

BEGRÜNDUNG

ZUM

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 26

DER GEMEINDE SCHUBY

"DISCOUNTER AN DER HUSUMER STRASSE"

ENTWURF

VERFAHRENSSTAND:

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 BauGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER
ALTE LANDSTRASSE 7 24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0
MAIL: INFO@LA-SPRINGER.DE

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	AUSGANGSSITUATION 1
1.1	Geltungsbereich..... 1
1.2	Bestand..... 1
1.3	Grundlage des Verfahrens 1
1.4	Rechtliche Bindungen 2
2	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 2
3	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN..... 5
3.1	Art der baulichen Nutzung..... 5
3.2	Maß der baulichen Nutzung 5
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 5
3.4	Verkehrliche Erschließung 6
3.5	Ver- und Entsorgung 6
3.6	Natur und Landschaft..... 6
3.7	Sonstige Hinweise 9
4	FLÄCHENVERTEILUNG 10
5	KOSTEN 10
6	ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES 11

Anlagen:

- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 UVPG und Anlage 2 zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs, Planungsbüro Springer, Juni 2022
- 23. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schuby

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 der Gemeinde Schuby
"Discounter an der Husumer Straße"

1 Ausgangssituation

1.1 Geltungsbereich

Der Planbereich liegt in der Gemarkung Schuby, Flur 16, Flurstück 96 im Nordwesten der Ortslage. Er wird begrenzt durch die Husumer Straße im Süden, Wohnbebauung im Westen, die Bundesstraße B 201 im Norden und die Bahnstrecke Hamburg-Flensburg im Osten. Die genaue Planbereichsabgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

1.2 Bestand

Im Plangebiet befindet sich bereits seit vielen Jahren ein Netto-Markt einschl. der erforderlichen Stellplätze. Die nicht bebauten Randflächen des Grundstückes sind mit Rasen begrünt. Vereinzelt sind kleine Laubbäume vorhanden.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schuby hat am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll nach dem Verfahren für die 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' gemäß § 13a BauGB erfolgen. Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' sind:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, insbesondere durch Umnutzung und Verdichtung.
- Die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet liegt unter 20.000 m². Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a (1) Nr. 1 BauGB keine Flächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Die vorgenannten Voraussetzungen liegen für diese Änderung des Bebauungsplanes vor. Die Gemeinde Schuby hat hierzu eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 UVPG und Anlage 2 zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Diese Vorprüfung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

1.4 Rechtliche Bindungen

Schuby wird in der Fortschreibung des **Landesentwicklungsplanes** Schleswig-Holstein 2021 im 'Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum' dargestellt. Es befindet sich im 10 km-Umkreis um das Mittelzentrum Schleswig.

Der **Regionalplan** für den Planungsraum V - Neufassung 2002, weist die Gemeinde Schuby als Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung eine planerische Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion zu. Schuby liegt im Stadt-Umland-Bereich im ländlichen Raum. Der Planbereich liegt laut Regionalplan in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung und grenzt an ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

In der Teilfortschreibung des Regionalplanes für den neuen Planungsraum I (Sachthema Windenergie an Land) ist in ca. 2 km Entfernung in nordwestlicher Richtung das Vorranggebiet für die Windkraft 'PR1_SLF_105' dargestellt.

In den Karten 1 und 3 des **Landschaftsrahmenplans** (LRP) für den Planungsraum I (2020) finden sich keine Darstellungen für den Bereich des Plangebietes.

Nach Karte 2 des **Landschaftsrahmenplanes** liegt der Planbereich innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung sowie entlang eines Radfernweges und Fernwanderweges.

Der rechtsverbindliche **Flächennutzungsplan** aus dem Jahr 1967 stellt den Planbereich als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO dar. Das Plangebiet wird in der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 zukünftig als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Einzelhandel' festgesetzt. Diese Festsetzung weicht damit in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 26 im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und die städtebauliche Entwicklung Schubys durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst (vgl. Kap. 6). Entsprechend der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan zukünftig als sonstiges Sondergebiet 'Einzelhandel' dargestellt.

Im **Landschaftsplan** der Gemeinde Schuby aus dem Jahr 1998 – Planzeichnung - Entwicklung, Plan Nr. 2 b – ist das Plangebiet vollständig innerhalb des Siedungsbereiches dargestellt.

Der nächstgelegene Bestandteil des europäischen Netzes „**Natura 2000**“ ist das FFH-Gebiet 1423-302 'Tiergarten', mit einem Abstand von mind. 2,6 km östlich des Plangebietes.

2 Ziel und Zweck der Planung

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung wird für das o.g. Plangebiet der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 26 aufgestellt. Er trifft innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung entsprechend den kommunalen Zielsetzungen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um in dem Planbereich auf einer Gesamtfläche von ca. 0,55 ha eine den Funktionsbedürfnissen der Gemeinde Schuby entsprechende bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Zur Sicherung einer wohnungsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind unter Berücksichtigung des fortlaufenden Strukturwandels im Einzelhandel geeignete und verträgliche Standorte zu entwickeln und zu sichern. Die vorhandenen baulichen Anlagen im Plangebiet sind nicht mehr geeignet, eine moderne Versorgungsstruktur aufzunehmen. Der vorhandene Discounter plant an der Husumer Straße eine Weiterentwicklung seines Marktkonzeptes. Neben einer überarbeiteten Ladeneinrichtung sieht das neue Konzept auch eine angemessene Vergrößerung der Verkaufsfläche vor. Dabei geht es schwerpunktmäßig nicht um eine Ausweitung des Sortimentes sondern um eine zeitgemäße Präsentation des bestehenden Warensortimentes und eine zukunftsfähige Aufteilung des Marktes.

Um den geplanten Anbau im Osten des Bestandsgebäudes erstellen zu können, muss erstmalig ein Bebauungsplan aufgestellt werden, da der vorhandene Markt ursprünglich nach § 34 BauGB genehmigt werden konnte. Mit einer gewissen Nachverdichtung dieses gut integrierten Versorgungsstandortes kommt die Gemeinde Schuby dem Grundsatz 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung' nach. Ohne eine Aufstellung dieses Bebauungsplanes wäre in absehbarer Zeit ein moderner Neubau an anderer Stelle erforderlich.

Durch den geplanten Anbau soll die Verkaufsfläche von bisher ca. 800 m² um ca. 220 m² auf zukünftig ca. 1.020 m² erhöht werden. Die Grundfläche des Gebäudes steigt von ca. 1.200 m² auf ca. 1.450 m².

Mit Inkrafttreten der Fortschreibung 2021 des LEP hat sich die Ausgangssituation der Gemeinde Schuby mit rd. 2.680 Einwohnerinnen und Einwohnern im Gemeindegebiet trotz einer flexibleren Handhabung des landesplanerischen Zielsystems nicht geändert. Die Gemeinde verfügt über keine zentralörtliche Versorgungsfunktion. In Umsetzung des Zentrale-Orte-Prinzips sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO grundsätzlich auf die zentralen Orte zu lenken (Kapitel 3.10 Absatz 3 Begründung zu 3 der Fortschreibung 2021). Unter den großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO werden auf der Grundlage der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche, Einkaufszentren und vergleichbare Einrichtungen verstanden. Das Planvorhaben zielt auf die Erweiterung des bestehenden Netto-Marktes in die Großflächigkeit ab, so dass das Zentralitätsgebot zu beachten ist.

Ausnahmsweise dürfen großflächige Vorhaben nach Kapitel 3.10 Absatz 3, 2. Spiegelstrich der Fortschreibung 2021 des LEP aber in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zugelassen werden, wenn sie den Anforderungen der Absätze 4 bis 6 (Beeinträchtungsverbot, Kongruenzgebot und Integrationsgebot) entsprechen und (...) nach den raumstrukturellen Gegebenheiten der Sicherung der Nahversorgung dienen, (...).

Zu den Anforderungen der Absätze 4 bis 6 (Beeinträchtungsverbot, Kongruenzgebot und Integrationsgebot):

Das Beeinträchtungsverbot gemäß Kapitel 3.10 Ziffer 4 des Entwurfs der Fortschreibung des LEP 2010 sieht vor, dass die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11

Abs. 3 BauNVO die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen darf. Das Vorhaben darf auch keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet erwarten lassen.

Da es sich hier um die Anpassung eines bereits bestehenden Marktes an aktuelle Standards handelt und nicht der Sortimentserweiterung sondern der Modernisierung der bestehenden Verkaufsräume dient und es sich darüber hinaus um eine maßvolle Erhöhung der Verkaufsflächen handelt, ist davon auszugehen, dass schädliche Auswirkungen weder auf zentrale Versorgungsbereiche noch die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten sind und die wohnortnahe Versorgung in Schuby sowie den benachbarten Zentralen Orten, hier insbesondere des Mittelzentrums Schleswig, nicht wesentlich beeinträchtigt wird und negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Zudem ist davon auszugehen, dass bei Erweiterungen bestehender Märkte in dieser Größenordnung sowohl die mit der Erweiterung einhergehenden Umsatzsteigerungen als auch die damit verbundene Übernahme weiterer überörtlicher Versorgungsfunktionen innerhalb des Nahbereiches des Mittelzentrums Schleswig in einem entsprechenden Rahmen bleiben, so dass auch das Kongruenzgebot eingehalten wird.

Der Planstandort liegt zwar nicht in zentraler Ortslage, aber sehr verkehrsgünstig an der Hauptverbindungsstraße zwischen den Orten Silberstedt und Schleswig mit guter Zuordnung zu den südlich angrenzenden Wohngebieten der Gemeinde Schuby und entspricht daher dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot gemäß Kapitel 3.10 Abs. 6 (1) der Fortschreibung 2021 des LEP. Insofern wird von der Einhaltung der raumordnerischen Leitziele ausgegangen.

Planvorhaben dient nach den raumstrukturellen Gegebenheiten der Sicherung der Nahversorgung:

Nach Kapitel 3.10 Absatz 2 (G) der Fortschreibung 2021 des LEP sollen in allen Gemeinden in guter, fußläufig erreichbarer Zuordnung zu den Wohngebieten ausreichende Einzelhandels-einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) bei guter Einbettung in die Siedlungsstruktur (Wohngebiete) angestrebt werden. Vor diesem Hintergrund muss die Gemeinde auch über ein ausreichendes Angebot an Einrichtungen der Nahversorgung verfügen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der Gemeinde Schuby sowohl eine planerische Wohnfunktion als auch eine planerische Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion zugewiesen worden ist (Ziff. 6.2 Abs. 2 RPI V). Diese Funktionszuweisungen rechtfertigen zwar nicht per se die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel, die Gemeinden mit diesen planerischen Funktionen sollen auf Grund ihrer jeweiligen besonderen Eignung aber deutlich stärker als die sonstigen nicht gesondert eingestuften Gemeinden an der Siedlungsentwicklung teilnehmen.

Die Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Schuby ist allerdings in Verbindung mit der Entwicklung des jeweiligen zentralen Ortes, hier das Mittelzentrum Schleswig, zu sehen. Die Landschafts- und Bauleitplanung sowie Planungen und Maßnahmen des Verkehrs und der Infrastruktur sind daher mit der Stadt Schleswig abzustimmen (Ziff. 6.2 Abs. 2 RPI V).

Prinzipiell kann seitens der Landesplanung in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion der Errichtung von Lebensmitteldiscountmärkten in der geplanten Größenordnung auf der Basis einer entsprechenden verbindlichen Bauleitplanung im Wege einer begründeten Ausnahme

zugestimmt werden. Ansatzpunkte für einen Ausnahmefall nach Kapitel 3.10 Absatz 3 der Fortschreibung 2021 des LEP sind auch im Fall der Gemeinde Schuby auf der Basis einer entsprechenden, vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung erkennbar.

3 Planinhalt und Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden entsprechend der zugedachten Nutzung gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als sonstiges Sondergebiet 'Einzelhandel' festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund der unter Punkt 2 angestrebten Bebauung und den o.g. gemeindlichen Zielen für dieses Plangebiet. Über den Text (Teil B) der Satzung wird konkretisiert, dass innerhalb des Plangebietes nur ein Discounter zulässig ist. Zudem werden Werbeanlagen, die der Fremdwerbung dienen ausgeschlossen, um das Ortsbild zu schützen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet durch die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Um die zukünftig zulässige Verkaufsfläche des vorhandenen Discounters von 1.050 m² realisieren zu können, muss die zulässige Geschossflächenzahl auf 1.500 m² angehoben werden. Dies stellt einen mit sonstigen Versorgungsgebieten der Umlandgemeinden vergleichbaren Wert dar. Zudem wird hiermit dem Planungsziel der Nachverdichtung und der optimalen Ausnutzung des Standortes nachgekommen.

Um § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zu genügen, wird zukünftig auch die zulässige Größe der Grundfläche bestimmt. Diese orientiert sich an den geplanten baulichen Anlagen und beträgt max. 1.500 m². In diesem Zusammenhang wird aufgrund der beengten Platzverhältnisse im Innenbereich auch eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für die Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 3.900 m² festgesetzt. Dies entspricht ca. 71 % der Grundstücksflächen.

Zur Sicherung des vorhandenen Werbepylons im Bereich der Zufahrt wird eine Festsetzung zu dessen Zulässigkeit mit in den Teil B der Satzung aufgenommen. Die Höhenbeschränkung auf max. 6,0 m dient dem Schutz des Ortsbildes und soll eine übermäßige Fernwirkung der Werbeanlage vermeiden.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Innerhalb des Sondergebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt, was dem Charakter der gewollten Nutzung und der umgebenden Bebauung entspricht. Übermäßig lange, ortsuntypische Baukörper werden dadurch vermieden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenzen festgesetzt, die sich an dem vorhandenen Baukörper und der geplanten Erweiterung orientiert. Die Baugrenze hält die erforderlichen Mindestabstände zu den Nachbargrenzen ein.

3.4 Verkehrliche Erschließung

An der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes wird sich nichts ändern. Die Zu- und Abfahrt zur Husumer Straße bleibt unverändert vorhanden.

Die Stellplatzanzahl wird sich nur geringfügig von bisher 65 auf zukünftig 62 verändern. Daher sind keine wesentlichen Änderungen der bisherigen Verkehrsströme zu erwarten.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und werden bei Bedarf entsprechend ausgebaut:

Das Gebiet wird durch die Schleswig-Holstein Netz AG mit Strom versorgt.

Die Erdgasversorgung erfolgt durch Anschluss an das Netz der Stadtwerke SH.

Die Wasserversorgung wird durch den Wasserverband Treene sichergestellt.

Das Schmutzwasser wird über ein getrenntes Kanalsystem erfasst und in der Kläranlage der Stadt Schleswig entsorgt.

Das Niederschlagswasser wird bisher auf dem Grundstück gesammelt, teilweise in einem kleinen Rückhaltebecken im Nordosten des Grundstückes zwischengespeichert und dann vor Ort versickert. Da das kleine Rückhaltebecken für den geplanten Anbau beseitigt werden muss, soll das Niederschlagswasser zukünftig über ein Rigolensystem unterhalb der Stellplatzflächen versickert werden. Insgesamt werden an dem bestehenden Entwässerungssystem keine wesentlichen Änderungen vorgenommen. Daher wird im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens auf die Erstellung einer Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz gem. A-RW 1 verzichtet.

Die Abfallbeseitigung wird im Auftrage der Abfallwirtschaftsgesellschaft Schleswig-Flensburg (ASF) von privaten Unternehmen ausgeführt. Auf die Abfallwirtschaftssatzung des Kreises Schleswig-Flensburg wird hingewiesen. An dem bestehenden Entsorgungssystem werden keine Änderungen vorgenommen.

Der Feuerschutz wird in der Gemeinde Schuby durch die ortsansässige Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW sicherzustellen. Gemäß der Information zur Löschwasserversorgung des AGBF-Bund sollen die Abstände neu zu errichtender Hydranten 150 m nicht überschreiten.

Der Anschluss des Plangebietes an das bestehende Telekommunikationsnetz kann durch die Deutsche Telekom AG gewährleistet werden.

Über den Breitbandzweckverband Mittlere Geest werden alle Gemeinden des Amtes Arensharde an das Glasfasernetz angeschlossen. Betreiber des zukünftigen Glasfasernetzes ist die TNG Stadtnetz GmbH aus Kiel.

3.6 Natur und Landschaft

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 26 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung

des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern ist diesbezüglich kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich. Zu berücksichtigen sind jedoch der **Biotop- und der Artenschutz**.

Versickerung

Um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, wird die Festsetzung, dass das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) auf dem Grundstück zu versickern ist, mit in den Bebauungsplan aufgenommen.

Biotope

Im Februar 2022 erfolgte eine Begehung des Plangebietes, bei der die vorhandenen Biotoptypen aufgenommen wurden. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich der B 201 und westlich der Bahnstrecke Flensburg-Hamburg. Das Plangebiet ist durch den ansässigen Supermarkt bereits baulich genutzt (Slg). Westlich und südlich des Supermarktgebäudes sind gepflasterte Parkplätze angelegt worden. Am Rand des Parkplatzes wurden zur Eingrünung Bäume gepflanzt (HEy), die Stammdurchmesser von ca. 10-20 cm aufweisen. Es handelt sich um Spitz-Ahorne, Hainbuchen und Linden. Östlich des Supermarktgebäudes befindet sich ein Regensickerbecken, welches als künstliche Senke angelegt wurde und artenarm mit Gräsern bzw. Moos bewachsen ist (XAg). Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme war das Becken weitgehend trockengefallen. Nässezeiger wurden nicht vorgefunden. An der östlichen Plangebietsgrenze stocken am Übergang zur Bahnstrecke mehrere, z.T. stärkere Bäume. Es handelt sich um Ulmen ($\varnothing = 10-50$ cm) sowie einen Berg-Ahorn ($\varnothing = 40$ cm). An der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Lärmschutzwand. Westlich des Parkplatzes ist ein kleiner Teil des Plangebietes bislang nicht baulich genutzt. Hier ist ebenfalls eine Geländesenke angelegt, die als Grünfläche gepflegt wird und der Regenwasserversickerung dient (XAg). Am Ende der Grünfläche ist ein Wall aufgeschüttet worden (XAw), der ruderal bewachsen ist. Zudem stockt eine Stiel-Eiche mit einem Stammdurchmesser von ca. 70 cm auf dem Wall (HEy). Im Westen ist das Plangebiet durch Zäune zu den angrenzenden Wohngrundstücken abgegrenzt.



Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die Biotopkartierung des Landes Schleswig-Holstein (2014-2019) enthält keine Darstellungen. Eine weitere Betrachtung entfällt daher.

Artenschutz

Im Mittelpunkt der artenschutzrechtlichen Betrachtung steht die Prüfung, inwiefern bei Umsetzung der geplanten baulichen Erweiterung des Supermarktes in Richtung Osten Beeinträchti-

gungen von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind. Neben den Regelungen des BNatSchG ist der aktuelle „Leitfaden zur Beachtung des Artenschutzrechts bei der Planfeststellung“ vom 25. Februar 2009 (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV SH), Neufassung 2016) maßgeblich. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG umfasst der Prüfraum bei Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG - Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB - die europäisch streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie alle europäischen Vogelarten.

Die strukturelle Ausstattung des Plangebietes kann aufgrund der Nutzung durch den Supermarkt als unterdurchschnittlich bewertet werden. Die Fläche ist deutlich durch den intensiven menschlichen Einfluss geprägt.

Die LANIS-Datenbank des LLUR (Stand Februar 2022) enthält für das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung keine Informationen über Vorkommen von geschützten Tier- oder Pflanzenarten.

Tiere

Als potentielle Habitatstrukturen für heimische Brutvögel und Fledermäuse sind die Gehölze und die Gebäude im Plangebiet zu betrachten. Für andere streng geschützte Säugetiere (z.B. Wald-Birkenmaus, Biber oder Fischotter), Reptilien, Schmetterlinge und Käfer weist das Plangebiet keine Lebensraumeignung auf. Zudem gilt der Norden Schleswig-Holsteins für viele streng geschützte Arten (z.B. Haselmaus oder Nachtkerzenschwärmer) nicht als bekanntes Verbreitungsgebiet (BfN 2019). Streng geschützte Amphibien, Libellen, Fische und Weichtiere sind aufgrund fehlender geeigneter Gewässer auszuschließen. Das Regensickerbecken im östlichen Plangebiet führt nur sehr sporadisch Wasser und weist keine Bedeutung als Lebensraum für Arten mit Gewässerbezug auf. Eine weitere Betrachtung ist daher nicht notwendig.

Vögel

Eine eingriffsbedingte Betroffenheit von Rastvögeln ist aufgrund der Lage des Plangebietes sowie der vorhandenen Bebauung und Nutzung auszuschließen.

Auf Basis der vorgefundenen Habitatausprägung des Plangebietes kann jedoch ein Vorkommen von heimischen Brutvögeln in den vorhandenen Bäumen nicht ausgeschlossen werden. Die Bäume weisen überwiegend nur ein geringes Alter auf. Zudem bestehen erhebliche Störungen durch die intensive Nutzung des Geländes sowie durch die angrenzenden Verkehrswege. Daher sind im Wesentlichen sogenannte „Allerweltsarten“ mit Bezug zu Gehölzbeständen zu erwarten. Diese sind innerhalb von Siedlungsgebieten und in der Kulturlandschaft regelmäßig anzutreffen und zeigen eine hohe Bestandsdichte (z.B. Amsel, Rotkehlchen, Zaunkönig). Im intensiv genutzten Plangebiet ist eine unterdurchschnittliche Artenvielfalt mit wenigen Individuen zu erwarten. Im Zuge der Planung sind keine weiteren Gehölzrodungen zu erwarten. Sollten dennoch weitere Gehölze entfernt werden müssen, ist diese Rodung zur Vermeidung des Eintretens von Zugriffsverboten gemäß § 44 BNatSchG in der Zeit vom *01. Oktober bis Ende Februar* durchzuführen. Ausweichlebensräume mit vergleichbarer Struktur stehen im Nahbereich zur Verfügung.

Das Supermarktgebäude weist aufgrund seiner Bauweise und Nutzung kein Potential als Lebensraum von Gebäudebrütern (z.B. Rauchschwalbe) auf, die innerhalb von Bauwerken brüten. Nester von Brutvögeln, die an Gebäudefassaden nisten (z.B. Mehlschwalbe), wurden bei der Ortsbegehung nicht vorgefunden. Das Gebäude wird im Rahmen der Planung erhalten und in Richtung Osten erweitert.

Fledermäuse

Das Supermarktgebäude im Plangebiet befindet sich in einem guten baulichen Zustand und bietet aufgrund seiner modernen und geschlossenen Bauweise keine besondere Eignung als Fledermausquartier. Das Gebäude wird im Wesentlichen erhalten und baulich erweitert. Beeinträchtigungen heimischer Fledermäuse sind nicht zu erwarten.

Die Bäume im Plangebiet sind überwiegend im Zuge der Parkplatzherstellung gepflanzt worden und weisen aufgrund ihres geringen Alters keine Lebensraumeignung für Fledermäuse auf. In der westlichen und an der östlichen Grenze des Plangebietes sind stärkere Bäume vorhanden, die ggf. eine Eignung als Tagversteck bieten. Strukturen wie Spechthöhlen, Astlöcher oder Stammausrisse wurden im unbelaubten Zustand nicht festgestellt, sodass keine Wochenstuben oder Winterquartiere erwartet werden. Die stärkeren Bäume werden ebenfalls erhalten, sodass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Das Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften ergänzt mit Artikel 1 den § 41a BNatSchG ‚Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen‘. Danach sind neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

Daher ist die Außenbeleuchtung fiedermaus- und insektenfreundlich zu gestalten. Dabei ist insbesondere auf die Verwendung von ausschließlich warmweißen Licht bis maximal 3.000 Kelvin, geringe UV- und Blaulichtanteile sowie die Anbringung in möglichst geringer Höhe, eine nach unten abstrahlende Ausrichtung und kurze Beleuchtungsdauer zu achten. Eine entsprechender Hinweis wird in den Text (Teil B) der Satzung mit aufgenommen.

Pflanzen

Streng geschützte Pflanzenarten - Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*), Kriechender Scheiberich (*Apium repens*) und Schwimmendes Froschkraut (*Luronium natans*) - sind im Planbereich nicht zu erwarten. Die betroffenen Standorte dieser Pflanzen sind in Schleswig-Holstein gut bekannt und liegen außerhalb des Plan- und Auswirkungsbereichs (BfN 2019). Weitere Betrachtungen sind daher nicht erforderlich.

3.7 Sonstige Hinweise

Denkmalschutz

Gemäß § 15 DSchG gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für

den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Bodenschutz

Allgemein:

- Beachtung der DIN 19731 'Verwertung von Bodenmaterial'
- Der Beginn der Arbeiten ist der unteren Bodenschutzbehörde spätestens 1 Woche vorab mitzuteilen.

Vorsorgender Bodenschutz

- Die Häufigkeit der Fahrzeugeinsätze ist zu minimieren und soweit möglich an dem zukünftigen VerkehrswegeNetz zu orientieren.
- Bei wassergesättigten Böden (breiig/flüssige Konsistenz) sind die Arbeiten einzustellen.

Bodenmanagement

- Oberboden und Unterboden sind bei Aushub, Transport, Zwischenlagerung und Verwertung sauber getrennt zu halten. Dies gilt gleichermaßen für den Wiederauftrag / Wiedereinbau.
- Bei den Bodenlagerflächen sind getrennte Bereiche für Ober- und Unterboden einzurichten. Eine Bodenvermischung ist grundsätzlich nicht zulässig.
- Oberboden ist ausschließlich wieder als Oberboden zu verwenden. Eine Verwertung als Füllmaterial ist nicht zulässig.
- Überschüssiger Oberboden ist möglichst ortsnahe einer sinnvollen Verwertung zuzuführen.

Hinweis:

Für eine gegebenenfalls notwendige Verwertung von Boden auf landwirtschaftlichen Flächen ist ein Antrag auf naturschutzrechtliche Genehmigung (Aufschüttung) bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Kampfmittel

Gemäß der Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV SH 2012) gehört die Gemeinde Schuby nicht zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwurfgebieten. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

4 Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5.505 m², die vollständig als sonstiges Sondergebiet 'Einzelhandel' festgesetzt wird.

5 Kosten

Der Gemeinde Schuby entstehen durch die Umsetzung der Planungsinhalte keine Kosten. Mit dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB geschlossen.

6 Anpassung des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Schuby stellt den Planbereich als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO dar. Das Plangebiet wird in der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 zukünftig als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Einzelhandel' festgesetzt. Diese Festsetzung weicht damit in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 26 im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und die städtebauliche Entwicklung Schubys durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung (23. Änderung) angepasst (siehe Anlage). Entsprechend der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan zukünftig als sonstiges Sondergebiet 'Einzelhandel' dargestellt.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung Schuby am ge-
billigt.

Schuby, den

.....
- Die Bürgermeisterin -