Fledermausschutzes lediglich in der Zeit vom 01.12. bis 28.02. erfolgen. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben.

Knickschutz

Der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 ist beim Erhalt und der Pflege der Knicks zu beachten.

Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich für die Beseitigung eines 105 m langen Knickabschnitts und die Entwidmung eines 70 m langen Knickabschnitts (Ausgleich insgesamt 455 m) wird dem Knick-Ökokonto Klein Rönnau der ecodots GmbH (Az.: 670022.8540.1809.19-0002) zugeordnet.

Der Ausgleich, der für die Beseitigung einer ca. 1.170 m² großen Ausgleichsfläche erforderlich wird (Ausgleich 1.977 m²), wird dem Ökokonto Pronstorf

(Az.: 670031.8540.1812.16-0002) zugeordnet.

Schutz des Ober- und Unterbodens

Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002.) Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Das Bodenmaterial ist einer seinen Eigenschaften entsprechenden, hochwertigen Nutzung zuzuführen und zu verwerten. Eine Entsorgung des Materials hat nur zu erfolgen, sofern nachgewiesene stoffliche Belastungen (Kontaminationen) eine anderweitige Nutzung nicht zulassen. Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

Schutz der Umgebung

Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

Anlieferungen und Öffnungszeiten

Wegen des Fehlens einer rechtlichen Festsetzungsmöglichkeit wird als Hinweis aufgenommen, dass Anlieferungen während des Nachtzeitraums zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ausgeschlossen sind und eine Nutzung der Stellplatzanlage während dieses Zeitraums nicht stattfinden darf. Dies könnte z. B. durch eine Begrenzung der Öffnungszeiten bewirkt werden, indem die Ladenöffnung der Märkte frühestens um 06.30 Uhr und deren Ladenschluss spätestens um 21.30 Uhr stattfinden darf. Eine solche Regelung ist entweder im Baugenehmigungsverfahren zu beauftragen oder innerhalb eines städtebaulichen Vertrages zu vereinbaren.

4.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist bereits über die Ein- und Ausfahrt zur Straße 'Kieler Tor' (K 101) erschlossen, von der aus die Anbindung an die örtlichen und überörtlichen Verkehrsbezüge erfolgt. Für den ruhenden Verkehr wird die Kapazität der Stellplatzanlage erweitert, so dass dem Bedarf entsprechend ausreichend Fahrzeuge Platz finden werden. Für von Süden kommende Fußgänger bestehen zwei Übergänge im Bereich 'Kornkamp'. Darüber hinaus soll ebenfalls eine

fußläufige Anbindung an das Neubaugebiet 'Himmelsblick' (Bebauungsplan Nr. 22) realisiert werden.

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) 'Bornhöved, Friedhof' der Linie 410 befinden sich beidseitig an der Straße 'Kieler Tor' direkt östlich des 'Sonstigen Sondergebietes'.

Um den Autofahrern ein sicheres Einmünden in die Straße 'Kieler Tor' zu gewährleisten, sind Sichtflächen festgesetzt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten. Ausgenommen von dieser Regelung sind vorhandene Bäume, wenn deren Kronenansatz einen Mindestabstand von 3,00 m Höhe zur Fahrbahnoberkante einhält.

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

Die Löschwasserversorgung erfordert eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden (Grundschutz). Die Löschwassermenge muss gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 in einem Umkreis von 300 m bezogen auf die jeweiligen Gebäude zur Verfügung stehen. Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m³/h in dem überplanten Baugebiet für eine Löschzeit von mindestens zwei Stunden sichergestellt. Die Entfernung vom Grundstückszugang zur ersten Entnahmestelle beträgt, in Lauflinie gemessen, weniger als 75 m.

Abwasserentsorgung

a) Regenwasser

Aufgrund der anstehenden Sandböden kann das Oberflächenwasser im Plangebiet versickert werden. Dafür wurde ein Entwässerungskonzept von der Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster, am 21.10.2022 erarbeitet, welches die Versickerung in Sickerbecken vorsieht. Es sollen das vorhandene Sickerbecken im Nordosten sowie ein neu zu errichtendes Sickerbecken im Südwesten genutzt werden.

Die vorhandene Versickerungsmulde im Nordosten des Plangebietes verfügt über einen Notüberlauf an den Kanal in der Straße 'Kieler Tor'.

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 sowie der Deutschen Glasfaser angeschlossen.

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.

4.6 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.

5. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m²	Prozent
Sonstiges Sondergebiet (SO)	15.081	59,80
Verkehrsflächen	2.746	10,89
Hecken, Knicks, Grün- und Maßnahmenflächen	5.189	20,58
Fläche für Ver- und Entsorgung	2.202	8,73
Gesamtfläche	25.218	100,0

Die Gemeinde Bornhöved und die Bauherrengemeinschaft haben im Vorfeld der Planung einen Vertrag zur Kostenübernahme geschlossen. Danach tragen die Bauherren 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 die Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 21 in ihrer Sitzung am 11. Mai 2023 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bornhöved, den 26. 06. 2023



Hans Georg Kruse

.....
Hans Georg Kruse
(Bürgermeister)