



# BEGRÜNDUNG

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44a "Nahversorgungszentrum Schönberger Landstraße" der Gemeinde Schönkirchen, Kreis Plön

Für das Gebiet südwestlich des 'Mönkeberger Weges' und nordwestlich der 'Schönberger Landstraße'  
(L 50), gegenüber der Grundstücke 'Schönberger Landstraße 104 - 118'

**Bearbeitung:**

**B2K ARCHITEKTEN UND STADTPLANER - BOCK - KÜHLE - KOERNER - GUNDELACH PartG mbH**  
Holzkoppelweg 5 - 24118 Kiel - Fon: 0431 / 66 46 99-0 - Fax: 0431 / 66 46 99-29 - info@b2k-architekten.de

**Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen und Schlegel** - Landschaftsarchitekten

Allensteiner Weg 71 - 24161 Altenholz - Fon: 0431 / 32 22 54 - Fax: 0431 / 32 37 65

- info@matthiesen-schlegel.de

**Stand: 22.06.2017, 27.04.2018, 28.08.2018, 20.09.2018**

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30 (3) BauGB) - Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) - Beschleunigtes Verfahren (B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)

Stand des Verfahrens:

§ 3 (1) BauGB - § 3 (2) BauGB - § 4 (1) BauGB - § 4a (2) BauGB - § 4 (2) BauGB - § 4a (3) BauGB - § 1 (7) BauGB - § 10 BauGB

## Inhalt

### Teil I: Begründung

<b>1.</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>STAND DES VERFAHRENS .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>FLÄCHENGRÖÙE, LAGE IM RAUM UND DERZEITIGE NUTZUNG .....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN .....</b>	<b>5</b>
4.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010.....	5
4.2	Vorgaben der Landesplanungsbehörde.....	6
4.3	Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....	8
4.4	Flächennutzungsplan .....	9
<b>5.</b>	<b>ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG .....</b>	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>STANDORTWAHL UND UMFANG DER BAULICHEN ENTWICKLUNG .....</b>	<b>9</b>
<b>7.</b>	<b>INHALTE DER PLANUNG.....</b>	<b>9</b>
7.1	Vorhaben- und Erschließungsplan .....	9
7.2	Art der baulichen Nutzung .....	10
7.3	Maß der baulichen Nutzung .....	11
7.3.1	Höhe der baulichen Anlagen .....	11
7.3.2	Zulässige Grundfläche (GR).....	13
7.3.3	Zahl der Vollgeschosse .....	13
7.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	13
7.4.1	Bauweise .....	13
7.4.2	Überbaubare Grundstücksfläche.....	14
7.5	Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr .....	14
7.5.1	Erschließung, fließender Verkehr .....	14
7.5.2	Zufahrten .....	15
7.5.3	Ruhender Verkehr .....	15
7.6	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke) ....	15
7.7	Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen .....	15
7.8	Werbeanlagen .....	16

7.9	Grünordnung .....	17
8.	ERSCHLIEßUNG .....	18
9.	VER- UND ENTSORGUNG .....	18
10.	SCHALLIMMISSIONEN .....	19
11.	ATTLASTEN .....	21
12.	DENKMALSCHUTZ .....	21
13.	KAMPFMITTEL.....	21
14.	INHALTE DES DURCHFÜHRUNGSVERTRAGES.....	22
15.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	22
16.	HINWEISE .....	22
16.1	Hinweise zum Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz.....	22
16.2	Hinweise zum Denkmalschutz.....	23
17.	ANLAGEN .....	23

## **Teil II: Umweltbericht mit integriertem Grünordnerischen Fachbeitrag**

Gesonderter Teil der Begründung mit separatem Inhaltsverzeichnis gem. § 2 a BauGB

### **Erstellt durch:**

Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen und Schlegel, Landschaftsarchitekten,  
Altenholz

## **1. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen**

Die Gemeinde fasste am 30.09.2014 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44a. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.11.2014 öffentlich bekanntgemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44a erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), bekanntgemacht am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.05.2017 (BGBl. I S. 1057), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

### Hinweis:

Die Überleitungsvorschriften gemäß § 245c Abs. 1 BauGB sind zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 02.09.2016 bis zum 10.10.2016 durchgeführt wurde. Damit ist die Voraussetzung erfüllt, dass das Planverfahren nach den Rechtsvorschriften abgeschlossen werden kann, die vor der Gesetzesänderung vom 04.05.2017 galten.

## **2. Stand des Verfahrens**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand am 25.11.2014 im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 02.09.2016 bis zum 10.10.2016 durchgeführt.

Die Gemeinde fasste am 26.06.2017 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 15.08.2017 bis zum 29.09.2017 statt.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 27.07.2017 bis zum 29.09.2017 durchgeführt.

Die Planung wurde nach der Durchführung der Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB geändert. Nach § 4a Abs. 3 BauGB ergab sich das Erfordernis, sowohl die öffentliche Auslegung als auch die Behördenbeteiligung erneut durchzuführen.

Die Gemeinde fasste am 26.04.2018 den erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.

Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 13.06.2018 bis zum 13.07.2018 statt. Die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 31.05.2018 bis zum 06.07.2018 durchgeführt.

Von der Öffentlichkeit wurden während der Auslegung keine Stellungnahmen abgegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 20.09.2018 geprüft und abgewogen.

Die Gemeinde beschloss am 20.09.2018 den Bebauungsplan Nr. 44a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurde durch Beschluss gebilligt.

### **3. Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung**

Die Gemeinde Schönkirchen liegt im Kreis Plön. Das Gemeindegebiet grenzt östlich an den Stadtteil 'Neumühlen-Dietrichsdorf' der Landeshauptstadt Kiel an. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Schönkirchen, Flügendorf, Oppendorf, Schönhorst, Hof Schönhorst und Landgraben. Die Gemeinde hat ca. 6.400 Einwohner.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44a liegt im Ortsteil Schönkirchen. Das Plangebiet liegt an der Nordwestseite der 'Schönberger Landstraße' (L 50). Es wird im Westen durch eine Teilfläche der abgängigen Kleingartenanlage, im Norden durch eine Grünlandfläche und im Osten durch das Einfamilienhaus-Grundstück 'Schönberger Landstraße 121' begrenzt.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,39 ha. Der Geltungsbereich wird im wesentlichen von einer Teilfläche einer Kleingartenanlage eingenommen. Außerdem liegt ein Abschnitt der 'Schönberger Landstraße' im Geltungsbereich.

### **4. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben**

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44a zu berücksichtigen:

#### **4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010**

Der seit Oktober/2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Schönkirchen die folgenden Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel.
- Die Gemeinde liegt im Bereich der Siedlungsachse 'Kiel-Schönkirchen-Probsteierhagen-Passade-Fiefbergen-Schönberg'.
- Die Gemeinde liegt innerhalb eines 'Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung'.

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes sind zur Ansiedelung von Einzelhandel folgende Ausführungen zu entnehmen:

In Kap. 2.8 ist dargelegt, dass in allen Gemeinden auf eine ausreichende wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, insbesondere mit Lebensmitteln, hingewirkt werden soll. Die Größe der Verkaufsflächen orientiert sich hierbei am örtlichen Bedarf. In Gemeinden, die kein 'Zentraler Ort' sind, dürfen in Einzelfällen Einzelhandelseinrichtungen mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugelassen werden, wenn sich von der Einwohnerzahl der Gemeinde (hier: ca. 6.400 Einwohner) eine entsprechende Nachfrage (Kaufkraft) ableiten lässt.

Die Entscheidung, ob ein Einzelfall vorliegt, der eine Überschreitung der Größe der Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> zulässt, trifft die Landesplanungsbehörde. Die Landesplanungsbehörde hat mit Schreiben vom 08.01.2016 mitgeteilt, dass für das Nahversorgungszentrum folgende Vorgaben gelten:

- Errichtung eines Lebensmittel-Verbrauchermarktes (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.800 m<sup>2</sup>;  
in der Verkaufsfläche ist ein Getränkemarkt (bzw. eine integrierte Getränkeabteilung) enthalten;
- Errichtung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 500 m<sup>2</sup>.

### **Bewertung**

Die Gemeinde erfüllt aufgrund ihrer Einwohnerzahl die Voraussetzung für die Ansiedelung eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup>. Die Landesplanungsbehörde gibt die maximal zulässigen Verkaufsflächen für den Lebensmittel-Verbrauchermarkt und den Drogeriemarkt vor. Diese Vorgaben müssen eingehalten werden.

## **4.2 Vorgaben der Landesplanungsbehörde**

Wie in Kap. 4.1 dargelegt wurde, stimmt die Landesplanungsbehörde der Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.300 m<sup>2</sup> zu. Hierzu fand am 12.02.2016 ein Planungsgespräch statt. Die Zustimmung der Landesplanungsbehörde hängt von **zwei Maßgaben** ab, die zwingend von der Gemeinde einzuhalten sind:

### **1. Maßgabe:**

Die Verkaufsfläche des Vollsortimenters darf einschließlich einer Getränkeabteilung max. 1.800 m<sup>2</sup> betragen. Für den Drogeriemarkt beträgt die Obergrenze für die Verkaufsfläche 500 m<sup>2</sup>. Die Obergrenzen der zulässigen Verkaufsflächen müssen textlich festgesetzt werden.

## 2. Maßgabe:

An dem Standort, an dem zur Zeit der Sky-Markt besteht, darf zukünftig kein Einzelhandel angesiedelt werden, der zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente aufweist. Der Bebauungsplan Nr. 34, in dessen Geltungsbereich der bestehende Sky-Markt liegt, muss dahingehend geändert werden, dass zukünftig kein zentren- oder nahversorgungsrelevanter Einzelhandel an diesem Standort möglich ist. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 muss parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44a durchgeführt werden. Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 muss hierbei vor Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44a ordnungsgemäß beendet werden.

### Sachstand zu dem vorgenannten Planverfahren

Für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 fand in der Zeit vom 15.09.2017 bis zum 16.10.2017 die öffentliche Auslegung statt. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 08.08.2017 bis zum 29.09.2017 durchgeführt.

Zwischenzeitlich hat sich das Planungsziel für die Planung geändert. Während anfänglich ausschließlich das Planungsziel verfolgt wurde, im Plangebiet einen zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auszuschließen, wird nun angestrebt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedelung eines Baumarktes mit integriertem Gartencenter zu schaffen. Da ein Baumarkt mit integriertem Gartencenter nicht als zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel einzustufen ist, ergibt sich kein Widerspruch mit der zwingend einzuhaltenden Vorgabe, im Plangebiet jeglichen zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auszuschließen.

Der erneute Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde am 19.04.2018 gefasst.

Mit der Stellungnahme, die am 07.08.2017 von der Landesplanungsbehörde abgegeben wurde, wird eine **zusätzliche Maßgabe** benannt:

Die vorliegende Planung bedarf der Zustimmung der Landeshauptstadt Kiel. Die Landeshauptstadt Kiel ist eine Nachbargemeinde in Bezug auf die Gemeinde Schönkirchen. Die Landeshauptstadt Kiel hat mit Schreiben vom 12.02.2018 erklärt, dass sie weder der Ansiedelung eines Drogeriemarktes noch der Ansiedelung eines Fachmarktes für Bekleidung und Wäsche (inkl. Sportbekleidung sowie Kinder- und Babykleidung) oder eines Fachmarktes für Spielwaren zustimmen kann. Hierbei bezieht sich die Landeshauptstadt Kiel auf das Einzelhandelsgutachten der CIMA vom 18.12.2017. In diesem Einzelhandelsgutachten werden die zu erwartenden Umsatzverteilungsquoten berechnet, die sich für die zentralen Versorgungsbereiche 'Neumühlen-Dietrichsdorf' und 'Wellingdorf' durch die Schaffung des Nahversorgungszentrums in Schönkirchen ergeben. Die berechneten Umsatzverteilungsquoten betragen in Bezug auf

- einen Drogeriemarkt (Verkaufsfläche: max. 500 m<sup>2</sup>) zwischen 13,8 % und 14,4 %,
- einen Fachmarkt für Bekleidung und Wäsche einschließlich Sportbekleidung sowie Kinder- und Babykleidung (Verkaufsfläche: max. 500 m<sup>2</sup>) zwischen 8,1 % und 10,9 %,
- einen Fachmarkt für Schuhe (einschließlich Sportschuhe) und Lederwaren (Verkaufsfläche: max. 500 m<sup>2</sup>) zwischen 0 % und 8,7 %,
- einen Fachmarkt für Sportartikel (Verkaufsfläche: max. 500 m<sup>2</sup>) 0 %,
- einen Fachmarkt für Spielwaren (Verkaufsfläche: max. 500 m<sup>2</sup>) zwischen 10,6 % und 11,8 %

Im allgemeinen werden Umsatzverteilungen bis zu max. 10 % als unbedenklich eingestuft. Wenn die Umsatzverteilungen größer als 10 % sind, gelten sie als planungsrelevant bzw. als abwägungsrelevant. Das bedeutet, dass sich die Gemeinde planerisch mit dem Sachverhalt auseinandersetzen muss.

Die Landeshauptstadt Kiel weist im vorliegenden Fall darauf hin, dass sie einer Umsatzverteilungsquote von mehr als 10 % nicht zustimmen kann. Damit lehnt sie die Planung in Hinblick auf die Ansiedelung eines Drogeriemarktes, eines Fachmarktes für Bekleidung und Wäsche (einschließlich Sportbekleidung sowie Kinder- und Babykleidung) sowie eines Fachmarktes für Spielwaren ab.

Eine Überprüfung durch die CIMA hat ergeben, dass eine Umsatzverteilungsquote von weniger als 10 % erreicht werden kann, wenn

- auf die Ansiedelung eines Drogeriemarktes verzichtet wird;
- die Verkaufsfläche eines Fachmarktes für Bekleidung und Wäsche (einschließlich Sportbekleidung sowie Kinder- und Babykleidung) auf 400 m<sup>2</sup> begrenzt wird;
- die Verkaufsfläche eines Fachmarktes für Spielwaren ebenfalls auf 400 m<sup>2</sup> begrenzt wird.

Wenn die drei Bedingungen eingehalten werden, wird die Voraussetzung geschaffen, dass die Landeshauptstadt Kiel der Planung zustimmen kann.

### **Bewertung**

Aufgrund der drei Maßgaben ergibt sich, dass das Planungsziel, einen Drogeriemarkt anzusiedeln, nicht umgesetzt werden kann. Aus diesem Grund wird auf dieses Planungsziel verzichtet.

### **4.3 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)**

Der derzeit wirksame Regionalplan leitet sich aus dem Landesraumordnungsplan (LROP) aus dem Jahr 1998 ab. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst (s.o.). Eine Fortentwicklung des Regionalplanes steht noch aus, so dass weiterhin der Regionalplan aus dem Jahr 2000 als Planungsvorgabe zu beachten ist. In den Aussagen, in denen der Regionalplan vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes (z.B. hinsichtlich des Siedlungsrahmens).

Im Regionalplan bestehen für die Gemeinde bzw. das Plangebiet folgende Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum der Landeshauptstadt Kiel.
- Die Gemeinde liegt mit dem Haupt-Ortsteil Schönkirchen innerhalb einer Siedlungsachse.
- Die Gemeinde ist dem Nahbereich in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel, die ein Oberzentrum darstellt, zugeordnet.

### **Bewertung**

Aus dem Regionalplan ergeben sich keine Vorgaben zur Ansiedelung von Einzelhandels-einrichtungen.

#### **4.4 Flächennutzungsplan**

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan besteht für das Plangebiet die folgende Darstellung:

- Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Dauerkleingärten'

Die Gemeinde führt zur Zeit die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes durch. In dieser wird das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 44a als 'Sondergebiet Einzelhandel' dargestellt.

#### **5. Anlass und Ziele der Planung**

Mit der vorliegenden Planung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, in der Nähe des Dorfkerns ein Nahversorgungszentrum zu schaffen. Das Nahversorgungszentrum soll aus einem Lebensmittel-Einzelhandelsgeschäft (Vollsortimenter, Vollversorger), einem Backshop, sonstigen kleinen Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungen bestehen. Bei der Ansiedelung des Lebensmittel-Einzelhandelsgeschäftes handelt es sich um eine Verlagerung des Lebensmittelmarktes, der zur Zeit an der 'Schönberger Landstraße' in der Nähe der Einmündung in die Bundesstraße B 502 besteht. Der derzeitige Standort des Lebensmittelmarktes und der geplante Standort (Plangebiet) liegen ca. 1.000 m voneinander entfernt. Durch das Nahversorgungszentrum wird der Lebensmittelmarkt näher an das zentrale Siedlungsgebiet der Ortslage heranrücken.

#### **6. Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung**

Das Plangebiet liegt an der 'Schönberger Landstraße' und kann über diese erschlossen werden. Die 'Schönberger Landstraße' stellt die Hauptverkehrsstraße innerhalb der Ortslage dar. Wie bereits oben dargelegt wurde, liegt das Plangebiet wesentlich näher am zentralen Siedlungsgebiet der Ortslage als der Standort des bestehenden Lebensmittelmarktes.

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche der Kleingartenanlage. Die Planung führt zu einer Verkleinerung der Kleingartenanlage.

#### **7. Inhalte der Planung**

##### **7.1 Vorhaben- und Erschließungsplan**

(§ 12 Abs. 3a BauGB)

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, sofern sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44a nicht entgegenstehen.

##### Begründung:

Es handelt sich im vorliegenden Fall um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

## 7.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Es werden die beiden 'Sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung 'Einzelhandel' SO<sub>E-1</sub> und SO<sub>E-2</sub> festgesetzt.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO<sub>E-1</sub> ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt - Vollsortimenter) mit einem vorwiegend den periodischen Bedarf abdeckenden Warensortiment zulässig. Das Warenangebot des Lebensmittelmarktes darf Ergänzungssortimente und Aktionsangebote (Non Food) des aperiodischen Bedarfs umfassen. Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes darf maximal 1.800 m<sup>2</sup> betragen.

Zusätzlich zu der festgesetzten Verkaufsfläche von maximal 1.800 m<sup>2</sup> darf im Sonstigen Sondergebiet SO<sub>E-1</sub> ein Lebensmittelhandwerk (Bäckerei mit Sitzbereich) mit einer Verkaufsfläche von maximal 70 m<sup>2</sup> angesiedelt werden. Dem Lebensmittelhandwerk ist ein Außen-sitzbereich zugeordnet, dessen Grundfläche maximal 60 m<sup>2</sup> betragen darf.

### Begründung:

Mit der Planung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, ein Nahversorgungszentrum zu schaffen. Der wesentliche Bestandteil des Nahversorgungszentrums ist ein Lebensmittelmarkt-Vollsortimenter. Es soll ein moderner, konkurrenzfähiger Lebensmittelmarkt entstehen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Versorgungsangebot nicht durch einen Lebensmittel-Discounter ergänzt wird, so dass der Vollsortimenter ein breites Angebot aufweisen muss. Da die Gemeinde Schönkirchen kein 'Zentraler Ort' ist, legt die Landesplanungsbehörde die Obergrenze hinsichtlich der Verkaufsfläche fest, die der Lebensmittelmarkt aufweisen darf.

Zusätzlich zu dem Lebensmittelmarkt soll ein Backshop zulässig sein, der von einer eigenständigen Bäckerei betrieben wird. Der Backshop hat eigene Öffnungszeiten, so dass dieser z.B. am Sonntagmorgen geöffnet haben kann, während der Lebensmittelmarkt geschlossen hat.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO<sub>E-2</sub> sind folgende Nutzungen bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 400 m<sup>2</sup> zulässig:

- ein Fachmarkt oder ein Fachgeschäft für die vorwiegend aperiodischen Warensortimente
  - Bekleidung, Wäsche,
  - Baby- und Kinderbedarf,
  - Schuhe, Lederwaren,
  - Sportartikel,
  - Spielwaren.

Zusätzlich zu der festgesetzten Verkaufsfläche von maximal 400 m<sup>2</sup> ist in dem Sonstigen Sondergebiet SO<sub>E-2</sub> eine Gärtnerei/Blumenhandel mit einer Verkaufsfläche von maximal 80 m<sup>2</sup> zulässig.

Weiterhin sind in dem Sonstigen Sondergebiet SO<sub>E-2</sub> Dienstleister, nicht störende Gewerbebetriebe, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Gebäude und Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO zulässig.

Begründung:

In der Gemeinde besteht der Wunsch, dass sich das Nahversorgungszentrum zu einem vielfältigen Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort entwickelt. Aus diesem Grund wird eine große Bandbreite an Nutzungen ermöglicht. Eine Beschränkung der Verkaufsfläche auf 400 m<sup>2</sup> ist dadurch bedingt, dass ausgeschlossen werden muss, dass sich durch Umsatzverteilungen nennenswerte Beeinträchtigungen für die zentralen Versorgungsbereiche 'Neumühlen-Dietrichsdorf' und 'Wellingdorf' in der Landeshauptstadt Kiel ergeben.

Durch die große Bandbreite an Nutzungen wird ein hohes Maß an Flexibilität hinsichtlich der möglichen Firmenansiedelungen erreicht.

In den Sonstigen Sondergebieten Einzelhandel SO<sub>E-1</sub> und SO<sub>E-2</sub> ist insgesamt ein Kiosk (Lotto, Post, Tabak, Zeitungen/Zeitschriften) mit einer Verkaufsfläche bis maximal 80 m<sup>2</sup> zusätzlich zu den für die Sonstigen Sondergebiete Einzelhandel SO<sub>E-1</sub> und SO<sub>E-2</sub> festgesetzten Verkaufsflächen zulässig.

Begründung:

Mit einem Kiosk (Poststelle, Lotto-Stelle, Tabak-Verkauf, Verkauf von Zeitungen und Zeitschriften) werden zusätzliche Angebote geschaffen, die die Attraktivität des Nahversorgungszentrums steigern. Insgesamt ist nur ein Kiosk im gesamten Plangebiet zulässig. Das bedeutet, dass der Kiosk entweder im Sonstigen Sondergebiet SO<sub>E-1</sub> oder im Sonstigen Sondergebiet SO<sub>E-2</sub> errichtet werden kann.

Zusätzlich zu den festgesetzten Verkaufsflächen innerhalb der ortsunveränderlichen baulichen Anlagen sind temporär ortsveränderliche Verkaufsflächen im Außenbereich bis maximal 200 m<sup>2</sup> zulässig.

Begründung:

Die temporär ortsveränderlichen Verkaufsflächen im Außenbereich sollen für Sonderaktionen zur Verfügung stehen (z.B. für den Verkauf von Gartenmöbeln im Sommer oder Weihnachtsbäumen im Winter).

### **7.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### **7.3.1 Höhe der baulichen Anlagen**

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden durch die Höhenangabe über Normal Null (ü. N.N.) festgesetzt.

Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen werden gemessen bis zum höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten.

Es werden zwei Gebäudehöhen festgesetzt. Die eine Gebäudehöhe bezieht sich auf das Ladengebäude, in dem der Lebensmittelmarkt untergebracht werden soll. Für dieses Ladengebäude wird eine maximale Gebäudehöhe von 30,00 m über NN festgesetzt.

Begründung:

Das Gelände weist ein Gefälle von Norden nach Süden auf. An der Nordgrenze des Sondergebietes weist das Gelände Höhen zwischen ca. 23,00 m über NN und 24,00 m über NN auf. Am Gehweg, der entlang der 'Schönberger Landstraße' verläuft, beträgt das Geländeniveau zwischen ca. 20,30 m über NN im Südwesten und ca. 21,00 m über NN im Südosten.

In dem Bereich, in dem die Gebäude errichtet werden sollen, wird ein ebenes Gelände hergestellt, das ein Geländeniveau von ca. 22,00 m aufweisen wird.

Eine zulässige Gebäudehöhe von 30 m über NN bedeutet, dass das Ladengebäude bis zu 8,00 m hoch sein kann. Der überwiegende Teil des Ladengebäudes soll eine Höhe von ca. 6,00 m aufweisen. Von dieser Höhe weicht der Eingangsbereich ab, der an der Südseite des Gebäudes gestalterisch hervorgehoben werden soll. Weiterhin soll auf dem Dach die Kühlanlage errichtet werden, die vollständig eingehaust werden soll. Durch den Eingangsbereich und die Einhausung der Kühlanlage wird eine Gebäudehöhe erreicht, die den übrigen Bereich des Ladengebäudes um max. 2,00 m überschreiten wird.

Für das andere Gebäude wird eine maximale Gebäudehöhe von 33,00 m über NN festgesetzt.

Begründung:

Ausgehend von einem Geländeniveau von ca. 22,00 m über NN, das hergestellt werden soll, ergibt sich eine zulässige Gebäudehöhe von ca. 11,00 m. Diese Gebäudehöhe ermöglicht die Errichtung eines mehrgeschossigen Büro- und Geschäftsgebäudes. In dem mehrgeschossigen Büro- und Geschäftshaus können im Erdgeschoss Läden untergebracht werden. Die zulässige Gebäudehöhe soll ermöglichen, dass das Büro- und Geschäftsgebäude zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss aufweisen kann.

Betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für die Lüftung und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile sind von der maximal festgesetzten Gebäudehöhe ausgenommen. Durch die vorgenannten Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m zulässig.

Begründung:

Die aufgezählten Anlagen und Bauteile werden häufig auf Dächern angebracht. Wenn sich hierdurch eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ergibt, ist dies städtebaulich vertretbar. Die Anlagen und Bauteile haben eine untergeordnete Bedeutung, d.h., dass sie in der Wahrnehmung nicht die Gesamthöhe des Gebäudes bestimmen. Damit die Anlagen und Bauteile bei der Betrachtung des Gebäudes nicht als stark störend empfunden werden, wird deren zulässige Überschreitung in Bezug auf die festgesetzte Gebäudehöhe auf 1,50 m begrenzt.

### **7.3.2 Zulässige Grundfläche (GR)**

Für das Sonstige Sondergebiet 'Einzelhandel' wird eine zulässige Grundfläche von maximal 3.900 m<sup>2</sup> festgesetzt.

#### Begründung:

Die festgesetzte Grundfläche bezieht sich auf den Flächenbedarf, der sich für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> und für die Errichtung eines zusätzlichen Büro- und Geschäftsgebäudes ergibt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen, ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.

#### Begründung:

Der Betrieb eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> erfordert eine große Stellplatzanlage. Die Stellplatzanlage muss so viele Stellplätze aufweisen, dass in den Phasen, für die der stärkste Kundenverkehr zu erwarten ist, eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung steht. Der stärkste Kundenverkehr ist in der Regel am Freitag-nachmittag und am Samstag zu verzeichnen.

### **7.3.3 Zahl der Vollgeschosse**

Für den Bereich, in dem das Ladengebäude für den Lebensmittelmarkt errichtet werden soll, wird ein Vollgeschoss festgesetzt.

#### Begründung:

Der Lebensmittelmarkt wird lediglich ein Erdgeschoss aufweisen.

Für den Bereich, in dem ein Büro- und Geschäftsgebäude errichtet werden soll, werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

#### Begründung:

Das Büro- und Geschäftsgebäude soll zwei Vollgeschosse aufweisen können, um ein größeres Flächenangebot für Ladengeschäfte, Dienstleister und Gewerbetreibende an diesem zentral gelegenen Standort bereitstellen zu können. Außerdem entspricht es dem Grundsatz, sparsam mit Boden umzugehen, wenn ein Geschäftsgebäude in einer mehrgeschossigen Bauweise errichtet wird.

## **7.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

### **7.4.1 Bauweise**

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es dürfen Gebäude errichtet werden, deren Länge und Breite jeweils mehr als 50 m beträgt.

Begründung:

In dem Sondergebiet sollen ein Lebensmittelmarkt und ein Büro- und Geschäftsgebäude errichtet werden. Es ist die Errichtung eines Gebäudekomplexes vorgesehen. Um die vorgesehenen Nutzungen in einem Gebäude unterbringen zu können, ist es erforderlich, ein Gebäude zu errichten, dessen Hauswände länger als 50 m sind.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze zum angrenzenden Flurstück 81/1, innerhalb der gekennzeichneten 'Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Zweckbestimmung 'Schallschutzwand'), ist eine verringerte Abstandsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB (Grenzbebauung) zulässig.

Begründung:

Für den Betrieb des Lebensmittelmarktes ist die Errichtung einer Lärmschutzwand erforderlich. Die Lärmschutzwand muss eine Höhe von mindestens 2,50 m aufweisen. Die Länge der Lärmschutzwand beträgt 40 m.

Da die Lärmschutzwand zum Schutz der Wohnnutzung auf dem Grundstück 'Schönberger Landstraße 121' erforderlich ist, wird es als vertretbar angesehen, diese auf der Grundstücksgrenze zu errichten.

Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen der Ostgrenze des Geltungsbereiches und dem Grundstück 'Schönberger Landstraße 121' ein öffentlicher Gehweg verläuft, der ca. 3,00 m breit ist.

## **7.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Es werden Baugrenzen festgesetzt.

Begründung:

Durch die Baugrenzen werden die Standorte der Gebäude vorgegeben. Die Standorte der Gebäude sind so gewählt, dass im westlichen und südwestlichen Bereich des Betriebsgeländes die Stellplatzanlage entstehen kann. An der Nordseite und der Ostseite des Betriebsgeländes ist eine Umfahrung der Gebäude für die Anlieferung vorgesehen. Die Anlieferung soll an der Ostseite der Gebäude erfolgen.

## **7.5 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr**

### **7.5.1 Erschließung, fließender Verkehr**

Das Plangebiet liegt an der 'Schönberger Landstraße'. Es wird eine Erschließungsstraße gebaut, die von der 'Schönberger Landstraße' nach Norden abführt. Über diese Erschließungsstraße wird das Plangebiet erschlossen. Die Erschließungsstraße wird später in das geplante Gewerbegebiet hinein verlängert werden und dieses erschließen.

In den Geltungsbereich wird nur die halbe Breite der Erschließungsstraße aufgenommen. Dies liegt darin begründet, dass die Fläche, die westlich der geplanten Erschließungsstraße liegt, mit dem Bebauungsplan Nr. 44b überplant werden soll. Da die Nutzung dieser Fläche sowie deren Aufteilung noch offen sind, können noch keine Festsetzungen zu der westlichen Seite der Erschließungsstraße getroffen werden. Die westliche Seite der Erschließungsstraße wird aus diesem Grund im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44b liegen.

Die 'Schönberger Landstraße' muss aufgeweitet werden, damit eine Linksabbiegespur angelegt werden kann. Die Linksabbiegespur wird eine Aufstellfläche aufweisen, die ca. 40 m lang ist, so dass sich dort zwei Sattelzüge hintereinander einordnen können.

### **7.5.2 Zufahrten**

Das Betriebsgelände erhält zwei Zufahrten. Damit besteht für den Anlieferungsverkehr sowohl eine Einfahrt als auch eine Ausfahrt. Die südliche der beiden Zufahrten stellt die Hauptzufahrt dar. Diese wird von den Kunden genutzt werden.

### **7.5.3 Ruhender Verkehr**

Die Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und innerhalb der gekennzeichneten 'Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen' zulässig.

### **7.6 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)**

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtdreiecke dürfen nur bauliche Anlagen bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m errichtet werden. Hiervon ausgenommen ist die freistehende Werbeanlage (Werbepylon). Die Errichtung der freistehenden Werbeanlage (Werbepylon) ist innerhalb des Sichtdreieckes zulässig. Bei der freistehenden Werbeanlage (Werbepylon) dürfen in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m keine sichtbehindernden Elemente angebracht werden. Hecken und Einfriedungen sind innerhalb der Sichtdreiecke unzulässig.

### **7.7 Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

An der Ostseite des Plangebietes ist auf der gesamten Länge eine 'Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen' festgesetzt. In dieser Fläche soll die erforderliche Lärmschutzschutzwand errichtet werden. Gemäß der lärmtechnischen Untersuchung, die durch ein Fachbüro erstellt wurde, erfordert der Betrieb des Lebensmittelmarktes eine Lärmschutzschutzwand, die 40 m lang und 2,50 m hoch ist. Die Lärmschutzschutzwand wird benötigt, um die Emissionen, die durch die Beladevorgänge am Leergutlager verursacht werden, abzuschirmen. Durch die Lärmschutzschutzwand werden die Immissionsrichtwerte, die tagsüber, d.h. in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr, für das Grundstück 'Schönberger Landstraße 121' gelten, eingehalten.

## 7.8 Werbeanlagen

- Grundsätzlich sind
  - Werbeanlagen blendfrei auszuführen;
  - Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht unzulässig;
  - nach oben abstrahlende Beleuchtungen und starke Lichtquellen unzulässig.

### Begründung:

Südlich des Plangebietes besteht entlang der 'Schönberger Landstraße' Wohnbebauung. Westlich des Plangebietes ist gemäß der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes eine 'gemischte Baufläche' ausgewiesen, auf der zukünftig anteilig eine Wohnnutzung stattfinden wird. Durch die Werbeanlagen sollen sich keine Beeinträchtigungen für die benachbarten Wohnnutzungen ergeben.

- Werbeanlagen an Gebäuden
  - Werbeanlagen an Gebäuden sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
  - Werbeanlagen an Gebäuden dürfen architektonische, gliedernde Elemente der Fassaden nicht überdecken.
  - Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

### Begründung:

Das Nahversorgungszentrum liegt innerhalb der Ortslage und ist von Wohnbebauung umgeben. Die Werbeanlagen sollen sich nicht störend auf das Ortsbild auswirken. Das Nahversorgungszentrum soll sich in das Wohnumfeld einfügen.

- Freistehende Werbeanlagen (Werbepylone)

In dem Sonstigen Sondergebiet 'Einzelhandel' ist eine freistehende Werbeanlage (Werbepylon) zulässig. Die freistehende Werbeanlage (Werbepylon) ist in der Planzeichnung verortet.

Die gekennzeichnete freistehende Werbeanlage (Werbepylon) ist bis zur folgenden Größe zulässig:

- eine maximale Höhe von 8,00 m und eine maximale Breite von 4,50 m;
- die maximal zulässige Höhe wird gemessen ab der Oberkante Deckenhöhe der unmittelbar angrenzenden Stellplatzfläche.

Zur flexiblen Anordnung der freistehenden Werbeanlage (Werbepylon) ist der gekennzeichnete Standort in einem Radius von 5,00 m verschiebbar.

### Begründung:

Durch die freistehende Werbeanlage werden die Werbetafeln an einem Standort gebündelt.

- Fahnenmasten sind zulässig.

Begründung:

Es gibt Lebensmittelmärkte, die als Erkennungszeichen Fahnen verwenden.

## **7.9 Grünordnung**

- Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt 21 Bäume zu pflanzen. In der Planzeichnung sind 11 Pflanzstandorte festgesetzt. Die übrigen zehn Bäume sind im Bereich der Stellplatzanlage zu pflanzen.

Alle festgesetzten Bäume sind als dreimal verpflanzte (3xv) Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen. Die offen herzustellenden Baumstandorte müssen jeweils eine Mindestgröße von 8 m<sup>2</sup> aufweisen. Aus folgenden Baumarten ist eine Auswahl zu treffen: Feldahorn, Hainbuche, Zierapfel, Dornarten (z.B. Scharlachdorn), Baumhasel, Spitzahorn, Echte Mehlbeere, Schwedische Mehlbeere.

Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind gleichartige Bäume zu pflanzen.

Begründung:

Durch die Bäume soll zum einen die Stellplatzanlage durchgrünt und zum anderen das Betriebsgelände eingegrünt werden.

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bepflanzung der Lärmschutzwand

Die Lärmschutzwand ist auf der östlichen Seite mit Kletter- und Rankpflanzen vollflächig und dauerhaft zu begrünen. Die Kletter- und Rankpflanzen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Begründung:

Durch die Eingrünung wird erreicht, dass die Lärmschutzwand nicht so stark als Fremdkörper wirkt.

Anpflanzen von Hecken

An der Ostseite des Plangebietes ist auf der gesamten Länge eine Hecke anzulegen. Aus folgenden Gehölzarten ist eine Auswahl zu treffen: Hasel, Weißdorn, Feldahorn, Flieder, Kolkwitzie, Rosen, Roter Hartriegel, Spierstrauch. Die Hecke ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind gleichartige Gehölze zu pflanzen.

Entlang des Gehweges, der parallel zur 'Schönberger Landstraße' verläuft, ist eine Hecke anzulegen. Die Hecke ist zweireihig zu pflanzen. Aus folgenden Gehölzarten ist eine Auswahl zu treffen: Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn. Es soll eine Hecke entwickelt werden, die regelmäßig geschnitten wird. Die Hecke soll eine Wuchshöhe von mindestens 1,20 m erreichen. Die Hecke ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind gleichartige Gehölze zu pflanzen.

Begründung:

Durch die Hecken soll das Betriebsgelände eingegrünt werden.

- Versickerungsfähige Beläge

Die Grundflächen der Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien herzustellen.

Begründung:

Das Betriebsgelände wird einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen. Durch die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen soll die Menge des Oberflächenwassers, die von den versiegelten Flächen abgeführt werden muss, reduziert werden. Das Oberflächenwasser, das vor Ort versickert, wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt im Boden aus.

## **8. Erschließung**

Das Plangebiet liegt an der 'Schönberger Landstraße'. Die Zufahrt zum Betriebsgelände des Nahversorgungszentrums soll nicht direkt von der 'Schönberger Landstraße' aus erfolgen. Es soll stattdessen westlich des Sondergebietes eine Erschließungsstraße angelegt werden, die später nach Norden verlängert werden kann, um das geplante Gewerbegebiet zu erschließen. An dieser Erschließungsstraße sollen zwei Zufahrten zum Betriebsgelände des Nahversorgungszentrums angelegt werden. Es werden zwei Zufahrten benötigt, damit sich für die Lkws (Anlieferung) eine halbkreisförmige Erschließung mit einer Umfahrung des Betriebsgebäudes ergibt.

## **9. Ver- und Entsorgung**

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die 'Stadtwerke Kiel'. Das Plangebiet kann an das Trinkwasser-Leitungsnetz angeschlossen werden.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sollten Hydranten in Gewerbegebieten und vergleichbaren Baugebieten so errichtet werden, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zu Einsatz-bereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Für die Löschwasserversorgung sollen die Trinkwasserleitungen genutzt werden. An der 'Schönberger Landstraße' bestehen mehrere Hydranten, die jedoch alle nur 48 m<sup>3</sup>/h leisten können. Da die Hydranten aus zwei unterschiedlichen Teilnetzabschnitten des Trinkwasser-

leitungssystem versorgt werden, kann die erforderliche Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h in der Summe bereitgestellt werden.

#### Schmutzwasserbeseitigung

Die zentrale Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den 'Abwasserzweckverband Ostufer Kieler Förde'. Die Schmutzwasser-Kanalisation verläuft in der 'Schönberger Landstraße'.

#### Regenwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Oberflächenwassers liegt ebenfalls in der Zuständigkeit des 'Abwasserzweckverbandes Ostufer Kieler Förde'. Das Oberflächenwasser soll in die RW-Kanalisation eingeleitet werden. Die RW-Leitung verläuft in der 'Schönberger Landstraße'.

Das Oberflächenwasser kann nur gedrosselt in die bestehende RW-Leitung eingeleitet werden. Im Plangebiet muss eine Regenwasserrückhaltung vorgesehen werden. Durch Stauraumkanäle, die unter der Stellplatzanlage verlegt werden, kann die erforderliche Regenwasserrückhaltung sichergestellt werden. Die zulässige Einleitmenge muss mit dem Abwasserzweckverband abgestimmt werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Oberflächenwasser, das in dem geplanten Gewerbegebiet (B-Plan Nr. 44) anfallen wird, ebenfalls in die Regenwasser-Kanalisation, die in der 'Schönberger Landstraße' verläuft, eingeleitet werden soll. Für das Gewerbegebiet wird eine eigenständige Regenwasserrückhaltung geplant werden. Das gleiche gilt für das Baugebiet (B-Plan Nr. 44b), das westlich des Plangebietes entstehen soll.

#### Telekommunikationseinrichtungen - Telefon, Internet

Die Gemeinde Schönkirchen ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen.

Die Möglichkeiten der Breitbandversorgung (Glasfasernetz) sollen genutzt werden. Der Kreis Plön hat eine Koordinierungsstelle 'Breitband' eingerichtet.

#### Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die 'Gemeindewerke Schönkirchen'.

#### Versorgung mit Gas

Für die Versorgung mit Gas ist die SWKiel Netz GmbH, ein Unternehmen der Stadtwerke Kiel AG, zuständig.

#### Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung wird vom 'Amt für Abfallwirtschaft' im Rahmen der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön organisiert.

## **10. Schallimmissionen**

Der Betrieb des Nahversorgungszentrums führt zu Schallemissionen. Eine Betroffenheit ergibt sich für das Grundstück 'Schönberger Landstraße 121', das östlich des Plangebietes liegt, sowie für die Grundstücke, die südlich des Plangebietes auf der anderen Seite der 'Schönberger Landstraße' liegen. Es handelt sich bei den genannten Grundstücken um Wohnbaugrundstücke, die als 'Allgemeines Wohngebiet' einzustufen sind.

Gemäß der lärmtechnischen Untersuchung, die durch ein Fachbüro durchgeführt wurde, müssen folgende Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt werden:

- Die Fahrgassenoberfläche des Parkplatzes ist mindestens in Betonsteinpflaster mit Minifase sowie mit Fuge < 3 mm zu gestalten.
- Es sind lärmarme Einkaufswagen einzusetzen. Lärmarm im Sinne der Parkplatz-lärmstudie sind Einkaufswagen mit schwingungsgedämpften Rollen und Metallkorb.
- Zwischen 22.00 und 6.00 Uhr dürfen auf dem Kundenparkplatz weder Fahrbewegungen durch Kraftfahrzeuge stattfinden noch Einkaufswagen genutzt werden. Die Öffnungszeiten des deshalb so festzulegen, dass vor 22.00 Uhr sämtliche Fahrzeuge (Kunden und Mitarbeiter) das Betriebsgelände verlassen haben.

Ausnahme:

Die Öffnung einer Apotheke im Rahmen des Notdienstes ist in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr möglich.

- Die Anlieferung darf ausschließlich in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr erfolgen. Hierbei müssen die Entladevorgänge in der Anlieferzone durch eine Einhausung vollständig abgeschirmt werden. Während der Ladetätigkeiten muss das Tor geschlossen werden.

Die Außenbauteile der Einhausung müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens  $R'w = 30$  dB aufweisen. Dies ist z.B. mit Stahlblech-Trapezprofil-Elementen mit Mineralwolle-Füllung zu erbringen. Es ist ein Tor mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens  $R'w = 20$  dB vorzusehen. Die Anschlüsse der Einhausung an angrenzende Bauteile sowie den Boden sind fugendicht auszuführen.

- Eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr ist aufgrund der kurzzeitigen Geräuschspitzen während der Fahrten der Lieferfahrzeuge auszuschließen.
- Zur Abschirmung der Beladevorgänge am Leergutlager ist die Aufstellung einer Lärmschutzwand erforderlich. Die Lärmschutzwand muss mindestens 40 lang und 2,50 m hoch sein. Es sind geeignete Materialien zu verwenden, die eine Dichtigkeit und Langlebigkeit der Abschirmungen gewährleisten. Eine fugenlose Verankerung im Boden ist zwingend notwendig. Zur Gewährleistung einer wirksamen Schalldämmung muss das Gewicht der Lärmschutzwand mindestens  $10 \text{ kg/m}^2$  betragen. Die Oberfläche der Lärmschutzwand darf reflektierend (entspricht der Schallabsorption nach DIN EN 1793-1 der Gruppe A1 [ $DL_a < 4$  dB]) ausgebildet werden. Die Luftschalldämmung muss mindestens der Gruppe B2 [ $DL_R$  15 bis 24 dB] entsprechen.
- Wenn Fahnenmasten aufgestellt werden, sind diese entsprechend des aktuellen Standes der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm zu wählen. Die Fahnen sind in der Regel durch außenliegende Gewichte beschwert, so dass impulshaltige Geräusche beim Schlagen des Gewichtes gegen die Aluminiumpfosten entstehen können. Bei der Befestigung der Fahnen an den Fahnenmasten sind diese Geräusche auszuschließen, z.B. durch Gummiummantelung des Gewichtes.

Die vorgenannten Lärmschutzmaßnahmen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Das hat zur Folge, dass sie verbindlich vom Vorhabenträger umzusetzen sind. Sollten die Lärmschutzmaßnahmen nicht umgesetzt werden, würde dies einen Verstoß gegen die Regelungen des Durchführungsvertrages darstellen. Die Gemeinde hätte in diesem Fall die Möglichkeit, rechtlich gegen den Vorhabenträger vorzugehen. Der

Vorhabenträger würde infolgedessen über ein Rechtsmittel dazu gezwungen werden, die Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen.

## **11. Altlasten**

Es bestehen keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von Altlasten im Plangebiet.

## **12. Denkmalschutz**

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Nach Auskunft des Archäologischen Landesamtes gibt es keine Hinweise darauf, dass im Plangebiet archäologische Kulturdenkmale vorkommen könnten. Eine archäologische Untersuchung wird aus Sicht des Archäologischen Landesamtes nicht als erforderlich angesehen.

## **13. Kampfmittel**

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Schönkirchen zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet möglich. Für den Grundstückseigentümer besteht gemäß § 2 Abs. 3 der Kampfmittelverordnung die Verpflichtung, vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten bei der Landesordnungsbehörde eine Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen. Die Landesordnungsbehörde entscheidet darüber, ob eine Untersuchung erforderlich ist. Zuständig ist das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, in Kiel.

Mit dem Schreiben vom 12.08.2015 teilt der Kampfmittelräumdienst mit, dass im Plangebiet ein Bombenblindgängerhinweispunkt besteht. Das bedeutet, dass im Erdreich innerhalb des Plangebietes eine nicht zur Detonation gekommene Fliegerbombe (= sog. Blindgänger) mit unbekanntem Zünderstatus vermutet wird. Weiterhin ist das gesamte Plangebiet als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft. Das deutet darauf hin, dass es möglich ist, dass noch weitere Fliegerbomben oder andere Kampfmittel im Erdreich vorhanden sein können.

Der Kampfmittelräumdienst untersuchte am 12.12.2017 mit acht Bohrungen den Bombenblindgängerhinweispunkt. Es wurde keine Bombe gefunden, so dass der Bereich freigegeben werden konnte.

Eine Untersuchung in Hinblick auf Kampfmittel konnte für das übrige Plangebiet zunächst nicht durchgeführt werden, da die Aufgabe der Nutzung der Kleingärten abgewartet werden musste. Die Übergabe der Parzellen wurde im Dezember/2017 vollzogen. Im Februar/2018 wurden die baulichen Anlagen im Bereich der Kleingärten abgerissen und abgefahren. Mit der Untersuchung in Hinblick auf Kampfmittel wurde im März/2018 begonnen. Die Untersuchung wurde im August/2018 abgeschlossen.

## **14. Inhalte des Durchführungsvertrages**

Im Durchführungsvertrag werden die Einzelheiten der Planung verbindlich geregelt, die sich nicht im Bebauungsplan festsetzen lassen. Hierzu zählen:

- die Lärmschutzmaßnahmen,
- die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen,
- die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen,
- die Errichtung eines Holzzaunes an der Nordseite der festgesetzten Hecke, die entlang des Gehweges, der parallel zur 'Schönberger Landstraße' verläuft, angelegt werden soll. Die Höhe des Holzzaunes hat mindestens 1,20 m zu betragen. Als Höhenbezugspunkt für den Holzzaun ist das Höhenniveau der nördlich angrenzenden Stellplatzanlage heranzuziehen.
- Die im Bereich des Lebensmittelmarktes zulässigen Ergänzungssortimente und Aktionsangebote des aperiodischen Bedarfs werden auf 10 % der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes begrenzt. Die maximal zulässige Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes beträgt 1.800 m<sup>2</sup>.

Des Weiteren wird der Vorhaben- und Erschließungsplan (bestehend aus Lageplan, Ansichten, Grundrissen und Schnitten) als Anlage beigefügt. Der Durchführungsvertrag mit sämtlichen Anlagen wird vor dem Satzungsbeschluss zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geschlossen.

## **15. Auswirkungen der Planung**

Im Plangebiet soll ein Nahversorgungszentrum entstehen. Das Sondergebiet 'Einzelhandel' (Lebensmittelmarkt und Fachmarkt) wird im wesentlichen folgendes Verkehrsaufkommen verursachen:

- Lieferverkehr
- Kundenverkehr

Das Verkehrsaufkommen wird die Verkehrssituation auf der 'Schönberger Landstraße' beeinflussen. Die Verkehrsbelastung wird auf dem Abschnitt der 'Schönberger Landstraße' der im Plangebiet liegt, zunehmen. Die 'Schönberger Landstraße' stellt die Hauptverkehrsstraße innerhalb der Ortslage dar. Sie verfügt über die Leistungsfähigkeit, um den zusätzlichen Verkehr aufnehmen zu können. Die Lärmbelastungen, die durch den zusätzlichen Verkehr auf der Straße entstehen werden, führen zu keiner Überschreitung der Lärmrichtwerte.

Der Betrieb des Lebensmittelmarktes und des Fachmarktes wird zu Lärmimmissionen führen. Damit die Immissionsrichtwerte auf den benachbarten Wohnbaugrundstücken eingehalten werden können, sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

## **16. Hinweise**

### **16.1 Hinweise zum Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz**

Die Artenschutzbelange, die sich nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ergeben, wurden durch ein Biologenbüro geprüft. Es wurde ein Artenschutzbericht erstellt. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten (vgl. Artenschutzbericht,

artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV1). Weiterhin sind drei artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. (vgl. Artenschutzbericht, artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen AA1 bis AA3). Hierbei werden die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, die sich aufgrund der Eingriffsregelung ergeben, angerechnet (vgl. Umweltbericht mit integriertem 'Grünordnerischen Fachbeitrag').

## **16.2 Hinweise zum Denkmalschutz**

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz ist es unverzüglich der oberen Denkmalschutzbehörde, d.h. dem Archäologischen Landesamt in Schleswig, zu melden, wenn ein Kulturdenkmal entdeckt wird. Verantwortlich hierfür sind der Eigentümer des Grundstücks und der Leiter der Arbeiten, die zu der Entdeckung des Kulturdenkmals geführt haben. Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind bis zum Eintreffen eines Vertreters der Denkmalschutzbehörde in einem unveränderten Zustand zu belassen. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## **17. Anlagen**

- Vorhaben- und Erschließungsplan nebst Anlagen, Büro Steuber, 2017
- Standort- und Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums in der Gemeinde Schönkirchen, CIMA, 27.03.2018
- Lärmtechnische Untersuchung zum Gewerbelärm, Büro Wasser- und Verkehrs-Kontor, 02.05.2017
- Verkehrsgutachten, Büro Wasser- und Verkehrs-Kontor, 28.03.2013
- Artenschutzbericht, Büro Bioplan, 01.06.2017



# **Gemeinde Schönkirchen**

## **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44a**

für die Ausweisung eines Sondergebietes „Nahversorgungszentrum an der Schönberger Landstraße“

### **UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNERISCHEN FACHBEITRAG**

Aufgestellt:

Altenholz, 02.06.2017, redaktionelle Anpassung im April 2018

**Freiraum- und Landschaftsplanung**

**Matthiesen · Schlegel**

Landschaftsarchitekten

Allensteiner Weg 71 · 24 161 Altenholz

Tel.: 0 431 - 32 22 54 · Fax: 0 431 - 32 37 65

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass und Lage des Plangebietes .....	1
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des B-Planes Nr. 44a.....	1
1.3	Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet.....	1
1.3.1	Rechtliche und planerische Bindungen .....	1
1.3.2	Schutzgebiete und -objekte nach LNatSchG und BNatSchG .....	2
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>3</b>
2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustands .....	3
2.1.1	Naturräumliche Gegebenheiten.....	3
2.1.2	Plangebietsbeschreibung .....	3
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands.....	10
2.2.1	Wirkungen der geplanten Maßnahme und zusammenfassende Einschätzung.....	10
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	15
2.3.1	Vorhabensbewertung und Hinweise für die weitere Planung.....	15
2.4	Planungsalternativen .....	17
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung .....</b>	<b>17</b>
3.1	Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten, technische Lücken, fehlende Erkenntnisse .....	17
3.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	18
3.3	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	18
3.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	20
<b>Tabellen</b>		
	<b>Tab. 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs .....</b>	<b>20</b>
	<b>Tab. 2: Art des tatsächlichen Ausgleichs .....</b>	<b>20</b>

## **1 Einleitung**

### **1.1 Anlass und Lage des Plangebietes**

Im Rahmen der angedachten Erweiterung des verkehrsgünstig an der neuen Bundesstraße 502 (B 502) liegenden Gewerbegebietes „Söhren“ in der Gemeinde Schönkirchen und der dafür betriebenen 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist an der Schönberger Landstraße eine Sonderbaufläche vorgesehen. Diese Sonderbaufläche für Einzelhandel/Nahversorgung soll der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes dienen und die Versorgung der Ortsmitte von Schönkirchen verbessern.

Die verbindliche Bauleitplanung für das kleinflächige Sondergebiet an der Schönberger Landstraße erfolgt mit dem B-Plan Nr. 44a; der deutlich weiter gefasste B-Plan Nr. 44 deckt zudem den ersten Bauabschnitt der Gewerbegebietserweiterung ab. Das Plangebiet (PG) des B-Planes Nr. 44a schließt unmittelbar an die Schönberger Landstraße an und hat eine Größe von ca. 1,4 ha. Es überspannt einen Teil der dort vorhandenen Kleingartenanlage und reicht in der Tiefe bis zu dem Bestandsknick, der die Kleingärten in Richtung der landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Der restliche Bestand an Kleingärten ist von diesem Siedlungsvorhaben nicht berührt.

### **1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des B-Planes Nr. 44a**

Die Nahversorgung in der Ortsmitte von Schönkirchen ist nicht ausreichend, so dass die Gemeinde Handlungsbedarf sieht. Bereits im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und der dazu vorbereitenden Untersuchungen kristallisierte sich als günstiger Standort eine Fläche an der Schönberger Landstraße heraus, weil diese Straße eine wichtige und zentrale Verkehrsstrasse in der Gemeinde darstellt. Für die Ansiedlung eines Versorgers mit Lebensmitteln und sonstigen Waren des täglichen Bedarfs soll eine Teilfläche der sich an der Straße erstreckenden Kleingärten genutzt werden. Ein abseits von diesem Standort ebenfalls an der Schönberger Landstraße existierender Einzelhandelsmarkt (Sky) soll schließen und entsprechend in die Ortsmitte von Schönkirchen umsiedeln.

Weitere untergeordnete Märkte mit einem anderen Angebot sind an diesem neuen Standort nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorgesehen.

Mit diesem vorgezogenen B-Plan Nr. 44a wird der 1. Schritt unternommen, die gewerbliche Nutzung in Schönkirchen zu festigen und neue Gewerbebetriebe im Umfeld des bestehenden Gewerbegebietes „Söhren“ anzusiedeln. Mit diesem B-Plan Nr. 44a wird wegen der zeitlichen Dringlichkeit eine kleine Teilfläche des deutlich größeren Geltungsbereiches des Gesamt-Planes Nr. 44 herausgelöst.

Die eigentliche Expansion des Gewerbegebietes soll im Wesentlichen auf die östlich an das Gebiet anschließenden hoch liegenden Ackerflächen erfolgen, die aufgrund ihrer Geländehöhe und der dort gegebenen Bodenverhältnisse für eine Bebauung geeignet wären.

Hiermit wird der Umweltbericht zu dieser verbindlichen Bauleitplanung vorgelegt, wobei dieser Umweltbericht um eine grünordnerische Planung ergänzt worden ist.

### **1.3 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet**

#### **1.3.1 Rechtliche und planerische Bindungen**

#### **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010**

Schönkirchen liegt im Ordnungsraum um die Landeshauptstadt Kiel (LH Kiel) auf der sich in Richtung Schönberg erstreckenden Siedlungsachse.

### **Regionalplan für den Planungsraum III, kreisfreie Städte Kiel und Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde (Fortschreibung 2000)**

Laut Regionalplan stellt Schönkirchen einen Siedlungsschwerpunkt auf der Siedlungsachse Kiel-Schönberg dar. Ansonsten existieren keine besonderen Einstufungen oder Gemeindefunktionen.

### **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön, kreisfreie Städte Kiel und Neumünster (2000)**

Der Landschaftsrahmenplan enthält keine für das Vorhaben relevanten Darstellungen oder Ausweisungen. Im Zusammenhang mit dem regionalen Biotopverbund sind keine besonderen Funktionen vorhanden und eine besondere Bedeutung in Bezug auf die Erholungsnutzung ist ebenfalls nicht verzeichnet. Ein Landschaftsschutzgebiet ist nicht ausgewiesen und großflächige Biotope sind nicht verzeichnet.

### **Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Schönkirchen**

Beide vorbereitenden Pläne stellen das im vorliegenden Fall betrachtete kleinflächige Areal als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage dar; das an der Schönberger Landstraße existierende Kleingartengebiet reicht jedoch über den Geltungsbereich dieses B-Planes Nr. 44a hinaus.

Im Entwicklungsteil des Landschaftsplanes ist eine funktionale Beziehung zwischen den Freiraum-/Grünstrukturen nördlich der Schönberger Landstraße und einem weiter südlich an der Straße „Erlenbach“ liegenden Niederungsbereich hervorgehoben. Dieser sich südlich der Schönberger Landstraße befindliche unbebaute Freiraum soll nicht gänzlich abgeschnitten werden. Daher ist im Landschaftsplan der Gemeinde Schönkirchen als eine Zielsetzung „Erhalt von wichtigen innerörtlichen Grünverbindungen“ genannt, über die Schönberger Landstraße hinaus zu dem Kleingartengebiet und den im Geltungsbereich der 7. Änderung des F-Planes befindlichen Wiesen und Weiden.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des gemeindlichen Landschaftsplanes existierte die B 502 noch nicht. Die Trasse dieser überregionalen Straße ist jedoch schon dargestellt. Verzeichnet ist ebenfalls auch eine Anbindung in das Gewerbegebiet Söhren hinein und darüber hinaus in den östlich anschließenden Freiraum.

#### **1.3.2 Schutzgebiete und -objekte nach LNatSchG und BNatSchG**

Das PG umfasst einen Teil einer größeren Kleingartenanlage, die in nördliche Richtung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch einen gut ausgebildeten Knick abgegrenzt ist. Dieser Knick stellt eine gesetzlich geschützte Biotopstruktur gem. § 21 Abs. 1 LNatSchG dar. Alle über die ordnungsgemäße Knickpflege hinausgehenden Maßnahmen stellen unzulässige Eingriffe in einen geschützten Biotop dar.

Darüber hinaus existieren in diesem Kleingartengebiet keine weiteren Biotope, wie z. B. kleine Stillgewässer oder andere Feuchtbiotope. An der Schönberger Landstraße existiert eine kleine und eingezäunte Wasserfläche, die als Regenwasserrückhaltebecken anzusprechen ist. Vereinzelt vorkommende kleine Gartenteiche stellen keine Biotope dar.

Schutzgebiete in Form von LSG und NSG existieren nicht.

### Streng und besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten

Zur Berücksichtigung der streng und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten im Rahmen dieser verbindlichen Bauleitplanung liegt vom Dipl.-Biologen D. Hammerich eine Einschätzung in Form eines sog. Artenschutzberichtes vor.

### Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem Schleswig-Holstein

Überörtliche / regionale Bedeutung hat das Plangebiet für die Vernetzung von Landschaftsräumen mit wertvollen Biotopen und Strukturen nicht. Laut geltendem örtlichen Landschaftsplan existieren jedoch auf örtlicher Ebene funktionale Beziehungen zwischen Grünstrukturen und unbebauten Freiflächen nördlich und südlich der Schönberger Landstraße. Dieser örtliche Grünverbund soll laut Landschaftsplan der Gemeinde Schönkirchen berücksichtigt werden. Zudem sollen soweit möglich naturnahe Strukturen und wertvolle Landschaftselemente weiterhin mit den umliegenden Freiräumen vernetzt sein. Vorhandene Straßen werden in diesem Zusammenhang jedoch weiterhin Barrieren im Verbund darstellen.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands**

#### **2.1.1 Naturräumliche Gegebenheiten**

Naturräumlich liegt das Plangebiet am Rand der Einheit ‚Probstei und Selenter See-Gebiet‘ und gehört zu dem übergeordneten Östlichen Hügelland.

#### **2.1.2 Plangebietsbeschreibung**

Zur Erfassung der im PG vorkommenden Strukturen und Flächennutzungen erfolgte im März 2015 eine Geländebesichtigung.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 44a stellt eine kleine Teilfläche des Gebietes der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes dar. Der überwiegende Teil der von dieser 7. Änderung des F-Planes berührten Flächen wird landwirtschaftlich genutzt; an der Schönberger Landstraße dagegen bestimmen Kleingärten das Bild. Der östliche Teil dieser Kleingärten stellt den Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 44a dar.

Der mit diesem Umweltbericht betrachtete Ausschnitt von Schönkirchen stellt sich als ein bisher unbebauter und überwiegend landwirtschaftlich genutzter Raum dar, der in den Siedlungsraum hineinreicht. In diesem Landschaftsausschnitt ist ein auffälliges Geländere relief anzutreffen, das Niederungsbereiche mit Feuchtbiotopen, auffällige und steile Geländekanten sowie kuppige Zonen umfasst.

In Bezug auf Pflanzen und Tiere ist Folgendes zusammenzufassen: Die von dem Vorhaben betroffene Kleingartenanlage stellt sich als relativ offene und übersichtliche Grünanlage dar. Alter Baumbestand, der sich hauptsächlich aus Obstbäumen zusammensetzt, ist auf einige Bereiche konzentriert und fehlt bereichsweise.

Ansonsten sind die für sog. Schrebergärten typischen geschnittenen Hecken vorhanden, die die einzelnen Parzellen einfassen und begrenzen. Zur Schönberger Landstraße wird die Anlage ebenfalls von einer geschnittenen Hecke begrenzt. Hinter einer derartigen Hecke befindet sich auch die wassergebundene Abstellfläche für die Pkw der Kleingärtner; diese Stellplatzanlage gehört jedoch nicht zum Plangeltungsbereich.

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes trennt eine im Gemeindeeigentum befindliche schmale Wegeparzelle die an die Kleingartenanlage angrenzenden Wohngrundstücke. Die ersten zu einem Wohngebiet gehörenden Grundstücke liegen vom Höhengiveau her in einer Senke.

In der Kleingartenanlage ist ein von den Vereinsmitgliedern als Treffpunkt genutztes Gebäude vorhanden. Die im Gebiet vorhandenen Gärten wurden zum Zeitpunkt der Bestandserfassung weitgehend noch genutzt, wobei die Nutzungsintensität variiert. In 2017 sind einige Kleingärten bereits verlassen worden aufgrund der anstehenden Baumaßnahme.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Schönberger Landstraße finden sich typische Siedlungshäuser; die Wohnnutzung ist hier vorherrschend.

Für wildlebende Tiere, insbesondere Singvögel, sind der intakte Knick am nördlichen Plangebietsrand, der auch im Umfeld vorhandene Altbaumbestand (Knicküberhälter, alter Baumbestand aus z. B. großen Baumweiden in einer nahen Senke), die alten Obstbäume sowie die Laubgehölzhecken zu nennen. Gerade alte Obstgehölze können Höhlen, Ritzen und andere Nischen aufweisen, die z. B. von Höhlenbrütern unter den heimischen Singvögeln gerne angenommen werden. Derartige Strukturen sind jedoch auch für andere Tiere attraktiv.

Ob das Plangebiet für streng geschützte Fledermäuse bedeutsam ist, ist im Zusammenhang mit der artenschutzrechtlichen Prüfung von dem Dipl.-Biologen Hammerich untersucht worden (siehe umfangreiches artenschutzrechtliches Gutachten).

Die in der Nähe (außerhalb des eng begrenzten Plangeltungsbereiches) vorhandenen Feuchtbiotope und Gewässer mit ihrem Amphibienbesatz werden bis in das Kleingartengebiet ausstrahlen, so dass die Gärten sicherlich als Teillebensraum z. B. von Grasfrosch und Teichmolch genutzt werden. Das kleine Regenwasserrückhaltebecken an der Schönberger Landstraße stellt keine bedeutsame Gewässerstruktur dar. Lt. der biologischen Untersuchung hat dieses sehr kleine RRB keine nennenswerte Funktion für die Fauna; insbesondere für Amphibien.

Wie ebenfalls dem örtlichen Landschaftsplan entnommen werden kann, reicht die freie Landschaft von Norden in den Siedlungsraum von Schönkirchen keilartig bis zur Schönberger Landstraße hinein. Weiter südlich existiert am Ende der Straße „Erlenbach“ noch ein unbebauter Freiraum. Die gut frequentierte Straße stellt eine Barriere dar.

Das heißt, dass die von dieser Bauleitplanung betroffenen Kleingärten Bestandteil einer örtlichen Grünverbindung sind.

## **Bedeutung des PG für Tiere und Pflanzen im Einzelnen**

### Knicks

Knicks und knickähnliche Gehölzstrukturen gliedern den an das Kleingartengebiet angrenzenden Landschaftsraum und reichen stellenweise noch in die Siedlungen hinein. Im bestehenden Gewerbegebiet Söhren sind noch vereinzelt Knicks vorhanden, die die ursprünglichen Äcker und Wiesen begrenzt haben. Das Kleingartengebiet wird an seinem nördlichen Rand von einem wertvollen Knick begrenzt. Es handelt sich in diesem Raum um durchweg strukturreiche und dichte Knicks, die streckenweise erst vor wenigen Jahren auf den Stock gesetzt worden sind. Die konkreten Standortbedingungen sind i. d. R. sehr gut an dem Gehölzbewuchs abzulesen: Alte Eschen und Schwarzerlen finden sich in der Umgebung des Plangebietes vielfach an feucht-nassen Standorten. Ansonsten spiegelt der festgestellte Ge-

hölzbewuchs der Knicks die guten und ertragreichen Bodenverhältnisse wider; Hasel und Hainbuche sind dominant. Der die Kleingartenanlage begrenzende Knick hat einen Eichen-überhälterbaum, ansonsten fehlen in ihm Überhälter.

Wie den Erkenntnissen aus der Geländearbeit im Zusammenhang mit der artenschutzrechtlichen Einschätzung entnommen werden kann, dienen die Knicks den streng geschützten Fledermäusen als Leitlinie in ihrem Jagdgebiet.

Knicks und knickähnliche Strukturen stellen gemäß § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützte Landschaftselemente dar.

#### Tümpel, Kleingewässer, sonstige Feuchtbiotope, Fließgewässer

Abgesehen von dem kleinen eingezäunten Regenwasserrückhaltebecken am südlichen Rand der Kleingartenanlage direkt an der Schönberger Landstraße kommen im Plangebiet keine weiteren Gewässer vor. Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass in den Gärten sehr kleine Zierteiche existieren, die jedoch aus naturschutzfachlicher Sicht nicht ins Gewicht fallen.

Da aber im nahen Umfeld Feuchtbiotope, Tümpel und Gräben vorhanden sind, dürfte das Kleingartenareal zu dem Aktionsraum der in diesem Landschaftsauschnitt anzutreffenden Amphibien zählen.

Beispielsweise ist der nördlich anschließende Niederungsbereich zumindest zeitweilig und kleinflächig überflutet. In derartigen nassen und überstauten Zonen trifft man z. B. im Grünland auf einen für derartige Standorte typischen Flutrasen. Vereinzelt sind die Standortbedingungen in der benachbarten Niederung wegen des hohen Grundwasserstandes und des weichen, moorigen Bodens so ungünstig, dass die landwirtschaftliche Nutzung in diesem kleinflächigen Bereich aufgegeben worden ist. Dann finden sich dort Flatterbinsen und andere Feuchtzeiger sowie Gehölzaufwuchs aus Schwarzerlen.

Amphibien, möglicherweise streng geschützte Arten wie Moorfrosch und Kammmolch, können in den vorbeschriebenen Feuchtbiotopen und Gewässern, die jedoch alle außerhalb des Plangeltungsbereiches vom B-Plan Nr. 44a liegen, ihren Lebensraum haben. Im Rahmen der bereits von den Dipl.-Biologen durchgeführten Ortsbesichtigungen wurden keine Besonderheiten im Hinblick auf die Fauna und insbesondere Amphibien festgestellt: Moorfrosch und Kammmolch kommen im Plangebiet nicht vor.

#### Kleingartenanlage

Mit dem B-Plan Nr. 44a wird der östliche Teil der an der Schönberger Landstraße liegenden ausgedehnten Kleingartenanlage überplant. Die infolge der Ansiedlung des Verbraucher-/ Einzelhandelsmarktes verloren gehenden Gärten werden weitgehend noch bewirtschaftet. Geschnittene Hecken und in unterschiedlicher Streuung alte Obstbäume kommen in den Gärten vor. Die Stellplätze für die Kleingärtner sind am Rand des Gebietes angeordnet, so dass die Anlage zumindest abseits der Schönberger Landstraße ruhig gelegen ist. In nördliche Richtung ist der Komplex durch den schon erwähnten Knick begrenzt.

In den Kleingärten finden sich alte Obstbäume in etwas geringerer Anzahl. Stellenweise kommen sie gehäuft vor und in anderen Gärten fehlt alter Baumbestand weitgehend. In Bezug auf Gehölzdichte und Vorkommen alter Bäume ist das östliche Kleingartenareal heterogen aufgebaut.

#### **Artenschutzrechtliche Betrachtung des Vorhabens - Ausgangssituation**

Um die Belange des Artenschutzes in dieser verbindlichen Planung zu berücksichtigen, hat der Diplom-Biologe D. Hammerich eine Einschätzung vorgelegt, die auf einer aktuellen Ortsbesichtigung basiert. Zur Bestandssituation wird in diesem Gutachten Folgendes ausgeführt:

Kurzbewertung zu Fledermäusen: Das B-Plangebiet wird als Jagdgebiet und Paarungsraum von Zwergfledermäusen genutzt. Für die übrigen Fledermausarten war kein konkreter Bezug zum Gartengelände feststellbar.

Kurzbewertung zu Brutvögeln: Die Brutvogelgemeinschaft des Plangebietes ist im Spannungsfeld anthropogener Nutzungen als relativ arten- und individuenreich einzuschätzen. Mit Star und Bluthänfling kommen zwei bundesweit gefährdete Arten vor. In den unterschiedlich intensiv gepflegten Parzellen der Kleingartenanlage stehen mit verschiedenartigen Heckenstrukturen, Sträuchern, Gebüsch und Bäumen zahlreiche Nistmöglichkeiten für die Gehölzbrüter zur Verfügung, die von überwiegend anspruchslosen und störungstoleranten Arten in durchschnittlicher Dichte besiedelt werden. Ergänzt wird das Brutplatzangebot durch die Nistmöglichkeiten an den Gartenlauben (z.B. unter Dächern und in Nischen) sowie durch die zahlreichen Nistkästen, die in unterschiedlicher Dichte in den Parzellen vorhanden sind und unter anderem von Blau- und Kohlmeise, Gartenrotschwanz, Feldsperling und Star besiedelt werden. Insgesamt ist die Bedeutung als Brutvogellebensraum als **mittel (mittlere Wertstufe III)** einzuordnen.

Bewertung zu Amphibien: Am 24.03.15 und 08.04.15 wurden die vorkommenden Gewässer auf Amphibien untersucht. Neben dem kleinen Regenrückhaltebecken an der Schönberger Landstraße wurden drei kleine, wenig naturnahe Folienzierteiche lokalisiert, von denen nur einer direkt zugänglich war. Die beiden anderen Teiche wurden mit dem Fernglas untersucht. Als Ergebnis bleibt festzustellen, dass das Regenrückhaltebecken sowie die 3 Gartenzierteiche keine Laichgewässer von Amphibienarten darstellen. Trotz intensiver Nachsuche unter Zuhilfenahme eines Keschers und mit Einsatz sogenannter Molchfallen am 08./09.07.2017 wurden im kleinen Regenrückhaltebecken keine Amphibien festgestellt. Das Plangebiet dürfte auch als Landhabitat von Amphibien keine relevante Bedeutung besitzen, da im unmittelbaren Umfeld des PG keine Laichgewässer vorhanden sind. **Artenschutzrechtlich relevante Amphibienvorkommen können derzeit ausgeschlossen werden.**

## Boden

Im östlichen Hügelland stellt der Geschiebemergel vielfach das vorherrschende Ausgangsmaterial für die Bodenbildung dar; ähnliche Verhältnisse können auch im Plangebiet auf den höher gelegenen Flächen erwartet werden. Diese Standorte sind i. d. R. gut für eine Acker- und Gartenutzung geeignet. Der Geschiebemergel ist ein Schleif- und Mahlprodukt einer großen Anzahl verschiedenartiger Gesteine und Korngrößen (Steine bis Tone) und zeichnet sich durch Mineralreichtum und vor allem durch einen hohen Kalkgehalt aus. Durch äußere Einflüsse und Verwitterung ist es im Lauf der Jahrtausende zu einer Entkalkung und Verbraunung gekommen, so dass heute an der Oberfläche Geschiebelehme anstehen, die für die Landwirtschaft produktive Böden darstellen. An den Lesesteinhaufen ist zu erkennen, dass das Vorkommen von kleinen und größeren Steinen im Boden groß ist.

Der mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes betrachtete Ausschnitt von Schönkirchen stellt sich als ein bisher un bebauter und überwiegend landwirtschaftlich genutzter Raum dar, der in den Siedlungsraum hereinreicht. In diesem Landschaftsausschnitt ist ein auffälliges Geländere relief anzutreffen, das einen Niederungsbereich mit Feuchtbiotopen, ausgeprägte und steile Geländekanten sowie kuppige Zonen umfasst.

In dem deutlich kleineren Geltungsbereich des B-Planes Nr. 44a treten entsprechend max. Höhenunterschiede bis 5 m auf, wobei die höchste Stelle im rückwärtigen Bereich am Knick zu finden ist.

Eine flächendeckende Untersuchung der Bodenverhältnisse und des Baugrundes im Bereich des Gesamtgeltungsbereiches B-Plan Nr. 44 und 44 a liegt aus Februar 2017 von dem Bodengutachter Mücke vor; folgende Erkenntnisse werden an dieser Stelle wiedergegeben:

*„Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden 41 Rammkernsondierbohrungen gemäß DIN EN ISO 22 475-1 bzw. DIN 4021 (BS 1 bis BS 41) bis in eine Tiefe von max. 5,00 m ab Geländeoberfläche niedergebracht. Die Erkundungen wurden rasterartig (Abstände rd. 70 m) über die Fläche verteilt. In Geländetiefpunkten wurde das Raster z. T. verengt, weil in diesen Bereichen organische Böden vermutet wurden.*

*Die Ansatzpunkte der Sondierungen können dem Lageplan (Anlage 1) entnommen werden. Einige Sondierungen wurden wegen Hindernissen vor Erreichen der geplanten Endteufe abgebrochen oder bei oberflächennahen Hindernissen auch versetzt. Sämtliche Bohrpunkte wurden höhen- und lagemäßig eingemessen und höhenmäßig auf die Oberkante eines im östlichen Bereich gelegenen Entwässerungsschachtes bezogen (HBP = 22,22 m NN). Nach dem Nivellement liegen die Geländehöhen im Bereich der Erkundungspunkte in der Spanne von 20,81 m NN (BS 12) und 29,09 m NN (BS 34). Die Baugrundsichtung wurde in den Anlage 2.1 bis 2.3 zeichnerisch dargestellt. Für die Bearbeitung standen Bodenproben der Güteklasse 3 und 4 aus den Rammkernsondierbohrungen Ø 80 mm bis Ø 40 mm zur Verfügung. Im Erdbaulaboratorium wurden Kornfraktionen gemäß DIN 18 123, Wassergehalte gemäß DIN 18 121 und vereinzelt organische Bestandteile (Glühverluste) nach DIN 18 128 bestimmt. Die Einzelergebnisse können den Anlagen 3 bis 3.7 entnommen werden. Zusätzlich wurden sämtliche Proben im Erdbaulabor in Augenschein genommen und mit der Feldansprache verglichen. Die Einstufung der Durchlässigkeitsbeiwerte erfolgte auf der Grundlage der Kornanalysen sowohl durch die Auswertung nach Hazen als auch durch die Einstufung gemäß der Diagramme (Langguth, Voigt, hydrogeologische Methoden). Unterhalb einer bis zu rd. 0,55 m mächtigen Oberbodenschicht (Mutterboden), stellenweise vorhandener Aufschüttungen, die bis zu rd. 1,45 m unter Geländeoberfläche reichen, sowie „altem“ Mutterboden wurden vorwiegend Geschiebeböden (Geschiebelehm, Geschiebemergel) erbohrt. In Teilbereichen standen auch Sande, Schluffe und organische Bodenschichten in Form von Torf und Mudde an.*

#### *Baugrundeigenschaften*

*Die Aufschüttungen sind vorwiegend als umgelagerte Geschiebeböden, die teil-/schichtweise humose/organische Bestandteile aufweisen, anzusprechen. Bereichsweise handelt es sich bei den Aufschüttungen um eine Oberflächenbefestigung (Sand-Kies-Gemisch) im Bereich des Betonwerkes. Unterhalb der Aufschüttungen folgen z. T. ehemalige Oberböden, die mit dem Aufbringen der Aufschüttungen überschüttet wurden. Die bindigen Aufschüttungen wiesen steifweiche und steife Konsistenz auf. Die gemischt-/grobkörnige Aufschüttung wird nach Einstufung entsprechend dem Bohrfortschritt erfahrungsgemäß in lockere bis mitteldichte Lagerung eingestuft. Bei den Geschiebeböden (Geschiebelehm und -mergel, bereichsweise auch „Hanglehme“) handelt es sich um tonige Schluff-/Sand-/Kiesgemische, die teil-/schichtweise aufgrund relativ hoher Sandgehalte und von Sandbändern am Grenzbereich zum schluffigen Sand liegen. Bereichsweise wurde der Geschiebelehm „oberflächennah“ mit humosen Bestandteilen, humosen Lagen und Wurzelresten versetzt erbohrt. Die Körnungslinien der Anlagen 3.1 bis 3.4 stellen repräsentativ den Kornaufbau der Geschiebeböden dar. Nach Feldansprache wurde die Konsistenz vorwiegend mit steif sowie lokal bzw. schichtweise mit steif-weich und steif-halbfest angegeben. Im Erdbaulaboratorium wurden Wassergehalte in der Spanne von  $w = 11,45\%$  bis  $w = 26,40\%$  ermittelt. In Geschiebeböden ist allgemein aufgrund ihrer geologischen Entstehung mit eingelagerten Sandstreifen und dem Vorkommen von Steinen und Blöcken, die örtlich bis zur Findlingsgröße reichen können, zu rechnen.*

*Organische Böden aus Torf und Mudde wurden z. T. in Geländetiefpunkten angetroffen. Hierbei handelt es sich um nacheiszeitlich entstandene Ablagerungen, die teil-/schichtweise Pflanzenreste, Muddebänder (Torf) und Sandbänder aufweisen. Die Konsistenz der Mudde wurde mit weich und weich-steif angegeben; der Torf wurde als zersetzt und stark zersetzt sowie verfestigt angesprochen. Im Erdbaulaboratorium wurden Wassergehalte von  $w = 87,97\%$  bis  $w = 171,15\%$  ermittelt. Die organischen Anteile liegen in der Spanne von  $V_{gl} = 16,61\%$  bis  $V_{gl} = 34,33\%$ . Bei den Sanden handelt es sich um Mittel- und Grobsande, die unterschiedlich hohe Anteile an Steinen, Kies, Feinsand und Schluff sowie Schluffbänder, Geschiebemergelbänder, Geschiebemergelschlieren, Schluffbrocken*

und Geschiebelehmbrocken aufweisen. In der BS 40 wurde der Sand mit humosen Brocken versetzt erbohrt. Die Körnungslinien der Anlagen 3.6 und 3.7 stellen repräsentativ den Kornaufbau der Sande dar. Entsprechend dem Bohrfortschritt (normal zu bohren) ist erfahrungsgemäß von einer mitteldichten Lagerung auszugehen. Schluffe stehen in den Sondierungen 11, 18 und 33 an. Hierbei handelt es sich um tonige Schluff-/Feinsandgemische, die vorwiegend unterschiedlich hohe Anteile an Ton und Sand aufweisen. In der BS 11 wies der Schluff humose Bänder auf. Nach Feldansprache wurde die Konsistenz mit weich und steif-weich angegeben. Im Erdbaulaboratorium wurden Wassergehalte von  $w = 21,55\%$  und  $w = 36,50\%$  ermittelt. Der organische Anteil wurde mit  $V_{gl} = 4,43\%$  bestimmt. Die Körnungslinien der Anlage 3.5 stellen repräsentativ den Kornaufbau der Schluffe dar. Allgemein ist von leicht und mittelschwer bis schwer löslichen Bodenarten auszugehen. Aufschüttungen wurden nur in geringem Umfang angetroffen. „Fremdanteile“ wurden in den Aufschüttungen nicht festgestellt. Die lokale Notwendigkeit einer gesonderten Entsorgung von Aushubböden kann zwar nicht ausgeschlossen werden, ist aber als eher unwahrscheinlich zu bewerten. Lediglich im Bereich der durch das Betonwerk genutzten Fläche sind möglicherweise „schadhafte“ Einträge durch die „gewerbliche“ Nutzung nicht auszuschließen.

#### Grundwasser / Wasserstände

Im Zuge der Feldarbeiten wurden Wasserstände zwischen 0,30 m und 3,80 m unter Geländeoberfläche bzw. zwischen 28,24 m NN und 18,93 m NN eingemessen. Allgemein ist von Stau-, Schichten- und Sickerwasser auszugehen, das sich in und über den relativ gering durchlässigen, bindigen Bodenformationen unterschiedlich hoch aufstauen und nur langsam versickern kann. Höhere Aufstaus sowie wasserführende Sandschichten, jahreszeitlich- und witterungsbedingt, sind zu erwarten“.

#### Wasser

Mit Stauwasser/Grundwasser dürfte wegen der Reliefverhältnisse nur in der südlichen Senke nahe der Schönberger Landstraße zu rechnen sein.

Offene Gewässer existieren abgesehen von dem kleinen RRB im Plangebiet nicht.

#### Luft

Die im betrachteten Raum zu vermutenden Luftbelastungen dürften im Wesentlichen aus den Immissionen der etwas weiter entfernten Bundesstraße resultieren, wobei die B 502 streckenweise im Einschnitt verläuft und auf den Straßenböschungen angelegte Pflanzungen die Belastung z. B. mit Stäuben etwas abschwächen. Die Schönberger Landstraße ist ebenfalls mit gewissen Verkehrsemissionen verbunden, da diese Straße vergleichsweise stark befahren ist. Als weitere Emissionsquelle ist die landwirtschaftliche Nutzung auf den nördlich angrenzenden Flächen zu nennen.

#### Klima

Das auffällige Geländere relief der Umgebung und dieses kleinen Plangebietes hat Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse: In Senken sammelt sich die Kaltluft, Knicks haben eine ausgleichende Wirkung und wirken sich als Windbremse positiv aus.

Im Vergleich mit den bisher unbebauten landwirtschaftlichen Flächen und Grünflächen dürfte sich das Kleinklima in den umgebenden Siedlungen und im angrenzenden Gewerbegebiet Söhren infolge der Bebauung und großflächigen Versiegelung durch etwas höhere Lufttemperaturen unterscheiden.

#### Landschaft

Der Landschaftsraum im nordwestlichen Anschluss an den kleinen Geltungsbereich dieses B-Planes Nr. 44a ist durch die von Siedlungen, von Gewerbebetrieben und Straßen (insbesondere die B 502) eingeschlossene Lage geprägt. Diese Freifläche stellt den Rest eines ursprünglich landwirtschaftlich geprägten Raumes dar, der mit der südlich gelegenen Kleingartenanlage an der Schönberger Landstraße seinen Abschluss findet. Die L 50, die Schönberger Landstraße, stellt eine wichtige Ortsverbindungsstraße dar, die das Ortsbild charakte-

risiert. Die an der Straße liegende Kleingartenanlage bildet ein bisher unbebautes Fenster in die dahinter liegende freie Landschaft aus. Das auffällige Relief, die Niederungs-, Senken- und Kuppenbereiche, das Knicknetz und das Kleingartengebiet werten das Umfeld auf und geben ihm einen besonderen Charakter.

### **Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt in dem Kleingartengebiet dürfte als mittel einzustufen sein; um eine höhere Wertigkeit zu erreichen, müssten eine größere Strukturvielfalt und ein umfangreicher Bestand an alten Bäumen und alten Hecken vorhanden sein. In den Kleingärten sind alte Bäume und insbesondere alte Obstgehölze in mäßigem Umfang vertreten. Die angrenzenden Siedlungen und die stark befahrene B 502 bewirken, dass der bisher noch nicht bebaute Raum nördlich dieses kleinen Plangebietes relativ abgeschnitten ist. Ein wirksamer Biotopverbund in naturnahe Räume hinein ist wegen der nahen Straßen (z. B. auch Schönberger Landstraße) und der besiedelten Grundstücke kaum vorhanden. Andererseits weisen die langgestreckten Gärten z. B. der am Mönkeberger Weg befindlichen Grundstücke auch bedeutsame Strukturen auf.

### **Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten**

In der Nähe des PG existieren weder vorhandene oder geplante Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung nach Art. 4 Abs. 2 FFH-Richtlinie noch Europäische Vogelschutzgebiete.

### **Mensch, Gesundheit, Bevölkerung**

Wohngebiete schließen an den Plangeltungsbereich dieses B-Planes Nr. 44a an. Es handelt sich nordöstlich um die Siedlungsgrundstücke am Mönkeberger Weg mit ihren langgestreckten Gärten und andererseits um Reihenhausgrundstücke und sonstige Siedlungen entlang der Schönberger Landstraße.

Als Naherholungsort und als Ort der Freizeitbetätigung übernimmt das ausgedehnte Kleingartengebiet an der Schönberger Landstraße wertvolle Funktionen. Soweit erkennbar sind die Gärten in der gesamten, über dieses Plangebiet hinausgehenden Anlage weitestgehend noch in Nutzung.

Das überplante Kleingartenareal ist von Wegen durchzogen und auch an das öffentliche Fußwegenetz angeschlossen, aber soweit erkennbar wird die hiermit betrachtete kleine Anlage von fremden Spaziergängern kaum genutzt.

### **Kulturgüter, sonstige Sachgüter**

Objekte/Bereiche mit Bedeutung aus archäologisch-denkmalspflegerischer Sicht kommen nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangeltungsbereich nicht vor. Ansonsten hat der aus der Verkoppelung hervorgegangene Knickbestand eine wichtige kulturhistorische Bedeutung für die Freiräume in der Gemeinde Schönkirchen. An Sachgütern sind die Gebäude, Anlagen und Bepflanzungen der Kleingärten zu nennen, die bei einer Bebauung verloren gehen.

### **Vorbelastung durch Emissionen, Abfällen und Abwässern**

Wie weiter oben ausgeführt, ist der im Umfeld der B 502 befindliche Landschaftsraum durch die verkehrsbedingten Immissionen vorbelastet. Da die stark befahrene B 502 in etwas weiterer Entfernung nordwestlich des PG liegt, ist sie hinsichtlich Immissionen auch für das Bauvorhaben an der Schönberger Landstraße relevant. In diesem Zusammenhang sind jedoch keine Konflikte zu erwarten, weil ein neues Sondergebiet (für die Nahversorgung / Einzelhandel) ausgewiesen werden soll und schutzbedürftige neue Wohnbebauung gar nicht vorgesehen ist. In deutlich abgeschwächter Form ist auch die Schönberger Landstraße als Emissionsquelle zu nennen.

Die im Umfeld vorhandenen Wohngebiete sind besonders zu beachten, sofern die neue Nutzung mit einem hohen Störpotenzial verbunden ist; das trifft auf den Einzelhandelsmarkt mit

großer Stellplatzanlage in diesem Sondergebiet zu. In einem entsprechenden Schallschutzgutachten wird diese Thematik umfassend behandelt.

Altstandorte oder Altlasten sind nicht bekannt.

### **Nutzung erneuerbarer Energie**

Aktuell spielt in diesem kleinflächigen und als Kleingartenanlage genutzten Plangebiet die Gewinnung / Nutzung von Energien aus regenerativen Quellen keine Rolle.

### **Wechselwirkungen / Wechselbeziehungen**

Den Naturhaushalt betreffende Wechselwirkungen sind insofern vorhanden, als dass der vom Vorhaben betroffene Bereich als Kleingärten genutzt wird und dementsprechend großflächig offener (unversiegelter) und wertvoller Gartenboden anzutreffen ist. Offener und ungestörter Boden mit dem ausgesprochen wertvollen humosen Ober- oder Mutterboden übernimmt Lebensraumfunktionen für Tierarten des obersten Bodenhorizontes, der Boden dient den Pflanzenarten (z. B. der Knicks als naturnaher Struktur) als Lebensraum und das Regenwasser wird vom Boden gefiltert und gespeichert. Der offene Boden lässt eine Grundwasserneubildung zu.

Für Tierarten der Gärten und Siedlungsränder übernimmt das bisher unbebaute Areal Funktionen, weil sie dort Nahrung, Unterschlupf sowie Nist- und Brutmöglichkeiten finden. In diesem Zusammenhang sind der gesetzlich geschützte Knick sowie die Altbäume als wichtige Landschaftselemente einzustufen. Zudem übernehmen auch die nahen Äcker und das alte Grünland in der benachbarten Niederung (außerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Planes Nr. 44a) Funktionen; sie lassen eine Wanderung der Tiere zu und dienen vielen Arten als Nahrungsraum. Die Knicks und die anderen linearen Gehölzstrukturen stellen nicht nur Lebens- und Nahrungsraum dar, sondern sie tragen auch wesentlich zur Lebensraum-Ver-netzung bei. Außerhalb des Plangebietes in der Niederung vorhandene Kleingewässer und sonstige Feuchtbio-tope übernehmen ebenfalls bedeutende Funktionen für den Naturhaushalt und sind über die Knicks und Gräben räumlich angebunden.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

### **2.2.1 Wirkungen der geplanten Maßnahme und zusammenfassende Einschätzung**

Wegen der Unterversorgung der Schönkirchener Ortsmitte wurde ein Standort für einen neuen Einzelhandelsmarkt gesucht, der möglichst zentral liegen soll. Da es kaum geeignete alternative Standorte gibt, fiel die Wahl auf das Kleingartenareal an der Schönberger Landstraße. Die gute Erreichbarkeit und verkehrliche Anbindung sind bei diesem Standort gewährleistet. Folge des Bauvorhabens ist jedoch der Verlust von einer größeren Anzahl Kleingärten; es geht eine Schrebergartenfläche von ca. 1,2 ha verloren.

Zudem kommt es zu einem deutlichen Eingriff in das Geländere-relief.

Nachfolgend werden die Auswirkungen im Einzelnen näher erläutert.

#### **2.2.1.1. Auswirkungen auf Umweltbelange**

##### **Tiere und Pflanzen**

Im Wesentlichen kommt es zu einer Beanspruchung und Versiegelung von Kleingärten mit einem wertvollen gartenbaulich bewirtschafteten Boden. Das vorher unversiegelte Schrebergarten-Gelände geht als Lebensraum für (Boden)Lebewesen und Pflanzen im Großen und

Ganzen verloren. Zudem gehen die für Schrebergärten typischen Ausstattungselemente verloren, wie z. B. alte Obstbäume, sonstige Baumbestände, Hecken, Ziergehölzbestände sowie Blumen- und Staudenrabatten. Darüber hinaus werden weitere Sachgüter wie Gartenhütten, Wege, Terrassenflächen und andere Anlagen wie Pergolen und Spielgeräte beseitigt.

Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere ist der Struktur- und Flächenverlust wesentlich. Gravierend ist es grundsätzlich, wenn alte nischenreiche Strukturen wie mächtige Obstbäume mit Höhlen und Ritzen in größerer Anzahl betroffen sind. Das ist bei diesem Vorhaben kaum der Fall, weil alter Baumbestand nur in begrenztem (mittleren) Umfang vorkommt. Der nördliche Knick wird abgesehen von einem Durchbruch erhalten, ein breiterer schützender Pufferstreifen ist wegen der Flächenknappheit auf diesem überplanten Grundstück jedoch nicht möglich. Es kommt im Rahmen dieses Bauvorhabens daher zu einer Beeinträchtigung dieses geschützten Biotopes, so dass ein angemessener Ausgleich für die zu erwartende Störung erbracht werden muss.

Der zu diesem B-Plan Nr. 44a erstellten Artenschutzrechtlichen Prüfung des Diplom-Biologen Hammerich ist zu diesem Thema Folgendes zu entnehmen:

„Resümierend ist zu der geplanten Aufstellung des B-Plans Nr. 44a der Gemeinde Schönkirchen zu sagen, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht den Planungen keine Bedenken entgegenstehen, sofern die in Kapitel 8 aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelungen für Vögel und Fledermäuse) und Ausgleichsmaßnahmen orts- (innerhalb desselben Naturraums) und zeitnah (innerhalb von max. 3 Jahren nach Baubeginn) umgesetzt werden. Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen oder Ausnahmegenehmigungen sind nicht erforderlich.“

#### A. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

- **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV1 (Bauzeitenregelung Brutvögel und Fledermäuse):** Alle Baumfällungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm (vgl. LBV SH & AfPE 2016) und alle Gebäuderückbauten sind in einem Zeitraum durchzuführen, in dem sich nachweislich keine Fledermäuse in den Gehölzen aufhalten. Dieser Zeitraum erstreckt sich vom 01.12. bis zum 28./29.02. des Folgejahres. Alle übrigen Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Rodungen, Räumung der Materiallager sind außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen.

#### B. Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

- **Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA1: Orts- und zeitnaher Ausgleich für die verloren gehenden Brutreviere in den betroffenen Gehölzbeständen:** Neuanlage von 124 lfd. Meter Knick, Neuanlage einer neuen Kleingartenanlage, Berankung von Lärmschutzwänden und Beanspruchung eines Ökokontos der Gemeinde Schönkirchen in der Größenordnung von 14.245 m<sup>2</sup>. Bei Letzterem sollte zumindest ein kleinerer Bestandteil des Ökokontos (ca. 5-10 %) aus Gehölzen bestehen.
- **Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA2: Orts und zeitnahe Aufhängung von 30 artspezifischen Vogelnistkästen:** Für die Beeinträchtigungen der Gehölzhöhlen- und Gebäudebrüter sollten orts- und zeitnah insgesamt 30 artspezifische Nisthilfen (z. B. in der neu zu schaffenden Kleingartenanlage oder in den benachbarten Kleingärten) aufgehängt werden. Dazu werden die folgenden Kastentypen empfohlen:
  - 5x Bruthöhlen für den Star (Einflugloch-Durchmesser: ca. 45 mm)
  - 5 x Halbhöhlen für Gartenrotschwanz und Grauschnäpper
  - 10 x Bruthöhlen für Kohlmeisen und Feldsperling (Einflugloch-Durchmesser: ca. 32 mm)

- 10 x Bruthöhlen für kleinere Meisen (Einflugloch-Durchmesser: ca. 26 mm)

➤ **Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA3:**

Einzelbaumersatz für die Brutvogelgilde der Gehölzbrüter (inkl. Gehölzfrei-, Gehölzhöhlen- und Gehölzbodenbrüter): Für den Verlust von ca. 30 größeren Einzelbäumen ist zum fortgesetzten Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Gehölzbrüter eine orts- und zeitnahe Neupflanzung von 38 hochstämmigen Obstbäumen vorzunehmen.

### **Boden**

Das Bauvorhaben ist mit einem Eingriff in den Boden und in den Wasserhaushalt verbunden, wertvoller Gartenboden wird versiegelt. Die Versiegelungsrate ist wegen der geplanten Nutzung als Einzelhandelsmarkt mit Anlieferungsbereich und großer Stellplatzanlage sehr hoch, so dass in diesem Plangebiet kaum unversiegelte Zonen zurückbleiben werden. Die sog. GRZ wird bei ca. 0,8 liegen, d. h., 80 % des Grundstückes werden überbaut bzw. versiegelt. In der Bauphase dürfte entsprechend das gesamte zukünftige Grundstück, z. B. als Lagerplatz für Maschinen und Baustoffe, beansprucht oder mit Baumaschinen und anderen Transportgeräten befahren werden. Der Boden wird auf diese Weise verdichtet, umgelagert und möglicherweise auch verschmutzt.

Die Art der zukünftigen Nutzung erfordert ein nahezu ebenes Gelände, weil z. B. Einkaufswagen auf einem abschüssigen Außengelände wegrollen würden. Das Bauvorhaben hat entsprechend deutliche Folgen für die streckenweise kuppige Oberflächenform des Geländes. Der Senkenbereich nahe der Schönberger Landstraße muss aufgefüllt und die Kuppe im rückwärtigen Grundstücksteil abgetragen werden, um schließlich eine weitgehend ebene Fläche zu erreichen. Infolgedessen werden die unvermeidbaren Abgrabungen am nördlichen Plangebietsrand zu auffälligen Geländeböschungen führen, die planerisch berücksichtigt werden müssen. Insbesondere gilt es, diesen Aspekt auch im Zusammenhang mit dem Erhalt und dem Schutz des randlichen Knickbestandes zu beachten. Parallel zum nördlichen Knick wird eine Beton-Winkelstützwand eingebaut.

### **Wasser**

Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung und Verdichtung haben regelmäßig auch Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, weil das Regenwasser über die Oberfläche abgespült wird, statt dem Grundwasser zugeführt zu werden.

Durch die Überbauung und die Herstellung von versiegelten Flächen kann das Regenwasser nicht in dem bisherigen Maße versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Die Bodenverdichtung wirkt sich ebenfalls auf die Versickerungsfähigkeit, auf die im Boden verfügbare Wassermenge und den Bodenlufthaushalt ungünstig aus. Durch diese Eingriffe kann der Boden seine vielfältigen Funktionen nicht mehr oder nur sehr eingeschränkt erfüllen. Darüber hinaus geht der vorhandene wertvolle belebte Oberboden verloren.

Das kleine Regenwasserrückhaltebecken nahe der Schönberger Landstraße wird nicht erhalten und ggf. durch eine andere technische Lösung ersetzt. Da dieses RRB jedoch kein bedeutsames Oberflächengewässer darstellt, ist der Verlust unproblematisch.

### **Luft**

Aufgrund des insgesamt eher kleineren Bauvorhabens sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Besondere Frischluftschneisen dürften nicht versperrt werden und größere, für die Luftqualität bedeutsame Gehölzbestände (z. B. ein Wald oder ein Feldgehölz) sind nicht betroffen.

### **Klima**

Großflächige Überbauungen und Bodenversiegelungen haben gewisse Veränderungen des Kleinklimas zur Folge, die möglicherweise in der unmittelbaren Nähe zukünftig feststellbar sein werden. Siedlungsflächen wärmen sich dementsprechend leichter auf und die fehlende

Vegetationsdecke kann nicht mehr ausgleichend wirken. In diesem Zusammenhang ist der Verlust von Bäumen und Gebüsch sowie von anderen krautig bewachsenen Grünflächen bedeutsam, weil sie wertvolle Funktionen für das Kleinklima übernehmen.

### **Landschaft**

Das Ortsbild von Schönkirchen wird sich insofern deutlich verändern, als dass die bisherige Lücke im Siedlungsband entlang der Schönberger Landstraße deutlich verkleinert und zugebaut wird. Das Fenster in die freie und jenseits der Kleingartenanlage anschließende Landschaft wird in einem ersten Schritt mit diesem B-Plan Nr. 44 a und dem daraus resultierenden Siedlungsvorhaben geschlossen. Da sich diese Bautätigkeit mit großer Wahrscheinlichkeit zukünftig fortsetzen wird (für die westlich angrenzende Teilfläche der Kleingartenanlage ist in dem großen B-Plan Nr. 44 ein Mischgebiet konzipiert), werden die Folgen für das Ortsbild zukünftig deutlich wahrnehmbar sein. Das Kleingartengebiet wird sich erheblich verkleinern und eine wertvolle Grünanlage entsprechend verloren gehen. Die Gemeinde Schönkirchen hat diese umrissenen Folgen für das Orts- und Landschaftsbild sowie für den Verbund von Grünstrukturen erkannt und eine Abwägung der zu berücksichtigenden Belange vorgenommen. Dabei ist sie zu der Einschätzung gekommen, dass die bessere Versorgung der Bevölkerung in der Ortsmitte von Schönkirchen schwerer wiegt und dieser Zielsetzung folglich der Vorrang gegeben wird.

Das Bauvorhaben hat erhebliche Folgen für die Oberflächenform des Geländes und wirkt sich damit auch auf das Ortsbild / Landschaftsbild aus. Die unvermeidbare Nivellierung der bewegten Oberflächenform des Kleingartengebietes wird sich optisch negativ auswirken. Gegenmaßnahmen sind bei der angestrebten Nutzung kaum bis gar nicht möglich.

### **Biologische Vielfalt**

Durch das Vorhaben kommt es wegen des erheblichen Eingriffes in Baumbestände sowie in sonstige Gebüsch und Hecken zu negativen Auswirkungen für Flora und Fauna, die wegen des zukünftigen hohen Versiegelungsgrades noch verstärkt werden. Der nördliche Knickbestand bleibt erhalten, es kommt jedoch infolge des Bauvorhabens zu einer Störung, die durch den geringen Abstand zwischen den baulichen Anlagen und dem geschützten Biotop begründet ist. Ansonsten sind keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen.

Die biologische Vielfalt wird dennoch weiter eingeschränkt.

### **Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten**

Derartige Schutzgebiete kommen in Plangebietsnähe nicht vor, sodass entsprechende Störungen nicht eintreten werden.

### **Menschen, Gesundheit, Bevölkerung**

Mit der Erschließung dieses Sondergebietes und der Etablierung eines Nahversorgungsmarktes an der Schönberger Landstraße verändert sich das Wohnumfeld der angrenzenden Siedlungen. Die direkten Nachbarn am östlichen Rand des neuen Marktgeländes sowie auf der gegenüberliegenden Seite der Schönberger Landstraße werden von dieser gewerblich geprägten Nutzung betroffen und möglicherweise gestört sein. Daher gilt es, die Störungsintensität durch geeignete Gegenmaßnahmen zu reduzieren. Gegebenenfalls muss am östlichen Rand des Plangebietes eine Lärmschutzwand errichtet werden. Dazu liegt eine gutachtliche Einschätzung vor, auf die verwiesen wird. Entlang der Schönberger Landstraße ist ein Sichtschutz erforderlich, der z. B. verhindert, dass in der Dunkelheit durch parkende Fahrzeuge benachbarte Wohngebäude geblendet werden. Es wird eine neue Laubgehölzhecke gepflanzt, die mit einer Sichtschutzwand (z. B. aus Holz) kombiniert wird. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen werden planerisch festgesetzt bzw. im Durchführungsvertrag fixiert und durch den Vorhabenträger umgesetzt.

Andererseits ergeben sich für eine größere Personengruppe in der Ortsmitte von Schönkirchen Vorteile aufgrund der besseren Versorgung mit Lebensmitteln und sonstigen Waren des täglichen / periodischen Bedarfs.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Das Bauvorhaben führt zu der Auflösung einer größeren Anzahl an Kleingärten, die in dem überplanten östlichen Teil der Schrebergartenkolonie liegen. Die Auflösung ist verbunden mit dem Verlust der Gartenhütten, anderer Anlagen und des Baum- und sonstigen Grünbestandes. Für die betroffenen Kleingärtner können diese Auswirkungen als gravierend bezeichnet werden.

Nach dem gegenwärtigen Planungsstand werden Kultur- und sonstige Sachgüter durch das Vorhaben darüber hinaus nicht direkt beeinträchtigt, jedoch verändert sich das Wohnumfeld für die unmittelbar angrenzenden privaten Grundstücke. Der zur gewachsenen Kulturlandschaft gehörende nördlich anschließende gesetzlich geschützte Knick ist von dem Bauvorhaben – abgesehen von zwei Knickdurchbrüchen – nicht direkt betroffen. Wegen des geringen Abstandes ist jedoch eine Störung zu erwarten, die auszugleichen ist.

### **Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Diese Aspekte finden in vollem gesetzlich geforderten Umfang durch den ordnungsgemäßen Betrieb der Baustelle und des neuen Einzelhandelsmarktes Berücksichtigung. Die Beseitigung des Regenwassers über ein ausreichend groß dimensioniertes Kanalnetz sowie die ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutzwassers sind sichergestellt. Die Notwendigkeit einer Rückhaltung des Regenwassers auf dem Grundstück wird noch geprüft. Sollte eine Rückhaltung erforderlich werden, kann es nur eine unterirdische Regenwasserrückhaltung (in Form von z. B. sog. Staukanälen) sein.

Hinsichtlich der aus dem Betrieb des Einzelhandelsmarktes resultierenden Lärmemissionen und der Notwendigkeit von Gegenmaßnahmen sei auf die gutachtliche Einschätzung des Ing.-Büros WVK Neumünster verwiesen. Eine Lärmschutzwand am östlichen Plangebietsrand ist eventuell erforderlich; sie muss zumindest auf der östlichen Seite begrünt und für das Ortsbild verträglich gestaltet werden.

### Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt, so dass Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

### **Nutzung erneuerbarer Energien, sparsamer Umgang mit Energie**

Diese Aspekte werden in der verbindlichen Bauleitplanung soweit sinnvoll und möglich durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt.

### **Auswirkungen auf Landschaftsplan-Darstellungen sowie sonstige umweltbezogene Pläne**

Das mit dem B-Plan Nr. 44a angestrebte Bauvorhaben entwickelt sich aus der vorbereiteten Planung der Gemeinde Mönkeberg (der zeitlich etwas vorher laufenden 7. Änderung des Flächennutzungsplanes); ein Widerspruch ist daher nicht vorhanden. Der aus 1995 vorliegende Landschaftsplan von Schönkirchen ist zwischenzeitlich noch nicht fortgeschrieben worden und weist entsprechend an der betroffenen Stelle nach wie vor die Nutzung als Kleingartengebiet aus. Auf Höhe des B-Plangebietes Nr. 44a hebt der Landschaftsplan den Erhalt einer innerörtlichen Grünverbindung hervor. Mit der Ansiedlung des Einzelhandelsmarktes wird jedoch die schon lange bestehende Barrierewirkung der Schönberger Landstraße noch weiter verstärkt. Sollte das unmittelbar an der Schönberger Landstraße liegende Kleingartenareal noch weiter und schließlich vollständig für Siedlungsvorhaben beansprucht werden, wird die innerörtliche Grünverbindung zukünftig gänzlich unterbrochen sein.

Die Gemeinde Schönkirchen hält dennoch an der Ansiedlung eines Einzelhandelsmarktes für Lebensmittel und Waren des täglichen Bedarfs an dieser Stelle fest, weil sie keine geeig-

neten Alternativstandorte für ein derartiges Sondergebiet sieht. Für die Gemeinde Schönkirchen hat die gute Nahversorgung in der Ortsmitte von Schönkirchen eine hohe Bedeutung, so dass die oben kurz angerissenen Folgen für die Grünvernetzung von der Gemeinde als vertretbar eingestuft werden. Andere Lösungsmöglichkeiten werden derzeit nicht gesehen.

### **Erhaltung bestmöglicher Luftqualität**

Dieser Aspekt findet in vollem gesetzlich geforderten Umfang durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan sowie durch den sachgerechten Betrieb des geplanten Einzelhandelsmarktes Berücksichtigung. Von dem neuen Sondergebiet werden keine bemerkenswerten Emissionen ausgehen, die für die Luftqualität von Bedeutung wären.

### **Wechselwirkungen und -beziehungen**

Die überbauten und befestigten Flächen des Einkaufsmarktes werden zukünftig eine Barriere darstellen und können insbesondere wegen des hohen Versiegelungsgrades keine Funktionen mehr für die Schutzgüter wie Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen übernehmen, so dass damit die oben kurz beschriebenen Wechselbeziehungen stark beeinträchtigt werden. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass der örtliche Landschaftsplan dem vorhabensbedingt betroffenen Kleingartenareal eine Bedeutung für den innerörtlichen Grünverbund zuschreibt. Aufgrund des Verlustes von einigen alten Bäumen (Obstbäume und anderer Altbaubestand) sowie von div. Sträuchern, Gebüsch und geschnittenen Hecken müssen die Folgen für Wechselwirkungen und -beziehungen als deutlich eingestuft werden. Begrüßenswert ist der Erhalt des wertvollen Knicks am nördlichen Rand des Plangebietes. Die vollständige Kompensation der Gehölzverluste erfolgt extern, da innerhalb des Sondergebietes keine Möglichkeiten für umfangreiche Ausgleichspflanzungen bestehen.

Störungen/Beeinträchtigungen des zu erhaltenden alten Randknicks müssen soweit wie möglich vermieden werden. Der Schutz, die Pflege und die Entwicklung des wertvollen alten Knicks als Bestandteil des linearen Verbundsystems sind zukünftig von entscheidender Bedeutung.

## **2.3 Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### **2.3.1 Vorhabensbewertung und Hinweise für die weitere Planung**

Mit der Ansiedlung des Nahversorgungsmarktes / Einzelhandelsmarktes am beschriebenen Standort ist ein Eingriff in eine Grünanlage verbunden, die mehrere Funktionen übernimmt. Infolge des für die Gemeinde Schönkirchen zukünftig günstig und zentral gelegenen Sondergebietes für Einzelhandel / Nahversorgung wird eine Teilfläche eines Kleingartenkomplexes beansprucht. Der gewählte Standort an dieser Stelle hat im Hinblick auf die verkehrliche Anbindung sowie die zentrale und gut erreichbare Lage für die Bevölkerung deutliche Vorteile. Gleichwohl ist das Bauvorhaben mit einem Verlust von diversen Kleingartenparzellen verbunden, ein größerer Teil der Kleingärten wird jedoch (zunächst noch) erhalten. In unmittelbarer Nähe sollen ca. 19 Ersatzgärten geschaffen und von Anfang an mit einem angemessenen Obstbaumbestand (2 Bäume pro neuer Kleingarten) bepflanzt werden. Der Eingriff in diese von zahlreichen Bewohnern Schönkirchens genutzte Grünanlage ist bedauerlich; wie oben schon kurz angedeutet, beabsichtigt die Gemeinde im westlichen Anschluss an diesen B-Plan Nr. 44a ein Mischgebiet zu etablieren, so dass zukünftig weitere Kleingärten verloren gehen werden.

Der umfangreiche Verlust an Baum- und sonstigen Gehölzbeständen infolge der Kleingartenrodung muss gleichwertig kompensiert werden. Ansonsten steht zur externen Kompensation insbesondere der Bodenversiegelung eine neu entstandene Poolfläche für Ausgleichs-

maßnahmen im Schönkirchener Ortsteil Schönhorst zur Verfügung. Dort wird bereits der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich für den B-Plan Nr. 44 erbracht. Zur Kompensation der Eingriffsfolgen des B-Planes Nr. 44a werden im Bereich dieser Sammelausgleichsfläche eine Teilfläche bereitgestellt sowie der erforderliche Ersatzknick hergestellt und dauerhaft erhalten.

Auf den folgenden Seiten sind die wesentlichen und teilweise schon angesprochenen Punkte in Form von sog. textlichen Festsetzungen zur Grünordnung zusammengefasst worden.

## *Textliche Festsetzungen zur Grünordnung*

### **VERMEIDUNG UND MINDERUNG VON EINGRIFFEN**

#### Schutz des nördlichen Knickbestandes

Der gemäß § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützte und für die Erhaltung festgesetzte Knickbestand am nördlichen Rand des Baugrundstückes ist in der Bauphase durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Schutzzäune) vor Beeinträchtigungen zu bewahren. Ein 3 m breiter Knickschutzstreifen kann im vorliegenden Fall wegen der Enge auf dem Gewerbegrundstück nicht eingerichtet werden; dennoch muss mit baulichen Anlagen wie Winkelstützwänden und Gebäuden ein möglichst großer Abstand zum Knick eingehalten werden, um eine erhebliche Knickschädigung zu verhindern.

### **MASSNAHMEN ZUR EIN- UND DURCHGRÜNUNG SOWIE ZUM AUSGLEICH**

Zur Grünordnung und Kompensation der Folgen des Sondergebietes für Natur, Landschaft und Landschaftsbild sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

#### Baumpflanzungen zur Gliederung der neuen Stellplatzanlage und zur weiteren Durchgrünung

Zur Durchgrünung und zur Gestaltung sind an den ausgewiesenen Stellen mind. 24 Bäume zu pflanzen: im Bereich der Stellplatzanlage mind. 10 und randlich 14; Pflanzqualität 3 x v Hochstamm, StU 16 - 18 cm. Der offen herzustellende Baumstandort muss eine Mindestgröße von 8 m<sup>2</sup> haben. Verwendung finden Baumarten wie Feldahorn, Hainbuche, Zierapfel, Dornarten (wie z. B. Scharlachdorn), Baumhasel, Spitzahorn sowie Echte und Schwedische Mehlbeere.

#### Begrünung von Lärmschutzeinrichtungen am östlichen Rand des Plangebietes

Die als Abschirmung am östlichen Grundstücksrand zu dem benachbarten Wohngebiet ggf. erforderliche Lärmschutzwand ist mindestens auf der äußeren östlichen Seite mit Kletter- und Rankpflanzen [z. B. Efeu, Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii', Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'), Gem. Waldrebe, Berg-Waldrebe, Alpen-Waldrebe, Gem. Geißblatt, Immergrünes Geißblatt] vollflächig und dauerhaft zu begrünen. Dafür ist eine offene Bepflanzungsfläche freizuhalten. Darüber hinaus ist zur äußeren Eingrünung eine naturnah zusammengesetzte heckenartige Strauchpflanzung (überwiegend heimische Arten und einige Blütensträucher, z. B. Hasel, Weißdorn, Feldahorn, Flieder, Kolkwitzie, Rosen, Roter Hartriegel, Spierstrauch) anzulegen und zu erhalten.

#### Eingrünung zur Schönberger Landstraße

Entlang des Grundstücksrandes an der Schönberger Landstraße ist eine zweireihige, mind. 1,20 m hohe Laubgehölzhecke (aus z. B. Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, wobei freizuhaltende Sichtdreiecke zu beachten sind. Ist entlang dieses Straßenabschnittes jedoch eine Lärmschutzwand erforderlich, muss die Wand mindestens auf der äußeren Seite vollflächig und dauerhaft mit Kletter- und Rankpflanzen [z. B.

Efeu, Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii', Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'), Gem. Waldrebe, Berg-Waldrebe, Alpen-Waldrebe, Gem. Geißblatt, Immergrünes Geißblatt] begrünt werden.

#### Zugriff auf ein externes Ausgleichsflächenpool im Schönkirchener OT. Schönhorst

Insbesondere die Kompensation der vorhabensbedingten Bodenversiegelung kann nicht im eng begrenzten Plangebiet realisiert werden, so dass nur ein externer Ausgleich möglich ist. Zu diesem Zweck wird auf das Guthaben des Ausgleichsflächenpools im Schönkirchener OT. Schönhorst zugegriffen, wobei von dem aktuellen Guthaben ein Wert abgebucht wird, der einer naturnahen Ausgleichsfläche von 14.245 m<sup>2</sup> entspricht. Der erforderliche Knickausgleich (voraussichtlich ca. 130 m neu anzulegender Knick) wird ebenfalls auf dieser Sammelausgleichsfläche erbracht.

#### *Artenschutzrechtlich begründete Bepflanzungsmaßnahme auf einer gemeindeeigenen Ökokontofläche*

Aufgrund des Verlustes von z. B. einigen alten Obstbäumen, sonstigem Baum- und Strauchbestand und Hecken unterschiedlicher Wertigkeit ist eine angemessene Ausgleichspflanzung erforderlich. Diese ist auf dem eng begrenzten Baugrundstück nicht möglich, so dass die Pflanzung an anderer Stelle (wahrscheinlich auf einer Ökokontofläche der Gemeinde Schönkirchen) umgesetzt werden muss.

## **2.4 Planungsalternativen**

Seit längerer Zeit wird in der Gemeinde Schönkirchen die Notwendigkeit gesehen, die Nahversorgung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs in der Ortsmitte zu verbessern. Bereits in der vorangegangenen 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und der hierfür erfolgten Voruntersuchungen wurde dieses Thema behandelt und beraten. Schließlich kristallisierte sich als einziger Standort mit ausreichendem Platzangebot sowie verkehrsgünstiger und zentraler Lage die Kleingartenfläche an der Schönberger Landstraße heraus. Alternative Flächen mit einer derart günstigen Lage zur Ortsmitte von Schönkirchen existieren nicht. Das heißt, im Rahmen dieser Planungen (7. Änderung F-Plan und B-Plan Nr. 44a) wurden Alternativen hinreichend untersucht sowie Vor- und Nachteile abgewogen. Daraus resultiert, dass grundsätzliche alternative Lösungsmöglichkeiten zu diesem in der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung favorisierten Standort nicht existieren.

## **3 Zusätzliche Angaben und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

### **3.1 Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten, technische Lücken, fehlende Erkenntnisse**

Die Ausgangssituation ist bereits im Rahmen der 7. Änderung des F-Planes mit einer ersten groben Kartierung der Biotoptypen und der Flächenbeschaffenheiten erfasst worden. Diese Daten wurden durch eine erneute Kartierung im Frühjahr 2015 aktualisiert.

Ähnlich verhält es sich mit dem biologischen Fachbeitrag zur Fauna: Im Rahmen der Erstellung des sog. Artenschutzberichtes wurde das Gelände weitere Male besichtigt.

Spezielle Untersuchungen hinsichtlich des Schutzgutes Boden wurden in dem Gesamtplangebiet des B-Planes Nr. 44 und 44 a vorgenommen und in einem speziellen Gutachten zusammengefasst.

Hinsichtlich der Lärmimmissionen und der verkehrlichen Auswirkungen sowie der daraus resultierenden Vorkehrungen wurden ebenfalls Gutachten vorgelegt, auf die an dieser Stelle verwiesen wird. Die notwendigen Maßnahmen und Auflagen werden in den verbindlichen B-Plan als Festsetzung aufgenommen und müssen vom Vorhabenträger entsprechend umgesetzt werden; z. B. die ggf. erforderlichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen am östlichen Rand des Plangebietes zu den angrenzenden Wohngrundstücken hin.

Über die im B-Plan Nr. 44a festgesetzten überbaubaren Flächengrößen (hochbauliche Anlagen und Stellplatzanlage mit Umfahrten) und über den Abgleich dieser Planung mit der durch die beschriebenen Schutzgüter charakterisierten Ausgangssituation ist eine exakte Abschätzung der Folgen für Natur und Landschaft möglich. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung dokumentiert die Folgen des Bauvorhabens durch entsprechende Flächengrößen. Die oben erwähnten Gutachten finden bei dieser Folgenabschätzung Berücksichtigung und liefern wichtige Erkenntnisse.

### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Lt. § 4 c BauGB sind die Gemeinden aufgefordert, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten, zu überwachen. Ziel dieses Monitorings ist es, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

In diesem Zusammenhang soll hinsichtlich des Lärmschutzes für die Anwohner der angrenzenden Wohngrundstücke bei begründetem Bedarf eine Überprüfung der tatsächlichen Lärmimmissionen vorgenommen werden.

Wie oben ausgeführt muss der nördliche Knick als eine wesentliche Struktur des betroffenen Raumes erhalten und geschützt werden. Vor dem Hintergrund des festzustellenden umfangreichen Gehölzverlustes ist das ein wichtiges Ziel. Aus diesem Grund muss im Rahmen des Monitorings überprüft werden, ob sich der nördliche Randknicke in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet und die Auflagen berücksichtigt werden.

Da die Ausgleichsmaßnahmen auf öffentlichen und daher gesicherten Flächen vorgenommen werden, dürfte eine Überprüfung der Ausgleichsflächen im Rahmen des Monitorings nicht unbedingt erforderlich sein.

### **3.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

Grundlage für die Bemessung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der gemeinsame Runderlass [im folgenden kurz "Eingriffserlass"] von Innenministerium und Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein von Dez. 2013 "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht". Darüber hinaus ist für die Ermittlung des Wertes der geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen, d. h. zur Bewertung des positiven Effektes für Natur und Landschaft, die Ökokonto- und Ausgleichsflächenkatasterverordnung vom 23.05.2008, in der Fassung von Feb. 2010, zu berücksichtigen. In dieser sog. Ökokonto-VO sind u. a. die Anrechnungsfaktoren aufgeführt, die den auf einer Ausgleichsfläche angestrebten Biotoptypen zugeordnet werden.

Bei der Bemessung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geht es vorrangig nicht um quantitative Verhältnisse zwischen der beanspruchten Fläche und der Ausgleichsfläche, sondern um die Kompensation von Funktionen und Werten.

#### Bilanzierung des Knickeingriffes und der erforderlichen Kompensation

Knicks stellen gem. § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützte Biotope dar und sind entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung separat zu behandeln. Im vorliegenden Fall wird zum nördlichen gesetzlich geschützten Knickbestand nur ein

vergleichsweise geringer Abstand eingehalten, so dass die zu erwartende Beeinträchtigung dieser gesetzlich geschützten Biotopstruktur angemessen zu kompensieren ist. Die sog. Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz sehen in einem derartigen Fall einen Ausgleich von 1 : 1 der beeinträchtigten Knicklänge und 1 : 2 für den Knickverlust vor. Im vorliegenden Fall kommt es auf einer Länge von 114 m zu einer Knickbeeinträchtigung und zu einem Knickverlust von 5 m. Das heißt, an anderer Stelle muss ein 124 m langer Ausgleichsknick angelegt werden. *Die nördlich des Plangebietes dieses B-Planes Nr. 44a vorgesehene Sky-Stellplatzanlage erfordert nach derzeitigem Kenntnisstand eine fußläufige Anbindung, die im zu erhaltenden Knick einen zusätzlichen (bisher nicht berücksichtigten) Durchbruch nach sich zieht. Infolgedessen wird sich der Knickausgleichsbedarf voraussichtlich auf ca. 130 m erhöhen.*

#### Bilanzierung des Eingriffes in Einzelbäume

Der Baumverlust wird in Anlehnung an die Regelung der sog. Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz bilanziert, wonach verloren gehende Bäume mit einem Stamm-Umfang bis 100 cm durch einen Ausgleichsbaum zu kompensieren sind. Je weitere 50 cm Stamm-Umfang ist ein zusätzlicher Ausgleichsbaum erforderlich. Im vorliegenden Fall des Eingriffes in die Kleingartenanlage infolge des B-Planes Nr. 44a kommt es zu einem Verlust von ca. 30 Bäumen in kleiner Größe bis zu einer Qualität von 126 cm Stamm-Umfang. Daraus resultiert bei den vorgenannten Ausgleichsmodalitäten ein Kompensationsbedarf von 38 zu pflanzenden neuen Bäumen in der Qualität von mind. 3 x v. StU 12-14 cm. Diesem Ausgleichsbedarf wird durch die Pflanzung von mind. 38 Obstbäumen auf der in der Nähe geplanten Ersatz-Kleingartenanlage Rechnung getragen. Die im Plangebiet festgesetzten Baumpflanzungen auf der neuen Stellplatzanlage sowie am Grundstücksrand tragen in erster Linie zu der erforderlichen Ein- und Durchgrünung bei. Darüber hinaus schaffen sie auch ein neues Grünvolumen und bewirken auf diese Weise eine gewisse Kompensation des Grünverlustes.

#### Modalitäten der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz im Zusammenhang mit der Überbauung und Bodenversiegelung

Der Eingriffserlass regelt, dass die Versiegelung von Bodenflächen mit normaler Bedeutung in einem festgelegten Verhältnis zu kompensieren ist: Als Ausgleich für die vollständige Bodenversiegelung muss eine Biotopfläche im Verhältnis 1 : 0,5 hergestellt und dauerhaft erhalten werden. Bei teilversiegelten Flächen beträgt das Kompensationsverhältnis 1 : 0,3.

Handelt es sich bei der vom Bauvorhaben betroffenen Fläche um ein höherwertiges Areal, erhöht sich der Ausgleichsumfang. Das heißt, auch im vorliegenden Fall ist ein zusätzlicher Ausgleich zu erbringen, weil das betroffene Areal als Kleingartenanlage genutzt wird.

Mit diesem zusätzlichen Kompensationsbedarf werden zumindest teilweise auch die Ausgleichsforderungen aus artenschutzrechtlichen Gründen abgedeckt.

In Abstimmung mit der UNB des Kreises Plön [Ortstermin am 3.11.2014 mit UNB, Coop-Vertreter und Amtsverwaltung] wird ein zusätzlicher Ausgleich für den Verlust der Kleingartenfläche erforderlich. Im vorliegenden Fall ist eine Ausgleichsfläche bereitzustellen, die eine Größe von 75 % des betroffenen Kleingartenareals umfasst. Das abgestimmte Kompensations-Verhältnis von 1 : 0,75 resultiert aus der in den Schrebergärten tatsächlich vorhandenen Ausstattung von wertgebenden Grün- und Baumstrukturen und sich daraus ergebenden Funktion für den Naturhaushalt.

In den nachfolgenden Tabellen ist das Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgeführt, wobei zunächst die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wiedergegeben ist. In der Tabelle 2 ist dargestellt, welche Ausgleichsmaßnahmen dem Eingriff gegenübergestellt sind. Der Eingriff wird durch den Zugriff auf das Guthaben eines gemeindlichen Ökokontos kompensiert:

<b><u>Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:</u></b> <i>Art der betroffenen Fläche bzw. Art des Eingriffs</i>	<b><i>Betroffene Fläche in m<sup>2</sup> bzw. Gesamtsumme der tatsächlich überbauten Grundstücksfläche in m<sup>2</sup></i></b>	<b><i>Ausgleichs- faktor</i></b>	<b><i>Erforderlicher Ausgleichsumfang in m<sup>2</sup></i></b>
Überbauung und Versiegelung einer bisher offenen Bodenfläche; GRZ 0,8	11.481 x 0,85 [0,8 + Aufschlag für sonstige Nebenanlagen] = 9.758,85	0,5	4.879,43
Verlust einer Kleingartenanlage mit einer geringen bis mittleren Strukturvielfalt und Baumausstattung	12.082	0,75	9.061,50
Sonstige Eingriffe in Folge von Versiegelung (Straßenverkehrsfläche)	601	0,5	300,50
<b><i>Erforderlicher Ausgleich</i></b>			<b>14.241,43 m<sup>2</sup></b>

**Tab. 1:** Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

<b><u>Darstellung der außerhalb des Plangebietes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen:</u></b> <i>Art der Flächengestaltung</i>	<b><i>Fläche in m<sup>2</sup></i></b>	<b><i>Anrechnungsfaktor</i></b>	<b><i>Wert der Ausgleichsfläche in m<sup>2</sup></i></b>
Zugriff auf Guthaben eines Ökokontos der Gemeinde Schönkirchen	14.245	1,0	14.245
<b>Summe der anrechenbaren Ausgleichsfläche:</b>			<b>14.245,00 m<sup>2</sup></b>

**Tab. 2:** Art des tatsächlichen Ausgleichs

### 3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Rahmen der angestrebten Erweiterung des verkehrsgünstig an der neuen Bundesstraße 502 (B 502) liegenden Gewerbegebietes „Söhren“ in der Gemeinde Schönkirchen und der dafür im Vorwege betriebenen 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist an der Schönberger Landstraße eine Sonderbaufläche vorgesehen. Diese Sonderbaufläche für Einzelhandel/Nahversorgung soll der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes dienen und die Versorgung der Ortsmitte von Schönkirchen verbessern.

Diese verbindliche Bauleitplanung für das kleinflächige Sondergebiet an der Schönberger Landstraße erfolgt mit dem B-Plan Nr. 44a, der in diesem Umweltbericht und der Umweltprüfung betrachtet wird. Der deutlich weiter gefasste B-Plan Nr. 44 deckt zudem den ersten Bauabschnitt der Gewerbegebietserweiterung ab. Das Plangebiet (PG) des B-Planes Nr. 44a schließt unmittelbar an die Schönberger Landstraße an und hat eine Größe von ca. 1,4 ha. Es überspannt den östlichen Teil der dort vorhandenen Kleingartenanlage und reicht in der Tiefe bis zu dem Bestandsknick, der die Kleingärten in Richtung der landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Der restliche Bestand an Kleingärten ist von diesem Sondergebiet nicht berührt.

Die Nahversorgung in der Ortsmitte von Schönkirchen mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs ist nicht ausreichend, so dass die Gemeinde Handlungsbedarf sieht. Bereits im Rahmen der vorangegangenen 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und der vorbereitenden Untersuchungen dafür kristallisierte sich als günstiger Standort eine Fläche an der Schönberger Landstraße heraus, weil diese Straße eine wichtige und zentrale Verkehrsstraße in der Gemeinde darstellt. Für die Ansiedlung eines Versorgers mit Lebensmitteln und sonstigen Waren des täglichen Bedarfs soll eine Teilfläche der sich an der Straße erstreckenden Kleingärten genutzt werden. Dort ist die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes vorgesehen, um die unzureichende Versorgung in der Mitte von Schönkirchen abzustellen. Ein abseits von diesem Standort ebenfalls an der Schönberger Landstraße existierender Einzelhandelsmarkt (sky) soll schließen und entsprechend in die Ortsmitte von Schönkirchen umsiedeln.

Weitere untergeordnete Märkte mit einem anderen Angebot sind an diesem neuen Standort nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorgesehen.

Mit diesem vorgezogenen B-Plan Nr. 44a wird der 1. Schritt unternommen, die gewerbliche Nutzung in Schönkirchen zu festigen und neue Betriebe im Umfeld des bestehenden Gewerbegebietes „Söhren“ anzusiedeln. Mit diesem B-Plan Nr. 44a wird wegen der zeitlichen Dringlichkeit eine kleine Teilfläche des deutlich größeren Geltungsbereiches des Gesamt-Planes Nr. 44 herausgelöst.

Betroffen vom Siedlungsvorhaben ist eine Teilfläche einer größeren Kleingartenanlage. Es kommt im Hinblick auf Natur und Landschaft zu einem deutlichen Verlust von Gehölzbeständen, wobei auch alte Obstbäume sowie diverse Hecken und Gebüsche verloren gehen. Für die Nutzer der Schrebergärten ist der Verlust ihrer Gärten mit den Hütten und anderen Anlagen/baulichen Anlagen gravierend und bedauerlich. Zudem gehen unterschiedliche gärtnerische Anlagen und Pflanzungen verloren.

In einer zum B-Plan vorgelegten artenschutzrechtlichen Einschätzung wird das Vorhaben gutachtlich bewertet und erforderliche Vermeidungs-, Kompensationsmaßnahmen und sonstige Vorkehrungen dargestellt. Als gravierend und nicht ausgleichbar wird das Bauprojekt nicht eingestuft, dennoch sind einige Auflagen zu berücksichtigen.

Aufgrund der fast vollständigen Beanspruchung des Grundstückes durch den Einzelhandelsmarkt mit Stellplatzanlage und Umfahrt können im eng begrenzten Plangebiet keine nennenswerten landschaftspflegerischen Maßnahmen mit Ausgleichseffekten (z. B. größere Pflanzungen oder Knickneuanlage) umgesetzt werden. Die vollständige Kompensation lässt sich nur extern realisieren: Zur externen Kompensation insbesondere der Bodenversiegelung steht eine neu entstandene Poolfläche für Ausgleichsmaßnahmen im Schönkirchener Ortsteil Schönhorst zur Verfügung. Dort wird bereits der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich für den B-Plan Nr. 44 erbracht. Zur Kompensation der Eingriffsfolgen des B-Planes Nr. 44a werden im Bereich dieser Sammelausgleichsfläche eine Teilfläche bereitgestellt sowie der erforderliche Ersatzknick hergestellt und dauerhaft erhalten. Es wird ein Guthaben-Anteil von 14.245 m<sup>2</sup> abgebucht, der einer zu schaffenden Biotop-Ausgleichsfläche in gleicher Größe entspricht. Der Ersatzknick in einer Länge von voraussichtlich ca. 130 m wird ebenfalls im Bereich dieser Schönhorster Sammelausgleichsfläche hergestellt.

Um eine gewisse Ein- und Durchgrünung zu erreichen und um die wahrscheinliche neue Lärmschutzwand verträglich zu gestalten, sind Pflanzmaßnahmen vorgesehen und im B-Plan festgesetzt. Die neue Lärmschutzwand muss auch aus Rücksicht auf die benachbarten Wohngrundstücke zumindest einseitig (nämlich auf der äußeren Seite) mit Rank-/Kletterpflanzen versehen werden. Diese Wandbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Es sind Baumpflanzungen zur Gliederung der neuen Stellplatzanlage und zur Straßenbegrünung erforderlich.

Aufgestellt:

Altenholz, 02.06.2017, redaktionelle Anpassung im  
April 2018

Freiraum- und Landschaftsplanung

**Matthiesen · Schlegel**

Landschaftsarchitekten

Allensteiner Weg 71·24 161 Altenholz

Tel.: 0 431 - 32 22 54 · Fax: 32 37 65

Die Begründung wurde am ..... durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Schönkirchen, den .....

Unterschrift/Siegel

.....  
Gerd Radisch  
- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den 20.09.2018

**B2K ARCHITEKTEN UND STADTPLANER**  
BOCK - KÜHLE - KOERNER - GUNDELACH PartG mbB  
HOLZKOPPELWEG 5 - 24118 KIEL - FON 0431 6646990 - FAX 66469929  
email: [info@b2k-architekten.de](mailto:info@b2k-architekten.de) [www.b2k-architekten.de](http://www.b2k-architekten.de)