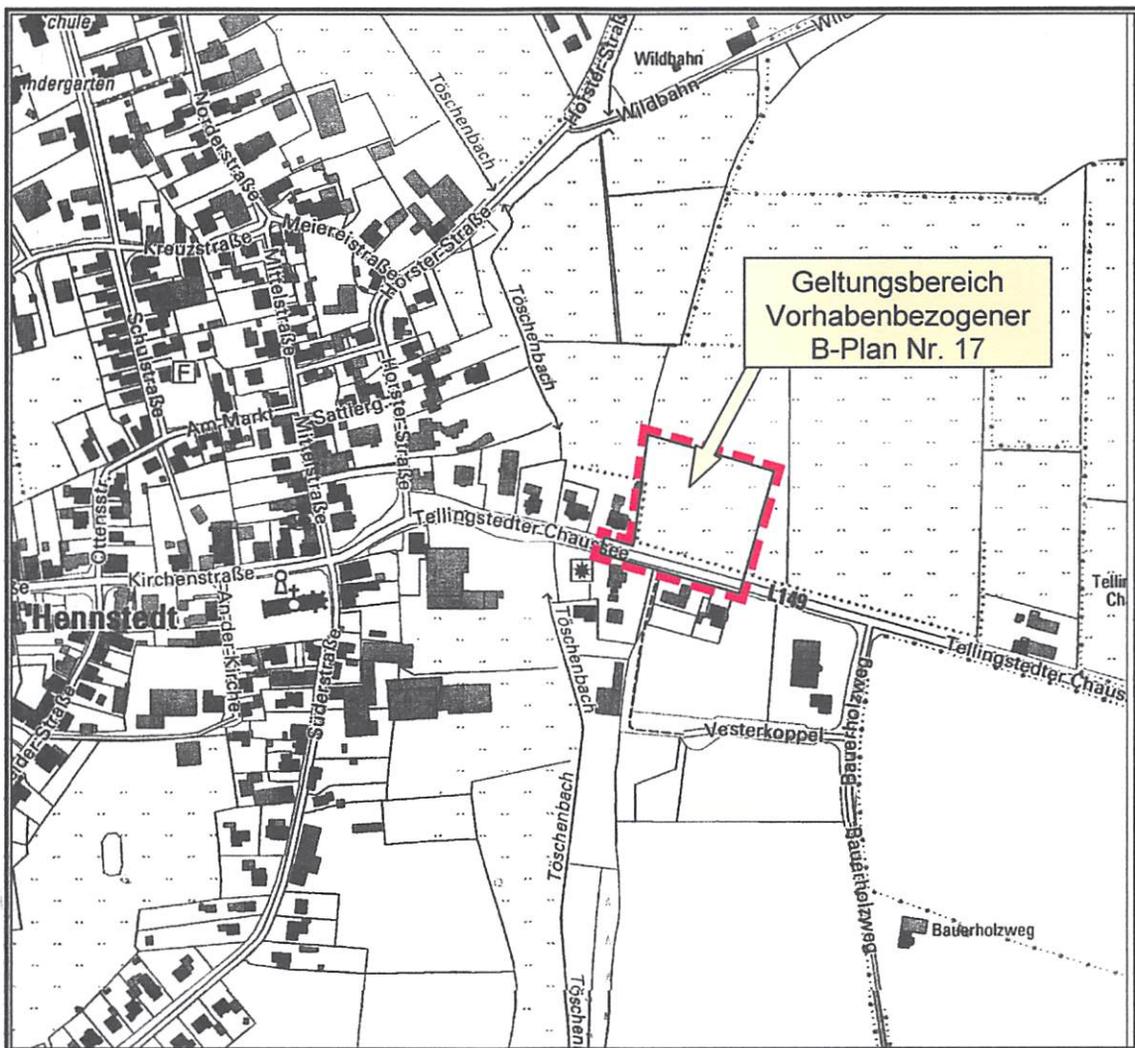


# GEMEINDE HENNSTEDT

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17

Gebiet nördlich der 'Tellingstedter Straße' in einer Tiefe  
von ca. 90 m und östlich 'Tellingstedter Straße  
Hausnummer 9' in einer Tiefe von ca. 100 m

### Begründung



Stand: Sitzung

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen.....</b>	<b>4</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf .....	4
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen.....	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.4 Angaben zum Bestand.....	6
<b>2. Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>6</b>
2.1 Anlass der Planung.....	6
2.2 Ziele der Planung.....	6
<b>3. Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>7</b>
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.....	7
3.2 Grünordnung.....	8
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung .....	9
3.4 Hinweise .....	10
3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden .....	11
<b>4. Flächen und Kosten .....</b>	<b>11</b>
<b>5. Umweltbericht.....</b>	<b>11</b>
5.1 Einleitung .....	11
5.2 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....	14
5.3 Ermittlung des Eingriffs - Anwendung der Eingriffsregelung .....	19
5.4 Prüfung der Belange des Artenschutzes gemäß Bundesnaturschutzgesetz.....	23
5.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	26
5.6 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie artenschutzrechtliche Auflagen .....	28

5.7	Ausgleichsmaßnahmen.....	29
5.8	Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung .....	30
5.9	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	34
5.10	Betrachtung von möglichen Planungsvarianten .....	35
5.11	Kostenschätzung .....	36
5.12	Pflanzanweisung .....	37
5.13	Pflanzenliste.....	38
5.14	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren.....	39
5.15	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	39
5.16	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring) .....	39
5.17	Zusammenfassung des Umweltberichtes .....	39

Anlage 1 zum Umweltbericht: Bestandskarte der Biotop- und  
Nutzungstypen

## 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990; zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011, und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVObI. Schl.-H. S. 3).

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungsbeschluss	08.04.2013
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB	14.06.2013
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteil. gem. § 3 (1) BauGB	23.05.2013
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	07.08.2013
TöB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	30.08.2013
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	03.09. - 07.10.2013
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	26.02.2014

### 1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Hennstedt ist nach der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 08. September 2009 als ländlicher Zentralort festgelegt. Gemäß dem Regionalplan für den Planungsraum IV, Fortschreibung 2005, leben im Nahbereich der Gemeinde Hennstedt ca. 5.200 Einwohner (Stand: 31.12.2003).

In ländlichen Zentralorten, in deren Nahbereich mehr als 5.000 Einwohner leben, dürfen nach Ziff. 2.8 (5) des 'Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010' (LEP) Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des Grundbedarfs mit bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einzelvorhaben angesiedelt werden. Im vorliegenden Fall ist beabsichtigt, einen Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> sowie einen separaten Backshop mit einer Verkaufsfläche von max. 50 m<sup>2</sup> zu errichten. Da die Verkaufsflächen in der Summe den Schwellenwert von 800 m<sup>2</sup> überschreiten, ist das Kriterium für eine 'großflächige Einzelhandelseinrichtung' erfüllt.

Der geplante Standort liegt am Siedlungsrand im bisherigen Außenbereich. Dadurch, dass zum einen der Standort im Westen an die bestehende Bebauung angrenzt und zum anderen auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit der Tankstelle und der westlich angrenzenden Bebauung Siedlungsstrukturen bestehen, wird die Einzelhandelseinrichtung Bestandteil

des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes werden, so dass das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot erfüllt wird.

In der Gemeinde Hennstedt besteht zur Zeit eine Einzelhandelseinrichtung (Verbrauchermarkt Sky), die ca. 150 m von dem geplanten Standort entfernt an derselben Straße liegt. Gegenüber dem Sky-Markt befinden sich auf der anderen Straßenseite eine Bank und eine Apotheke. Es handelt sich insgesamt um den zentralen Versorgungsbereich innerhalb des Ortes. Aufgrund der geringen Entfernung zu dem geplanten Standort des Lebensmittel-Discounters sind die Voraussetzungen für einen räumlichen und funktionalen Zusammenhang gegeben, so dass dem städtebaulichen Integrationsgebot entsprochen wird.

Um ihrer Verantwortung, für ausgewogene Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen zu sorgen, gerecht zu werden, hat die Gemeinde die Durchführung einer Verträglichkeitsanalyse in Auftrag gegeben. Gegenstand der Untersuchung war die Frage, ob die geplante Ansiedelung des Lebensmittel-Discounters zu wesentlichen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit bestehender Einzelhandelseinrichtungen im Ort (hier: Verbrauchermarkt Sky) oder in den Nachbargemeinden (z. B. in Tellingstedt) führen könnte. Die Verträglichkeitsanalyse wurde von der Firma CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, durchgeführt. Der Abschlussbericht wurde am 23.03.2012 vorgelegt. Hiernach ergeben sich keine Beeinträchtigungen für den Sky-Markt im Ort sowie für die Einzelhandelseinrichtungen in den Nachbargemeinden. Die Ergebnisse der Untersuchung werden im Rahmen der Begründung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, die parallel durchgeführt wird und die planungsrechtlich die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 vorbereitet, detailliert dargelegt (vgl. dort S. 4), so dass an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet wird.

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt. Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht für das Plangebiet die Darstellung eines 'Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittel-Discounter' vor. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird sichergestellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprechen.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 0,97 ha große Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand. Es liegt östlich der Wohnbebauung, die sich an der Nordseite der 'Tellingstedter Chaussee'/ 'Tellingstedter Straße' (L 149) befindet. Das Plangebiet umfasst die Fläche nördlich der Landstraße in einer Tiefe von ca. 90 m und östlich des Grundstückes 'Tellingstedter Straße 9' in einer Ausdehnung von ca. 100 m sowie den Straßenabschnitt, der parallel zur vorgenannten Fläche und zu dem Grundstück 'Tellingstedter Straße 9' verläuft.

## **1.4 Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet wird überwiegend von einer Grünlandfläche eingenommen. Es handelt sich hierbei um eine Teilfläche einer Grünlandfläche, die sich außerhalb des Plangebietes weiter nach Norden und Osten erstreckt. An der Südseite der Grünlandfläche verläuft ein Knick. Der Knick ist nach § 21 LNatSchG geschützt. Südlich zum Knick verläuft parallel zu diesem ein Graben. Ein Abschnitt der 'Tellingstedter Straße'/'Tellingstedter Chaussee' und des an der Nordseite parallel verlaufenden Rad- und Gehweges liegen ebenfalls innerhalb des Plangebietes.

Das Gelände weist ein Gefälle von Süden nach Norden auf. Während die Straße bei einem Geländeniveau von ca. 6,00 m üNN liegt, liegen die Geländehöhen im Süden des Plangebietes bei ca. 4,00 m üNN.

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

### **2.1 Anlass der Planung**

Die Gemeinde beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedelung eines Lebensmittel-Discounters zu schaffen. Mit der Ansiedelung des Lebensmittel-Discounters soll die Versorgung der Einwohner mit Gütern des täglichen Bedarfs im Ort verbessert werden. Der Lebensmittel-Discounter ist als Ergänzung zu dem Sky-Markt vorgesehen. Da in Hennstedt bislang kein Lebensmittel-Discountmarkt vorhanden ist, bei den Einwohnern aber eine starke Nachfrage nach dieser Betriebsform besteht, sind derzeit beträchtliche Kaufkraftabflüsse aus dem Gemeindegebiet zu verzeichnen.

### **2.2 Ziele der Planung**

Durch die Ansiedelung eines Lebensmittel-Discounters soll die Nahversorgung für die Einwohner verbessert werden. Hierdurch wird die Attraktivität des Wohnstandortes 'Hennstedt' gesteigert. Zudem wird älteren Menschen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, eine eigenständige Versorgung in Wohnungsnähe ermöglicht.

Die städtebaulichen Ziele lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedelung eines Lebensmittel-Discounters einschließlich Stellplatzanlage;
- Stärkung der Funktion der Gemeinde in ihrer überörtlichen Versorgungsfunktion durch Schaffung einer weiteren Einkaufsmöglichkeit in verkehrsgünstiger Lage;

- Vermeidung bzw. Verringerung außerörtlicher Einkaufsfahrten durch Komplettierung des örtlichen Angebotes;
- Erhöhung der Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort und der Identifikation der Einwohner mit ihr.

### 3. Inhalte des Bebauungsplans

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird ein **Sonstiges Sondergebiet (SO)** mit der Zweckbestimmung **'Lebensmittel-Discounter'** festgesetzt. Es dient der Ansiedelung eines Lebensmittel-Discountermarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup>. Weiterhin sollen Läden, sonstige Verkaufsstellen oder nicht störende Dienstleistungs-, Handwerks- oder Gewerbebetriebe mit einer Nutzfläche von zusammen max. 50 m<sup>2</sup> zulässig sein.

Aufgrund des Flächenbedarfs für das Ladengebäude und die Stellplatzanlage mit ca. 70 Stellplätzen wird eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,8 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gilt die Grundflächenzahl von 0,8 als Höchstmaß für die mögliche Versiegelung. Eine Überschreitung ist nicht zulässig.

Die festgesetzten **Baugrenzen** ermöglichen die Errichtung eines Ladengebäudes mit den vorgesehenen Verkaufsflächen und den erforderlichen Räumlichkeiten für die Lagerung der Waren und den Betrieb des Einzelhandelsgeschäftes.

Damit sich das Gebäude in das bestehende Ortsbild am Ortsrand eingefügt, wird eine **Firsthöhe** von max. 13,00 m üNN festgesetzt. Bei Geländehöhen zwischen 4,00 und 5,00 m üNN ergibt sich eine Gebäudehöhe von 8,00 bis 9,00 m. Sollte das Gelände aufgeschüttet werden, um das nach Norden gerichtete Gefälle innerhalb des Geländes auszugleichen, würde sich die zulässige Gebäudehöhe um das Maß der Bodenaufschüttung reduzieren. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass Bodenaufschüttungen oder -abgrabungen, die eine Bodenfläche (Grundfläche) von mehr als 1.000 m<sup>2</sup> oder eine Bodenmenge von mehr als 30 m<sup>3</sup> umfassen, gemäß § 11 Abs. 2 LNatSchG einer Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde bedürfen.

Von der vorgenannten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen und Blitzableiter ausgenommen, da von ihnen nur geringe optische Auswirkungen ausgehen.

Da keine Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung erfolgen, ist sowohl ein Pult- oder Flachdach, als auch ein leicht geneigtes Satteldach realisierbar. Das Maß der baulichen Nutzung wird dadurch beschränkt, dass nur ein **Vollgeschoss** zulässig ist.

Von der Festsetzung einer Bauweise gemäß § 22 BauNVO wird abgesehen, da die Baugrenzen den zulässigen Baukörper ausreichend bestimmen. Die Festlegung eines seitlichen Grenzabstandes ist in Hinblick auf den Umstand, dass nur ein Gebäude errichtet werden soll, nicht erforderlich. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen nicht den Bau eines Gebäudes, das länger als 50 m ist.

Im Hinblick auf die Einpassung des neu entstehenden Baukörpers und der sonstigen baulichen Anlagen in das vorhandene Ortsbild sind zwei **örtliche Bauvorschriften** in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen worden. Diese betreffen die sichtbare Dachfläche sowie Werbeanlagen.

Die sichtbare **Dachfläche** ist in einheitlicher Farbgebung zu gestalten. Die Einheitlichkeit darf nur für den etwaigen Einbau von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen oder für Dachbegrünungen unterbrochen werden.

Innerhalb des 'Sonstigen Sondergebietes' ist die Errichtung eines **freistehenden Werbeträgers (Pylon)** im Bereich der Grundstückszufahrt zulässig. Die Höhe des freistehenden Werbeträgers darf max. 6,50 m über der Fahrbahnmitte der 'Tellingstedter Straße'/'Tellingstedter Chaussee' betragen.

Am Gebäude angebrachte **Werbeanlagen** dürfen den First um maximal 1,50 m überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig.

### 3.2 Grünordnung

Der Knick, der an der Südseite der Grünlandfläche entlang des Radweges verläuft, wird beseitigt. Es werden zwei Eichen (Stammdurchmesser: 65 cm / 70 cm) und eine Linde (Stammdurchmesser: 40 cm), die auf dem Knick stocken, erhalten. Der Knick ist nach § 21 LNatSchG geschützt. Um den Knick beseitigen zu können, wird eine Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 3 LNatSchG benötigt. Die Ausnahmegenehmigung muss bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen beantragt werden.

Die Beseitigung des Knicks wird im Verhältnis 1 : 2 ausgeglichen. Der erforderliche Ausgleich wird durch Knick-Neuanlagen an der Nord-, Ost- und Westseite des Plangebietes erbracht. Der Knick ist mit einheimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Er ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Knick fungiert damit als Eingrünung gegenüber der angrenzenden Feldflur.

Zum Schutz der neuen Knicks werden Knickschutzstreifen mit Breiten, die zwischen 3,00 und 5,50 m variieren, festgesetzt. In den Knickschutzstreifen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Ferner dürfen dort weder Materialien gelagert, noch nach Fertigstellung der Geländemodellierung Bodenverdichtungen, Bodenaufschüttungen oder Bodenabgrabungen vorgenommen werden.

An der Ostseite des Plangebietes wird südlich des Knicks ein einzelner einheimischer standortgerechter Laubbaum gepflanzt. Dieser ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Der Ausgleich für die Bodenbewegungen und die Flächenversiegelungen (Schutzgut Boden) wird über eine externe Ausgleichsfläche erbracht.

### **3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

#### Verkehrsanbindung

Das Plangebiet liegt an der 'Tellingstedter Chaussee' bzw. 'Tellingstedter Straße' und wird über diese erschlossen. Es handelt sich hierbei um die Landstraße L 149. Der Straßename wechselt im Bereich des Plangebietes. In Richtung der Ortsmitte trägt die Straße den Namen 'Tellingstedter Straße'. Die Landstraße L 149 stellt die Hauptverkehrsstraße innerhalb der Ortslage dar.

Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 150 m Entfernung in Richtung der Ortsmitte.

Um den Kraftfahrzeugfahrern, die das Gelände des Lebensmittel-Discounters verlassen, ein sicheres Einmünden in die 'Tellingstedter Straße'/Tellingstedter Chaussee' zu ermöglichen, werden zwei Sichtdreiecke (Sichtfelder) festgesetzt, von denen sich eines auf den Kraftfahrzeugverkehr auf der Straße und eines auf die Radfahrer auf dem Geh- und Radweg bezieht. Die beiden Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und sichtbehindernder Bepflanzung von mehr als 0,70 m Höhe über der Fahrbahnoberkante der 'Tellingstedter Straße'/Tellingstedter Chaussee' freizuhalten.

#### Wasserversorgung

In der 'Tellingstedter Straße'/Tellingstedter Chaussee' liegt eine Trinkwasserleitung, an die das Plangebiet angeschlossen werden kann. Die Wasserversorgung erfolgt durch den 'Wasserverband Norderdithmarschen'.

#### Löschwasserversorgung

Es ist ein Löschwasservolumenstrom von mindestens  $96 \text{ m}^3 \times \text{h}^{-1}$  über mindestens zwei Stunden nachzuweisen. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einer maximalen Entfernung von 75 m Luftlinie (maximal 80 - 120 m verlegte B-Druckschlauchleitung) zum Objekt herzustellen.

#### Abwasserentsorgung

##### a) Regenwasser

Von der ursprünglich vorgesehenen Absicht, das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes zu versickern, ist aufgrund der Bodeneigenschaften

(Geschiebelehm, Geschiebemergel) Abstand genommen worden. Aus diesem Grund wird von der Anlage einer Versickerungsmulde abgesehen. Stattdessen soll das Oberflächenwasser in den Regenwasserkanal, der in der ‚Tellingstedter Straße‘/‚Tellingstedter Chaussee‘ verläuft, eingeleitet werden. Ein hydraulischer Nachweis ist noch zu erbringen.

#### b) Schmutzwasser

Das Plangebiet kann an den vorhandenen Schmutzwasserkanal, der in der ‚Tellingstedter Straße‘/‚Tellingstedter Chaussee‘ liegt, angeschlossen werden.

#### Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Hennstedt ist an das Netz der Deutschen Telekom GmbH angeschlossen.

#### Gas und Elektroenergie

Die Gemeinde Hennstedt wird mit Erdgas versorgt. Der Anschluss des Plangebietes an das Erdgasnetz der Schleswig-Holstein Netz AG ist möglich. Die Versorgung mit elektrischer Energie geschieht ebenfalls über die Schleswig-Holstein Netz AG. Der Bauherr hat mit dem Versorgungsunternehmen die erforderlichen Anschlusswerte rechtzeitig abzustimmen.

#### Abfall

Für die Abfallbeseitigung sind die Bestimmungen der Abfallwirtschaftsgesellschaft Dithmarschen mbH (AWD) maßgeblich.

### **3.4 Hinweise**

#### Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Vertreters der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

#### Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Dithmarschen - Fachdienst 231: Wasser, Boden und Abfall - anzuzeigen.

#### Anlieferungen und Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes

Wegen des Fehlens einer rechtlichen Festsetzungsmöglichkeit wird als Hinweis

aufgenommen, dass Anlieferungen des Lebensmittel-Discounters während des Zeitraumes zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ausgeschlossen sind und der Markt spätestens um 21:30 Uhr zu schließen hat. Dies ist entweder im Baugenehmigungsverfahren zu beauftragen oder innerhalb des Durchführungsvertrages zu vereinbaren.

### 3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

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

## 4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

<b>Grundnutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Prozent</b>
Sonstiges Sondergebiet	4.698	48,5
Straßenverkehrsfläche	1.785	18,4
Grünflächen	1.526	15,7
Versickerungsmulde	537	5,5
Knick	541	5,6
Knickschutzstreifen	605	6,3
<b>Gesamtfläche</b>	<b>9.692</b>	<b>100,0</b>

Der Vorhabenträger trägt die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) einschließlich der erforderlichen Nebenleistungen (Vermessung, Gutachten etc.).

## 5. Umweltbericht

### 5.1 Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In der Begründung zum Bauleitplan sind entsprechend dem Stand des Verfahrens im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2 a BauGB). Mit dieser Regelung

soll erreicht werden, dass im Umweltbericht alle umweltrelevanten Informationen im Zusammenhang mit einer Bauleitplanung (hier: Bebauungsplan) an einer Stelle gebündelt vorliegen und inhaltlich nachvollzogen werden können. Die Verfahrensbeteiligten sollen in der Begründung als zentraler Quelle alle wesentlichen umweltrelevanten Aussagen zusammengefasst vorfinden können. Seine Bündelfunktion und seine Bedeutung als ein wesentlicher Bestandteil der Begründung kann der Umweltbericht jedoch nur erfüllen, wenn er integrierter Bestandteil der Begründung ist, d. h. als ein separates Kapitel innerhalb der Begründung geführt wird und nicht als bloße Anlage dazu, und wenn er tatsächlich alle umweltrelevanten Aussagen inhaltlich zusammenfasst, d. h. eine Aufsplitterung umweltrelevanter Informationen über die gesamte Begründung vermieden wird. Zu den im Umweltbericht zusammenzufassenden Informationen gehören somit nicht nur die klassischen Umweltthemen aus dem Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (insbesondere Eingriffsregelung, Artenschutz etc.), sondern auch alle anderen umweltrelevanten Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, soweit sie planungsrelevant sind, wie z. B. die des Immissionsschutzes, des Bodenschutzes und auch des Denkmalschutzes oder sonstiger Sachgüter.

**a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 17 setzt ein 'Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittel-Discounter' fest. Damit werden die Voraussetzungen für die Ansiedelung eines Lebensmittel-Discounters geschaffen. Zusätzlich zu dem Ladengebäude werden ca. 70 Stellplätze entstehen.

**b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz findet gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB Anwendung. Die naturschutzrechtlichen Eingriffe werden ermittelt und geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die Belange des Artenschutzes sind hinsichtlich der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG geprüft worden. Darüber hinaus sind die Vorgaben des § 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG vom 14.05.1990) in Verbindung mit der DIN 18005 Teil 1 (Juli 2002) - Schallschutz im Städtebau -, § 1 a Wasserhaushaltsgesetz und § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz beachtet worden.

**Landschaftsrahmenplan (2005)**

Im Landschaftsrahmenplan bestehen für das Plangebiet folgende Ausweisungen:

- geplantes Wasserschutzgebiet,
- Gebiet mit besonderer Erholungseignung,
- strukturreiche Kulturlandschaftsausschnitte.

Für das Wassergewinnungsgebiet Linden ist eine Ausweisung als Wasserschutzgebiet geplant. Das Wassergewinnungsgebiet erstreckt sich über Flächen innerhalb der Gemeinden Linden, Hennstedt, Hollingstedt, Glüsing, Schalkholz und Tellingstedt. In Wasserschutzgebieten ergeben sich zum Schutze des Grundwassers Nutzungseinschränkungen bzw. Auflagen für bestimmte Nutzungen, sofern von diesen Beeinträchtigungen für das Grundwasser ausgehen können.

'Gebiete mit besonderer Erholungseignung' umfassen Landschaftsteile, die sich aufgrund der Landschaftsstruktur und der Zugänglichkeit der Landschaft besonders für die landschaftsgebundene Erholung eignen.

Die Ausweisung von 'strukturreichen Kulturlandschaftsausschnitten' soll dazu beitragen, dass Kulturlandschaften, die durch historische Landschaftselemente geprägt sind, nach Möglichkeit erhalten werden. Der Landschaftsrahmenplan gibt hierzu Planungsempfehlungen.

### **Landschaftsplan (1996)**

Im Landschaftsplan sind die Grünlandfläche als 'Intensivgrünland' sowie der an der Südseite der Grünlandfläche verlaufende Knick als Bestand dargestellt. In der Entwicklungskarte sind für das Plangebiet weder Entwicklungsziele noch Maßnahmen dargestellt. Es wird im Landschaftsplan somit von einer Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung als Intensivgrünland ausgegangen.

### **Begründung der Abweichung vom Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Hennstedt. Südlich der Landstraße L 149 befinden sich gegenüber dem Plangebiet eine Tankstelle und ein Wohngebäude. Da durch die beiden Gebäude der Ortsrand an der Südseite der Landstraße bereits ca. 85 m weiter nach Osten verlagert ist als an der Nordseite, erscheint es fachlich vertretbar, an der Nordseite auf dieser Länge ebenfalls eine Bebauung zuzulassen. Für das Landschaftsbild würden sich keine Beeinträchtigungen ergeben, da durch die vorhandene Bebauung bereits eine starke Vorbelastung besteht.

Die Planung sieht die Ansiedelung eines Lebensmittel-Discounters vor. Dies wird zu der Beseitigung einer Grünlandfläche führen. Der Knick, der südlich der Grünfläche verläuft, kann leider nicht erhalten werden, da er an der Frontseite des entstehenden Betriebsgeländes verlaufen würde. Hierdurch ergeben sich Konflikte hinsichtlich der Einsehbarkeit des Geländes des geplanten Lebensmittelmarktes. Für einen Lebensmittelmarkt, der allgemein aus dem täglichen Durchgangsverkehr einen erheblichen Anteil seiner Kundschaft gewinnt, ist es

von entscheidender Bedeutung, dass das Gebäude nach Möglichkeit von weitem sehr gut von der Straße aus zu erkennen ist. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die Fahrzeuge überwiegend mit mehr als 50 km/h herannahen und innerhalb weniger Augenblicke das Gelände des Lebensmittelmarktes passiert haben.

Da es sich bei dem Knick um ein nach § 21 LNatSchG geschütztes Biotop handelt, ist sowohl eine Befreiung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 3 LNatSchG als auch eine Knick-Neuanlage in doppelter Länge als Ausgleich erforderlich.

Die Planung sieht vor, den Knick-Ausgleich auf dem Gelände des Lebensmittelmarktes zu erbringen. An der Nord- und Ostseite des Geländes sowie im nördlichen Bereich an der Westseite befinden sich geeignete Standorte. Hier sind keine Beeinträchtigungen bzw. Nutzungskonflikte zu erwarten. Gleichzeitig wird das Betriebsgelände an diesen Seiten wirksam eingegrünt.

Gegen die Einbeziehung der Grünlandfläche in das Siedlungsgebiet zur Schaffung eines 'Sonstigen Sondergebietes', in dem ein Lebensmittel-Discounter angesiedelt werden soll, bestehen aus landschaftsplanerischer Sicht keine Bedenken.

### **Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft**

Der Knick, der südlich der Grünlandfläche entlang des Geh- und Radweges verläuft, ist nach § 21 Abs. 1 LNatSchG gesetzlich geschützt.

## **5.2 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation**

Es werden die Schutzgüter einzeln beschrieben und bewertet. Die Bewertung orientiert sich an den Bestimmungen des Runderlasses 'Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht', der im Jahr 1998 gemeinsam vom Innenministerium und dem Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein herausgegeben wurde.

### **a) Boden und Relief**

Aufgrund der durchgeführten Baugrunduntersuchung können konkrete Aussagen zu den anstehenden Böden gemacht werden. Es wurden sechs Bohrproben untersucht, wobei die Bohrtiefen zwischen 4,00 m und 8,00 m betragen. Der Bodenaufbau besteht aus mehreren Horizonten, wobei der Mutterboden (Oberboden) den oberen Bodenhorizont bildet. Die Mächtigkeit des Mutterbodens variiert zwischen 0,30 m und 0,60 m. Bei den sechs Bohrproben wurden unterschiedliche Abfolgen der Bodenhorizonte festgestellt. Es

kommen Sandböden, Geschiebelehm Böden und Geschiebemergelböden vor, wobei letztere im Bodenaufbau die größten Mächtigkeiten erreichen.

In vier Bodenproben stehen unter dem Mutterboden Sandböden an. In drei Fällen weisen die Sandböden (vorwiegend Mittelsand) Mächtigkeiten zwischen 0,40 m und 0,80 m auf. Bei der vierten Bodenprobe erreichen die Sandböden eine Mächtigkeit von 2,60 m, wobei stellenweise Geschiebemergel-Bänder und Geschiebemergel-Lagen sowie Schluffanteile vorkommen. In den anderen beiden Bodenproben stehen unter dem Mutterboden Geschiebelehme an, die jeweils eine Mächtigkeit von 1,00 m aufweisen.

Unter den Sandböden (4 Bohrproben) und den Geschiebelehmen (2 Bohrproben) stehen bis zu den Endaufschlusstiefen, die zwischen 4,00 m und 8,00 m betragen, Geschiebemergelböden an. Diese weisen Mächtigkeiten zwischen 2,50 m und 7,00 m auf. Die starke Bandbreite ist darauf zurückzuführen, dass die Endaufschlusstiefen 4,00 m, 6,00 m und 8,00 m betragen, so dass sich hierdurch bereits Unterschiede von 2,00 m bis 4,00 m ergeben.

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Es liegen somit Kulturböden vor.

Das Gelände weist zwei unterschiedliche Gefälle auf. Innerhalb der Grünlandfläche verläuft das Gefälle von Süd nach Nord. Im südlichen Randbereich der Grünlandfläche liegt das Geländeniveau bei ca. 5,50 m üNN, während es im nördlichen Randbereich bei ca. 4,00 m liegt. Auf einer Entfernung von ca. 80 m ergibt sich ein Höhenunterschied von 1,50 m, was einem Gefälle von 1,9 % entspricht. Die 'Tellingstedter Straße'/'Tellingstedter Chaussee' weist ein Gefälle von Ost nach West auf. Das Geländeniveau liegt im Osten bei ca. 6,00 m üNN und im Westen bei ca. 4,00 m üNN. Der Höhenunterschied beträgt 2,00 m auf einer Entfernung von ca. 110 m. Dies ergibt ein Gefälle von 1,8 %.

### **Bewertung**

Die Böden haben aufgrund der anthropogenen Nutzung eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturhaushalt.

## **b) Wasserhaushalt**

### **Oberflächenwasser**

An der Südseite des Knicks verlaufen zwei Gräben, wobei die Knickböschung gleichzeitig die Grabenböschung darstellt. Die Gräben sind durch die ehemalige Feldzufahrt getrennt. Die Gräben dienen der Entwässerung der Straße und des Rad- und Gehweges und sind nur zeitweise im Jahr wasserführend.

### **Bewertung**

Die Gräben haben eine 'allgemeine Bedeutung' für den Wasserhaushalt.

### **Grundwasser**

Im vorliegenden Fall haben die anstehenden Böden einen entscheidenden Einfluss auf den Wasserhaushalt im Boden. Während die Sandböden eine gute Versickerungsfähigkeit aufweisen, ist die Versickerungsfähigkeit der Geschiebelehm- und Geschiebemergelböden gering. Das führt dazu, dass das Niederschlagswasser dort, wo Sandböden anstehen, versickern kann. Sobald das Wasser die Geschiebelehm- und Geschiebemergel-Horizonte erreicht, verlangsamt sich die Versickerung und es kommt zu einem Rückstau. Die Geschiebelehm- und Geschiebemergel-Horizonte wurden zwischen 0,50 m und 3,00 m unter Flur angetroffen. Dies korrespondiert mit den Wasserständen, die in den sechs Bohrproben festgestellt wurden. Diese wurden zwischen 0,00 m und 1,80 m unter Flur gemessen. Es handelt sich hierbei um Sickerwasser, das sich aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit der Geschiebelehm- und Geschiebemergelböden aufstaut. Man spricht deshalb auch von 'Stauwasser'. Da die wasserdurchlässigen Sandböden nur eine geringe Mächtigkeit aufweisen, kann in niederschlagsreichen Witterungsperioden der Fall eintreten, dass sie stellenweise bis zur Geländeoberfläche mit Wasser gesättigt sind. Dies wurde am 28.09.2012, als die Untersuchung durchgeführt wurde, für eine Bohrprobe festgestellt. Das Sicker- bzw. Stauwasser ist lediglich oberflächennah anzutreffen, eine Verbindung zu einem Grundwasserleiter oder tiefer liegendem Grundwasser ist nicht gegeben.

Die überplante Fläche liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes 'Linden' des Wasserverbandes Norderdithmarschen. Die Anforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung 'Linden' vom 02. Oktober 2009 (genehmigungspflichtige Tatbestände und Verbote) sind im Rahmen der Objekt- und Freianlagenplanung zu beachten.

### **Bewertung**

Das Plangebiet hat eine 'allgemeine Bedeutung' für den Wasserhaushalt.

### **c) Klima/Luft**

Das Plangebiet besteht aus einer Grünlandfläche, einem Knick und einem Straßenabschnitt nebst Rad- und Gehweg und den straßenbegleitenden Grünstreifen. Den größten Flächenanteil nimmt hierbei die Grünlandfläche ein.

Die Bedeutung für das Lokalklima ist abhängig von der vorhandenen Vegetation und der Größe der Vegetationsflächen. Grünlandflächen tragen aufgrund ihrer geschlossenen Vegetationsdecke zur Kaltluftentstehung bei. Da Gehölze mit ihren Laubblättern Schweb- und Schadstoffe aus der Luft herausfiltern, tragen sie nicht nur zur Abkühlung der Luft bei, sondern sind darüber hinaus wichtig für die Frischluftentstehung.

Die Grünlandfläche und die Gehölze des Knicks haben eine klimatische Wirkung, diese ist jedoch aufgrund der geringen Flächenausdehnung als gering einzustufen.

## **Bewertung**

Das Plangebiet hat in seiner Gesamtheit eine 'allgemeine Bedeutung' für das Lokalklima.

### **d) Arten und Lebensgemeinschaften**

Das Plangebiet wurde am 17.07.2013 begangen. Hierbei wurden folgende Biotoptypen aufgenommen:

Das Plangebiet wird überwiegend von einer Grünlandfläche eingenommen. Es handelt sich hierbei um eine Teilfläche einer größeren Grünlandfläche. Die Grünlandfläche wurde am Tag der Begehung im Verbund mit der östlich angrenzenden Grünlandfläche von Kühen beweidet. Die Vegetation wird von Wirtschaftsgräsern (Wolliges Honiggras, Wiesen-Lieschgras, Gemeines Knaulgras, Deutsches Weidelgras) dominiert. Ferner ist der 'Stumpflättrige Ampfer' häufig anzutreffen. Feuchtezeiger bzw. Wechselfeuchtezeiger wurden nicht festgestellt. Die Fläche ist als '**Artenarmes Intensivgrünland**' einzustufen.

An der Südseite der Grünlandfläche verläuft parallel zum Radweg ein **Knick**. Der Knick besteht überwiegend aus Bäumen. Vorkommende Baumarten sind *Schwedische Mehlsbeere (Sorbus intermedia)*, *Stieleiche (Quercus robur)*, *Hainbuche (Carpinus betulus)*, *Vogel-Kirsche (Prunus avium)* und *Zitter-Pappel (Populus tremula)*. Ferner stocken auf dem Knick zwei Kiefern. Im Westen des Knicks bzw. im Übergang zum Wohngrundstück steht eine Linde. Sie steht auf der Grenze des Plangebietes. Die meisten Bäume haben einen Stammdurchmesser, der zwischen 30 cm und 50 cm beträgt, so dass sie der Altersklasse 'Schwach bis mittleres Baumholz' angehören. Zwei Eichen und eine Kiefer haben einen Stammdurchmesser, der zwischen 60 cm und 70 cm beträgt, und sind somit der Altersklasse 'Starkes Baumholz' zuzuordnen.

Die Strauchschicht wird zum einen durch die Verjüngung der vorkommenden Bäume (Zitter-Pappel, Vogel-Kirsche, Hainbuche) und zum anderen durch Arten wie *Eberesche (Sorbus aucuparia)*, *Hartriegel (Cornus sanguinea)*, *Weißdorn (Crataegus spec.)*, *Hasel (Corylus avellana)*, *Brombeere (Rubus fruticosus)* und *Hunds-Rose (Rosa canina)* gebildet.

Der Knick ist nach § 21 LNatSchG geschützt.

An der Ostseite des Wohngrundstückes 'Tellingstedter Straße 9', das im Westen an das Plangebiet angrenzt, verläuft eine **Gartenhecke**, deren Grundfläche teilweise im Plangebiet liegt. Die Hecke wird von Ziergehölzen dominiert. Sie hat eine gleichmäßige Höhe von 1,70 m und ist rechteckig geschnitten. In dieser Hecke stehen einige einheimische Bäume, die die geschnittene Oberkante der Hecke um mehrere Meter überragen.

An der Südseite des Knicks verlaufen parallel zu diesem zwei **Gräben**, die durch die Feldzufahrt unterbrochen werden. Die Böschungen des Knicks und der Gräben gehen ineinander über. Die Gräben dienen der Entwässerung der

Straße und des Rad- und Gehweges. Sie sind nur zeitweise im Jahr, d. h. nach stärkeren Regenereignissen, wasserführend. Am Tag der Geländebegehung waren sie trocken.

Entlang des Rad- und Gehweges und der Straße bestehen Säume, die von **Gras- und Staudenfluren** eingenommen werden. Diese Säume werden mehrmals im Jahr gemäht.

#### **Bewertung**

Der Knick hat aufgrund seines natürlichen Charakters und seines Schutzstatus eine **'besondere Bedeutung' für den Naturschutz**. Das Intensivgrünland, die Gräben, die Gras- und Staudenfluren und die Gartenhecke haben dagegen eine **'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz**.

#### **e) Landschaftsbild**

Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand. An der Westseite grenzt Wohnbebauung an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist eine Tankstelle angesiedelt. Auf dieser Straßenseite hat der Ortseingang einen gewerblichen Charakter. Nördlich und östlich des Plangebietes grenzt die Feldflur an, die durch Grünlandflächen, die jeweils durch Knicks eingfasst sind, geprägt ist. Durch die Ortsrandlage ist das Landschaftsbild als vorbelastet einzustufen.

#### **Bewertung**

Das Plangebiet hat eine **'allgemeine Bedeutung' für das Landschaftsbild**.

#### **f) Mensch, menschliche Gesundheit**

Das Plangebiet grenzt an eine bestehende Wohnbebauung an. Die Wohnnutzung stellt besondere Anforderungen an das Maß der zulässigen Lärmimmissionen, die von außen auf die Wohngrundstücke einwirken dürfen. Für die Beurteilung der zulässigen Lärmimmissionen ist maßgebend, dass die Wohngrundstücke gemäß Flächennutzungsplan planungsrechtlich in einem **'Dorfgebiet' (MD)** liegen. Dies ist deswegen erheblich, weil für ein **'Dorfgebiet'** andere Immissionsrichtwerte gelten als für ein **'Allgemeines Wohngebiet' (WA)**.

An dem Plangebiet führt die **'Tellingstedter Straße'/'Tellingstedter Chaussee'** vorbei. Parallel zur Straße verläuft an dessen Nordseite ein kombinierter Geh- und Radweg. Dieser Geh- und Radweg liegt im Wohnumfeld und kann für Freizeitaktivitäten (z. B. Radfahren) genutzt werden.

#### **Bewertung**

In der Planung ist dafür Sorge zu tragen, dass sich für die bestehende Wohnnutzung im Umfeld des Plangebietes keine rechtserheblichen Beeinträchtigungen, insbesondere durch Lärmimmissionen, ergeben.

**g) Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmale, archäologischen Denkmale oder sonstige Sachgüter, die in der Planung zu berücksichtigen wären.

**h) Wechselwirkungen**

Zwischen den Schutzgütern bestehen keine Wechselwirkungen, die über die zu den einzelnen Schutzgütern behandelten Aspekte hinausgehen.

**5.3 Ermittlung des Eingriffs - Anwendung der Eingriffsregelung**

**a) Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittel-Discounters und die Anlage einer Stellplatzanlage mit ca. 70 Stellplätzen.

Da das Plangebiet ein Gefälle von ca. 1,50 m aufweist, ist eine Bodenaufschüttung vorgesehen, um ein ebenes Gelände herzustellen.

Der Knick, der nördlich des Rad- und Gehweges verläuft, wird beseitigt.

**b) Schutzgut Boden**

Die Planung führt zu umfangreichen Flächenversiegelungen. Ferner ist eine umfangreiche Bodenaufschüttung erforderlich, um ein ebenes Gelände herzustellen.

**1. Flächenversiegelungen - Vollversiegelungen**

a) Es wird ein Ladengebäude errichtet. Ferner wird eine Stellplatzanlage mit ca. 70 Stellplätzen angelegt.

Es wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Die maßgebliche Grundstücksfläche beträgt 4.698 m<sup>2</sup>.

Die maximal zulässige Versiegelung beträgt:

$$4.698 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,8 = 3.758 \text{ m}^2$$

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte GRZ um bis zu 50 % für die Anlagen von Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden, sofern dies maximal zu einer GRZ von 0,8 führt.

Da im vorliegenden Fall eine GRZ von 0,8 festgesetzt ist, ist eine Überschreitung nicht zulässig.

$$\underline{0 \text{ m}^2} \quad 3.758 \text{ m}^2$$

b) Versiegelung des Zufahrtsbereiches zwischen der Straße im Süden und der Grundstücksgrenze im Norden

Betroffene Grundfläche: 53 m<sup>2</sup>

---

**Summe der Flächenversiegelungen - Vollversiegelungen 3.811 m<sup>2</sup>**

## **2. Flächenversiegelungen - Teilversiegelungen**

Es werden keine Teilversiegelungen festgesetzt.

## **3. Bodenaufschüttungen**

a) Zur Herstellung eines ebenen Geländes ist eine umfangreiche Bodenaufschüttung erforderlich. Die geplante ebene Fläche soll bei ca. 5,50 m üNN liegen. Dies entspricht dem Geländeniveau im südlichen Randbereich der Grünlandfläche, der gleichzeitig den am höchsten gelegenen Bereich darstellt. Bis zur Nordgrenze des Plangebietes fällt das Gelände um 1,50 m auf ca. 4,00 m üNN ab. Ausgehend von dem geplanten Geländeniveau von 5,50 m üNN müssen Böschungen als Übergang zu dem umgebenden Gelände angelegt werden. Die Böschungen stellen ebenfalls Bodenaufschüttungen dar.

Grundstücksfläche:	7.907 m <sup>2</sup>	
./ Grundfläche der anzulegenden Knicks		
180 m x 3,00 m =	<u>540 m<sup>2</sup></u>	7.367 m <sup>2</sup>
		-----
<b>Summe der Grundflächen der Bodenaufschüttungen</b>		<b>7.367 m<sup>2</sup></b>

Die Flächenversiegelungen und die Bodenaufschüttungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar.

#### c) Schutzgut Wasser

##### Oberflächenwasser

Der Entwässerungsgraben, der westlich der bestehenden Feldzufahrt an der Südseite des Knicks verläuft, wird beseitigt. Hier wird die Zufahrt zu dem neuen Betriebsgrundstück des Lebensmittelmarktes entstehen.

Da der Entwässerungsgraben weder für den Wasserhaushalt noch als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eine besondere Bedeutung hat, stellt dessen Beseitigung keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

##### Grundwasser

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Im vorliegenden Fall stehen in tieferen Lagen Geschiebelehm- und Geschiebemergelböden an, die nur eine geringe Versickerungsfähigkeit aufweisen, so dass eine Verbindung zu tiefer liegenden wasserführenden Schichten (= freies Grundwasser) nicht gegeben ist. Aufgrund der Sandböden, die über den Geschiebemergel- und Geschiebelehmböden anstehen, sammelt sich bei Niederschlagsereignissen im Plangebiet in den oberen Bodenschichten Sicker- und Stauwasser.

Die Flächenversiegelungen führen trotz ihres großen Umfanges zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate.

#### d) Schutzgut Klima/Luft

Der Verlust der Grünlandfläche und des Knicks wird keine spürbaren Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima/Luft' haben. Es ergeben sich somit keine erheblichen Beeinträchtigungen.

## e) **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

### **Verluste von Biotopflächen**

#### Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

- Beseitigung eines Knicks - Länge: 90,00 m

Der Betreiber des Lebensmittel-Discounters, der angesiedelt werden soll, sowie die Verantwortlichen der Handelskette legen großen Wert darauf, dass das Ladengebäude von der Straße aus für die vorbeifahrenden Kraftfahrzeugfahrer bereits von weitem gut erkennbar ist. Da der Lebensmittel-Discounter aus dem täglichen Durchgangsverkehr einen erheblichen Anteil seiner Kundschaft gewinnt, ist es wichtig, dass er von den vorbeifahrenden Kraftfahrzeugfahrern wahrgenommen wird. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Lebensmittelmarkt am Ortseingang liegt und dort viele Fahrzeuge mit mehr als 50 km/h heranfahren bzw. vorbeifahren, so dass sie innerhalb weniger Augenblicke das Betriebsgelände passiert haben. Eine gute Einsehbarkeit ist somit ein wesentlicher Faktor für den betriebswirtschaftlichen Erfolg des Lebensmittelmarktes.

Die Beseitigung des Knicks stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Da es sich bei dem Knick um ein geschütztes Biotop nach § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG handelt, wird eine Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 3 LNatSchG benötigt.

#### Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- Intensivgrünland
- Graben
- Gras- und Staudenflur

Die Beseitigungen der oben aufgeführten Biotoptypen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar.

## f) **Schutzgut Landschaftsbild**

Die Errichtung eines Ladengebäudes für einen Lebensmittel-Discounter und einer Stellplatzanlage für ca. 70 Stellplätze im bisher unbesiedelten Außenbereich stellt einen Eingriff in das Landschaftsbild dar.

#### **5.4 Prüfung der Belange des Artenschutzes gemäß Bundesnaturschutzgesetz**

Aufgrund der Vorschriften zum Artenschutz nach § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch die Planung 'besonders geschützte' und 'streng geschützte' Tier- und Pflanzenarten betroffen sind.

##### **A) Säugetiere**

###### **Fledermäuse**

Alle heimischen Fledermausarten stehen im Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG) und zählen damit gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu den 'streng geschützten' Arten.

Im Plangebiet bestehen keine Strukturen, die von Fledermäusen als Wochenstubenquartiere oder Winterquartiere genutzt werden können (wie z. B. Gebäude oder Baumhöhlen in alten Bäumen). Die Bäume im Knick, die der Altersklasse 'Starkes Baumholz' (ab 50 cm Stammdurchmesser) angehören, können in ihrer Borke Ritzen aufweisen, die von Fledermäusen als Tagesversteck genutzt werden können.

###### **Es besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.**

Die Planung sieht vor, dass der Knick, der überwiegend aus Bäumen besteht, beseitigt wird. Die älteren Bäume sollen jedoch erhalten werden. Es handelt sich hierbei um zwei Eichen. Die Bäume haben einen Stammdurchmesser von 65 cm bzw. 70 cm. Die Bäume, die beseitigt werden, haben einen Stammdurchmesser, der zwischen 30 und 50 cm beträgt. Lediglich eine Kiefer weist einen Stammdurchmesser von 60 cm auf. Hier könnten sich in der Borke Tagesverstecke befinden. Die Beseitigung dieses Baumes wird jedoch keine Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der im Plangebiet vorkommenden Fledermausarten haben, da in dessen Umfeld ausreichend andere Tagesverstecke zur Verfügung stehen. Der Baum darf nur in dem Zeitraum beseitigt werden, in dem die Fledermäuse in ihrem Winterquartier sind (Oktober bis März).

Das Plangebiet wird darüber hinaus von verschiedenen Fledermausarten als Nahrungshabitat genutzt. Hierbei stellt das Plangebiet jeweils nur einen kleinen Teilbereich der Jagdreviere der einzelnen Arten dar. Der Verlust dieser Teilbereiche führt zu keiner Verschlechterung der Erhaltungszustände der vorkommenden Fledermausarten.

Für die vorkommenden Fledermausarten ergeben sich durch die Planung keine negativen Auswirkungen, wenn die nachfolgend aufgeführte Auflage eingehalten wird.

**Zum Schutz der Fledermausarten muss folgende Auflage eingehalten werden:**

- Die Bäume, die im Knick stehen, dürfen nur innerhalb der gesetzlichen Frist gemäß § 27 a LNatSchG vom 1. Oktober bis zum 14. März gefällt werden.

## **B) Europäische Vogelarten**

Alle europäischen Vogelarten zählen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG zu den 'besonders geschützten' Arten.

Der Knick stellt ein Bruthabitat für verschiedene Vogelarten dar, die ihre Nester im Geäst von Bäumen, Hecken und Gebüschern bauen. Aufgrund der Nähe zur Straße und zur Siedlung ist davon auszugehen, dass in dem Knick ausschließlich häufig vorkommende und weit verbreitete Vogelarten brüten. Es handelt sich hierbei um Vogelarten, die im Umfeld von Siedlungen vorkommen und wenig störungsempfindlich sind. Diese Vogelarten haben im Allgemeinen einen guten Erhaltungszustand, so dass die mögliche Aufgabe von einzelnen Brutplätzen keine erhebliche Störung darstellen würde.

Grünlandflächen können ein Bruthabitat für Offenlandbrüter (u. a. Kiebitz, Feldlerche) darstellen. Die Eignung einer Grünlandfläche hängt hierbei von verschiedenen Faktoren ab. Im vorliegenden Fall schränken der Knick im Süden, der überwiegend aus Bäumen besteht, das besiedelte Grundstück im Westen, der Knick im Norden und die Gebüsche (auf einem spärlich bewachsenen Knick) an der Ostgrenze der Grünlandfläche deren Eignung als Bruthabitat stark ein. Offenlandbrüter meiden die Nähe zu hohen Gehölzstrukturen wie Hecken und Knicks. Sie besiedeln weiträumige offene Landschaftsbereiche. Wenn man berücksichtigt, dass zum Beispiel die Feldlerche 50 bis 100 m Abstand zu hohen Knicks und Hecken einhält, so wird deutlich, dass die Grünlandfläche nur sehr eingeschränkt als Bruthabitat für diese Art geeignet ist. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass auf der Grünlandfläche ein Vorkommen der Feldlerche oder des Kiebitz ausgeschlossen werden kann. Eine Art, die ebenfalls zu den Offenlandbrütern zählt, aber weniger empfindlich auf hohe Gehölzstrukturen reagiert, ist die Schafstelze. Diese Art ist ein potentieller Brutvogel auf der Grünlandfläche.

### **Es besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.**

Die Planung wird zu der Beseitigung des Knicks führen. Dies führt zu einem Verlust von Bruthabitaten von verschiedenen Vogelarten. Um eine Tötung von Individuen während der Brutzeit und der Aufzucht der Jungen zu vermeiden, darf die Beseitigung des Knicks nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 14. März eines Jahres erfolgen. Da in dem Knick ausschließlich Vogelarten vorkommen, die allgemein häufig und weit verbreitet sind, ergeben sich keine Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen der vorkommenden Vogelarten. Diese Vogelarten finden in der freien Landschaft und im Siedlungsumfeld zahlreiche Brutmöglichkeiten.

Der Wegfall eines wesentlichen Teilbereichs der Grünlandfläche, der eine Größe von ca. 0,7 ha hat, führt zu der Beseitigung einer Teilfläche des

potentiellen Brutreviers der Schafstelze. Da im Umfeld des Plangebietes zahlreiche Grünland- und Ackerflächen vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass für die Schafstelze ausreichend Ausweichmöglichkeiten für die Besetzung eines neuen Brutplatzes bestehen. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist somit nicht zu erwarten.

**Zum Schutz der europäischen Vogelarten müssen folgende Auflagen eingehalten werden:**

- Gehölzbeseitigungen (Knick) dürfen nur innerhalb der gesetzlichen Frist gemäß § 27 a LNatSchG vom 1. Oktober bis zum 14. März durchgeführt werden.
- Die Baufeldräumung bzw. der Beginn der Erdarbeiten sollte außerhalb der Brutzeit, d. h. in der Zeit vom 1. September bis zum 31. März erfolgen. Sollte eine Einhaltung dieser Frist nicht mit dem geplanten Ablauf der Bauarbeiten vereinbar sein, kann davon abweichend innerhalb der Brutzeit eine Begehung durch einen Biologen erfolgen, um zu überprüfen, ob auf dem Gelände tatsächlich Vögel (Schafstelze) brüten. Sollte ein Nest besetzt sein, ist dieses weiträumig abzusichern, um dessen Zerstörung im Zuge der Bauarbeiten zu vermeiden. Die Absicherung des Geleges sollte unter Anleitung eines Biologen erfolgen.

### **C) Amphibien**

Die Gräben, die an der Südseite des Knicks verlaufen, stellen keine geeigneten Laichgewässer für Amphibien dar.

**Es besteht somit keine artenschutzrechtliche Relevanz.**

### **Flora**

Für die Biotoptypen, die im Plangebiet festgestellt wurden, kann ein Vorkommen von hochgradig spezialisierten Pflanzenarten, die europarechtlich geschützt sind, ausgeschlossen werden.

**Es ergibt sich somit keine artenschutzrechtliche Relevanz.**

### **Fazit**

Die geplante Beseitigung des Knicks und der Grünlandfläche führen zur Beseitigung von Bruthabitaten von europäischen Vogelarten. Wenn die oben aufgeführten Auflagen eingehalten werden, ergeben sich keine Verbotsstatbestände nach § 44 BNatSchG. Da sich keine Auswirkungen auf die Erhaltungszustände der lokalen Populationen der betroffenen Vogelarten ergeben, sind aus artenschutzrechtlicher Sicht keine gesonderten Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## **5.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **a) Schutzgut Mensch**

Der Betrieb des Lebensmittel-Discounters einschließlich der Anlieferungen und des Kfz-Verkehrs im Bereich der Stellplatzanlage führt zu Lärmemissionen, die sich auf die benachbarte Wohnbebauung westlich und südlich des Plangebietes auswirken. Zur Überprüfung und Beurteilung der Lärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wird zwischen dem Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) und dem Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) unterschieden. Da die benachbarten Wohngebäude im Flächennutzungsplan als 'Dorfgebiet' (MD) dargestellt sind, gelten die Immissionsrichtwerte, die nach der TA Lärm für 'Dorfgebiete' einzuhalten sind.

Schallemissionen gehen von dem Kfz-Verkehr auf der Stellplatzanlage (An- und Abfahrten, Ein- und Ausparken), dem Lkw-Verkehr bei der Waren-Anlieferung (An- und Abfahrten), von der Entladung der Lkws sowie von den Geräten der Haustechnik (Verflüssiger des Rückkühlwerks an der nördlichen Außenwand sowie Abluftöffnungen an verschiedenen Stellen des Gebäudes) aus.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Tageszeitraum auf den benachbarten Wohngrundstücken die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Für den Nachtzeitraum gilt das jedoch nicht. Für das Wohngebäude, das westlich des Plangebietes liegt, ergibt sich für das Erdgeschoss eine geringfügige Überschreitung des zulässigen Immissionsrichtwertes um 0,4 dB(A). Die schalltechnische Untersuchung geht davon aus, dass der Lebensmittelmarkt bis 22.00 Uhr geöffnet hat, so dass es anschließend auf dem Parkplatz noch zu Verkehr durch abfahrende Pkws (Kunden und Mitarbeiter) kommt. Da das Wohngebäude neben der Zufahrt zu dem Betriebsgelände bzw. neben der Stellplatzanlage liegt (Entfernung: ca. 10 m), besteht hier eine direkte Betroffenheit.

Damit die Immissionsrichtwerte für das oben genannte Wohngebäude eingehalten werden können, ist es erforderlich, dass es ab 22.00 Uhr keinen Kfz-Verkehr auf dem Parkplatz gibt. Dies wird dadurch erreicht, dass der Lebensmittelmarkt nur bis spätestens 21.30 Uhr geöffnet hat, so dass gewährleistet ist, dass Kunden und Mitarbeiter bis spätestens 22.00 Uhr das Betriebsgelände mit ihren Pkws verlassen haben. Die Öffnungszeiten werden im Durchführungsvertrag, der zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Hennstedt abgeschlossen wird, festgeschrieben.

Die Ansiedelung des Lebensmittel-Discounters wird zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der 'Tellingstedter Straße'/Tellingstedter Chaussee' (L 149) innerhalb der Ortslage und hierbei besonders im Bereich des östlichen Ortsausgangs sowie in dem Straßenabschnitt, der zwischen dem Dorfzentrum (Bank, Apotheke, Arztpraxis, Sky-Markt) und dem Standort des geplanten Lebensmittel-Discounters liegt, führen. Der zusätzliche Verkehr, der auf der

Landstraße L 149 zu verzeichnen sein wird, wird sich jedoch nicht erheblich auf die Lärmbelastung, die sich bereits heute durch den Straßenverkehr ergibt, auswirken. Die Immissionsgrenzwerte, die nach der 16. Bundesimmissionschutzverordnung (= Verkehrslärmschutzverordnung) für 'Dorfgebiete' gelten, werden eingehalten.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich durch die Fahrzeuge, die die Stellplatzanlage verlassen und hierbei in der Fahrgasse in westliche Richtung, d. h. auf die Ostseite des Wohngebäudes 'Tellingstedter Chaussee 9' zufahren, in den Räumen, die ihre Fenster an der Ostseite des Gebäudes haben, eine störende Blendwirkung ergeben könnte. Um dem Abhilfe zu schaffen, wird an der Westseite des Grundstücks des Discounter-Marktes in dem Abschnitt, der im Norden durch die Garage des Anwohners und im Süden durch den Stamm der zu erhaltenden Linde begrenzt wird, ein blickdichter Zaun oder ein Erdwall mit einer Höhe von mindestens 1,20 m errichtet.

Eine Stellplatzbeleuchtung ist aus Sicherheitsgründen für eine Stellplatzanlage mit ca. 70 Stellplätzen erforderlich. Diesbezüglich wird in den Durchführungsvertrag eine Regelung aufgenommen, wonach die Stellplatzbeleuchtung spätestens um 22.00 Uhr abzuschalten ist.

Durch den Betrieb des Lebensmittel-Discounters werden sich keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' ergeben.

## **b) Schutzgut Boden**

Der Bau eines Ladengebäudes und einer Stellplatzanlage führt zu Flächenversiegelungen. Auf versiegelten Flächen kann der Boden keine biologischen Funktionen mehr übernehmen. Ein adäquater Ausgleich im Sinne der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wäre die Entsiegelung einer gleich großen Fläche. Der Runderlass, der die Anwendung der Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung regelt, sieht neben der Entsiegelung als Alternative die Möglichkeit vor, versiegelte Flächen im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen, indem landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen in einen naturnahen Zustand im Sinne des Naturschutzes überführt werden. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht.

Auf der Fläche des Plangebietes werden Bodenaufschüttungen durchgeführt, um ein ebenes Gelände herzustellen. Bodenaufschüttungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar, die ausgeglichen werden müssen.

Die naturschutzrechtlichen Eingriffe werden gemäß den geltenden Vorschriften ausgeglichen. Die verbleibenden Umweltauswirkungen werden als unerheblich eingestuft. Es werden sich keine bedeutsamen Verschlechterungen für den Naturhaushalt ergeben.

**c) Schutzgut Wasser**

Für den Wasserhaushalt im Bereich des Plangebietes ergeben sich keine Auswirkungen.

**d) Schutzgut Klima und Luft**

Für das Schutzgut 'Klima und Luft' ergeben sich keine Auswirkungen.

**e) Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Durch das Vorhaben werden im Wesentlichen eine Teilfläche einer Grünlandfläche sowie ein ca. 90 m langer Abschnitt des Knicks beseitigt. Bei dem Knick handelt es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop. Die Beseitigung des Knick-Abschnittes muss im Verhältnis 1 : 2 ausgeglichen werden.

**f) Schutzgut Landschaftsbild**

Die Planung führt zu einer Erweiterung des bestehenden Siedlungsgebietes an der Nordseite der 'Tellingstedter Straße'/Tellingstedter Chaussee', während an der Südseite bereits eine Bebauung (Tankstelle, Gewerbe, Wohngebäude) vorhanden ist. Das Plangebiet ragt in nördlicher Richtung in die Feldflur hinein. Hierbei wird die Flucht, die sich durch die Nordgrenzen der benachbarten Grundstücke westlich des Plangebietes ergibt, überschritten. Das Plangebiet sollte dort, wo es an die Feldflur angrenzt, d. h. an der Nord- und Ostseite sowie im nördlichen Bereich der Westseite, wirksam eingegrünt werden.

**g) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet gibt es weder Kulturgüter noch sonstige Sachgüter.

**h) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Zwischen den Schutzgütern bestehen keine nennenswerten Wechselwirkungen.

**5.6 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie artenschutzrechtliche Auflagen**

**a) Vermeidungsmaßnahmen**

Es werden keine Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

**b) Minimierungsmaßnahmen**

- Von dem Baumbestand des Knicks werden drei Überhälter, zwei Eichen (Altersklasse 'Starkes Baumholz') und eine Linde (Altersklasse 'Schwach bis mittleres Baumholz') erhalten.

**c) Artenschutzrechtliche Auflagen**

- Die Gehölze (Bäume und Sträucher), die auf dem Knick stocken, dürfen nur innerhalb der gesetzlichen Frist gemäß § 27 a LNatSchG vom 1. Oktober bis zum 14. März gefällt werden (Fledermäuse, Vögel).
- Die Baufeldräumung bzw. der Beginn der Erdarbeiten sollte außerhalb der Brutzeit, d.h. in der Zeit vom 1. September bis zum 31. März erfolgen. Sollte eine Einhaltung dieser Frist nicht mit dem geplanten Ablauf der Bauarbeiten vereinbar sein, kann davon abweichend innerhalb der Brutzeit eine Begehung durch einen Biologen erfolgen, um zu überprüfen, ob auf dem Gelände tatsächlich Vögel (Schafstelze) brüten. Sollte ein Nest besetzt sein, ist dieses weiträumig abzusichern, um dessen Zerstörung im Zuge der Bauarbeiten zu vermeiden. Die Absicherung des Geleges sollte unter Anleitung eines Biologen erfolgen.

**5.7 Ausgleichsmaßnahmen**

**Ausgleichsmaßnahme M 1 - Ökokonto der Gemeinde Dellstedt**

Die Gemeinde Hennstedt nutzt das Ökokonto der Gemeinde Dellstedt. Die beiden Gemeinden treffen hierzu eine vertragliche Vereinbarung.

Die Fläche des Ökokontos liegt nordwestlich der Ortslage Dellstedt und hat eine Größe von 22.381 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um das Flurstück 93, Flur 4, Gemarkung Tielenauthal. Die Fläche liegt innerhalb des Naturschutzgebietes 'Dellstedter Birkwildmoor'. Sie umfasst drei ehemals intensiv genutzte Grünlandparzellen, die von der 'Stiftung Naturschutz' zu Feuchtgrünland entwickelt wurden und nun extensiv gepflegt werden.

Das Ökokonto wird bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises geführt. Es weist ein ausreichendes Guthaben an Ökopunkten aus.

Der Flächenanteil, der als Ausgleich für das Schutzgut 'Boden' benötigt wird, beträgt 5.590 m<sup>2</sup>. Dies entspricht 5.590 Ökopunkten.

**Ausgleichsmaßnahme M 2 - Anlage eines Knicks, Länge: 180 m**

An der Nord- und Ostseite sowie im nördlichen Bereich der Westseite des Plangebietes wird ein Knick angelegt. Der Knick dient der Eingrünung gegenüber

der angrenzenden Feldflur. Der Knickwall erhält die Standardmaße, die in Schleswig-Holstein bei Knick-Neuanlagen üblich sind:

Breite des Knickwalles (Grundfläche):	3,00 m
Breite der Knickkrone:	1,50 m
Höhe des Knickwalles:	1,00 m

Der geplante Knick unterteilt sich in drei Abschnitte an drei Seiten des Plangebietes, wobei die Abschnitte miteinander verbunden sind. Die drei Abschnitte haben folgende Längen:

Knickabschnitt an der Nordseite:	102,00 m
Knickabschnitt an der Ostseite:	55,00 m
Knickabschnitt an der Westseite:	<u>23,00 m</u>
Summe	180,00 m

Der Knick wird mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Heistern bepflanzt. Die genaue Pflanzanweisung wird in Kap. 5.11 beschrieben.

## 5.8 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Die Bilanzierung erfolgt auf Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten - *Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (IV 63 - 510.335/X 33 5120)* - vom 03. Juli 1998 und den in der Anlage beigefügten *'Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung'*.

### a) Schutzgut Boden

#### Flächenversiegelungen

Die Flächenversiegelungen sind laut Runderlass im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen, wenn es sich um Gebäudeflächen oder sonstige versiegelte Oberflächen (Vollversiegelungen) handelt.

Für die Anerkennung als Ausgleichsmaßnahme ist es erforderlich, dass intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen aus der Nutzung genommen werden und zu einem naturnahen Biotop entwickelt werden.

Im vorliegenden Fall wird das Ökokonto der Gemeinde Dellstedt genutzt.

Für die Flächenversiegelungen ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 1.906 m<sup>2</sup>.

### **Bodenaufschüttungen**

Zur Herstellung eines ebenen Geländes wird das bestehende Gefälle durch eine Bodenaufschüttung ausgeglichen. Die Mächtigkeit der Bodenaufschüttung beträgt dort, wo das Gelände am tiefsten ist, d. h. im nördlichen Randbereich, ca. 1,50 m.

Im vorliegenden Fall ergeben sich für das geplante Betriebsgelände des Lebensmittelmarktes zwei unterschiedliche Eingriffe, die Bodenaufschüttung und die Flächenversiegelung. Da die Flächenversiegelung für sich genommen mit dem Faktor 1 : 0,5 ausgeglichen wird (s. o.), erscheint es fachlich vertretbar, die Bodenaufschüttung bezogen auf die betroffene Bodenfläche ebenfalls mit dem Faktor 1 : 0,5 auszugleichen. Dadurch ergibt sich in der Summe ein Ausgleich im Verhältnis von 1 : 1 für die Bodenflächen, die sowohl von der Aufschüttung als auch von der Versiegelung betroffen sind. Die Bodenflächen, die nur durch die Aufschüttung betroffen sind, werden demzufolge im Verhältnis 1 : 0,5 ausgeglichen. In diesen Bereichen werden Grünflächen sowie die Versickerungsmulde angelegt.

Für die Bodenaufschüttungen ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 3.684 m<sup>2</sup>

Der Ausgleich für das Schutzgut 'Boden' wird insgesamt durch das Ökokonto der Gemeinde Dellstedt erbracht.

Es werden 5.590 m<sup>2</sup> (= 5.590 Ökopunkte) in Anspruch genommen.

### **b) Schutzgut Wasser**

Aufgrund der unter den Sandböden anstehenden bindigen Geschiebelehm- und Geschiebemergelböden trägt das Niederschlagswasser, das in den Boden einsickert, nicht zur Grundwasserneubildung bei. Stattdessen bildet sich zeitweise Stau- und Schichtenwasser in den oberen Bodenschichten.

Ein zusätzlicher Ausgleich für das Schutzgut 'Wasser' ist nicht erforderlich.

### **c) Schutzgut Klima/Luft**

Für das Schutzgut 'Klima/Luft' ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

### **d) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Die Beseitigung eines 90,00 m langen Knick-Abschnittes ist im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen. Damit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 180,00 m Knick-Neuanlage.

Es wird im Plangebiet an dessen Nord- und Ostseite sowie im nördlichen Bereich der Westseite ein Knick angelegt. Die drei Knick-Abschnitte, die miteinander verbunden sind, haben zusammen eine Länge von 180,00 m. Es handelt sich hierbei um die Ausgleichsmaßnahme M 2. Durch die festgesetzten Knickschutzstreifen, die in ihren Breiten zwischen 3,00 und 5,50 m variieren, wird sichergestellt, dass die Knickgehölze ausreichend in die Breite wachsen können.

Durch die geplante Knick-Neuanlage wird die Beseitigung des bestehenden Knicks ausgeglichen.

Gemäß dem Runderlass stellen die Beseitigungen von 'Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz' keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Arten- und Lebensgemeinschaften' dar. Die Beeinträchtigungen gelten deshalb mit der Ausgleichsmaßnahme, die für das Schutzgut 'Boden' erbracht wird, als ausgeglichen, wenn diese auch positive Auswirkungen auf das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften' hat. Diese Bedingung ist im vorliegenden Fall erfüllt.

#### **e) Landschaftsbild**

Der Knick, der im Plangebiet an der Nord- und Ostseite sowie im nördlichen Bereiche der Westseite angelegt wird, fungiert zum einen als Ausgleich für das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften' und zum anderen als Ausgleich für das Schutzgut 'Landschaftsbild'. Der Knick wird das Plangebiet wirksam gegenüber der angrenzenden Landschaft abschirmen.



Eingriff	Ausgleichs- verhältnis	Ausgleichs- pflichtige Fläche	Ausgleichs- fläche
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Schutzgut Landschaftsbild</b></li> </ul> <p>Erweiterung des Siedlungsgebietes in die freie Landschaft</p>	qualitativ	kein Flächenbezug	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Schutzgut Landschaftsbild</b></li> </ul> <p><b>Ausgleichsmaßnahme M 2</b></p> <p>Neuanlage eines Knicks an der Nord- und Ostseite sowie im nördlichen Randbereich der Westseite des Plangebietes</p>
<b>Insgesamt</b>		<b>180,00 m und 5.590 m<sup>2</sup></b>	<b>5.590 m<sup>2</sup></b>

**Die Eingriffe werden durch die dargestellten Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen.**

### **5.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

#### **a) Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Planung führt zu einer Beseitigung eines 90 m langen Knick-Abschnittes und einer Grünlandfläche. Die Errichtung des Ladengebäudes und der Bau der Stellplatzanlage führen zu umfangreichen Flächenversiegelungen.

Es werden drei Bäume, die im Knick stehen, erhalten.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird in einer Entwässerungsmulde gesammelt, in der es zeitverzögert versickern wird.

Der Betrieb des Lebensmittel-Discounters wird innerhalb des Plangebietes ein Verkehrsaufkommen erzeugen. Der Verkehr auf dem Parkplatz wird aufgrund der niedrigen Fahrgeschwindigkeit, die dort gefahren wird, jedoch nur zu geringen Lärmemissionen führen.

#### **b) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung**

Die landwirtschaftliche Nutzung der Grünlandfläche würde fortgeführt werden. Der Knick würde in seiner gesamten Länge erhalten bleiben.

## **5.10 Betrachtung von möglichen Planungsvarianten**

### **a) Planungsvarianten innerhalb des Geltungsbereiches**

Die Planung sieht vor, einen Lebensmittel-Discounter anzusiedeln. Die Anordnung des Ladengebäudes und der Stellplätze erfolgt unter dem Gesichtspunkt, so wenig Fläche wie möglich zu verbrauchen.

### **b) Planungsvarianten außerhalb des Geltungsbereiches**

Die vorliegende Planung bezieht sich auf einen Standort, der anhand verschiedener Kriterien ausgewählt wurde:

1. Der Standort liegt in Nähe des dörflichen Geschäftszentrums, das aus einer Bankfiliale, einer Apotheke, einer Arztpraxis und einem Lebensmittelmarkt (Sky) besteht.
2. Die Nähe zum bestehenden Sky-Markt ist besonders vorteilhaft, da viele Kunden beide Märkte nutzen werden. Die geringe Entfernung von ca. 150 m bedeutet, dass die Kunden selbst zu Fuß ohne größere Mühe zwischen beiden Lebensmittelmärkten verkehren können.
3. Der Lebensmittel-Discounter entsteht in einem Bereich, in dem bereits auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Gewerbebetrieb (Tankstelle) angesiedelt ist.

Der gewählte Standort stellt den besten Standort innerhalb der Ortslage dar, der für die Ansiedelung des Lebensmittel-Discounters geeignet ist. Einen Alternativstandort, der annähernd in gleicher Weise die oben genannten Kriterien erfüllt, gibt es innerhalb der Gemeinde nicht.

### 5.11 Kostenschätzung

#### Neuanlage eines Knicks an der Nord-, Ost- und Westseite des Plangebietes

Länge: 180 m

Breite: 3,00 m

Zweireihige Bepflanzung

180 lfdm	x	4,00 EUR	Knickprofil herstellen	720,00 EUR
360 lfdm	x	13,00 EUR	Pflanzung (Sträucher, Heister) einschließlich Pflege	4.680,00 EUR
366 lfdm	x	10,00 EUR	Wildschutzzaun / Maschendrahtzaun	<u>3.660,00 EUR</u>
				9.060,00 EUR
				<u>1.721,40 EUR</u>
<b>+ 19 % USt</b>				
<b>Kosten Neuanlage Knick</b>				<b>10.781,40 EUR</b>

#### Pflanzung eines Baumes

1 Ex.	x	150,00 EUR	Baum	150,00 EUR
1 Ex.	x	50,00 EUR	Pflanzarbeiten	50,00 EUR
1 Ex.	x	60,00 EUR	Bindung (Pfähle, Material)	60,00 EUR
1 Ex.	x	20,00 EUR	Stammschutz	20,00 EUR
1 m <sup>2</sup>	x	15,00 EUR	Rindenmulch, 10 cm dick	15,00 EUR
1 Ex.	x	60,00 EUR	Pflege (2 Jahre)	<u>60,00 EUR</u>
				355,00 EUR
				<u>67,45 EUR</u>
<b>+ 19 % USt</b>				
<b>Kosten Pflanzung Baum</b>				<b>422,45 EUR</b>

#### Nutzung des Ökokontos der Gemeinde Dellstedt

5.590 m <sup>2</sup>	x	1,50 €	Nutzung des Ökokontos	<u>8.385,00 EUR</u>
<b>Kosten Nutzung Ökokonto</b>				<b>8.385,00 EUR</b>

**Gesamtkosten (brutto)** **19.588,85 EUR**

## 5.12 Pflanzanweisung

### **Knick**

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

#### Anmerkung:

Im Zuge der Herstellung des Baugrundes fällt sowohl Mutterboden als auch Mineralboden (Geschiebelehm, Geschiebemergel) an, der für die Anlage des Knickwalles verwendet werden kann.

Die Krone des Knicks ist mit einheimischen standortgerechten Gehölzen (Sträucher und Heister) zu bepflanzen. In der Pflanzenliste (siehe Kap. 5.12 a) sind Gehölzarten aufgeführt, die für die Knick-Bepflanzung geeignet sind.

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

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

Für die Sträucher und Heister sind folgende Pflanzqualitäten zu wählen:

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

**Der Knick ist wirksam gegen Wildverbiss zu schützen. Während zu der landwirtschaftlichen Fläche hin ein Wildschutzzaun (Höhe: 1,80 m) errichtet werden sollte, bietet es sich an, aus optischen Gründen auf der Innenseite des Betriebsgeländes einen Maschendrahtzaun (Höhe: 1,20 m, z. B. mit grüner Kunststoffummantelung) zu verwenden.**

### **Einzelbaum**

An der Ostseite des Plangebietes wird südlich des anzulegenden Knickabschnittes ein Laubbaum gepflanzt.

Für den Laubbaum ist folgende Pflanzqualität zu wählen:

- Baumarten: siehe Pflanzenliste (Kap. 5.12 b)
- Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), mit Drahtballen (mD), mind. 14 - 16 cm Stammumfang.

### 5.13 Pflanzenliste

#### a) Einheimische standortgerechte Gehölze für die Anlage eines Knicks

##### Heister

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

##### Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymuseuropaea	-	Gemeines Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	-	Holz-Apfel
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

#### b) Standortgerechte Laubbäume

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbeere

#### **5.14 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren**

Es wurden keine technischen Verfahren angewandt.

#### **5.15 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

#### **5.16 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)**

Die Umweltbeeinträchtigungen entstehen durch die Bodenaufschüttung, die Flächenversiegelungen und die Beseitigung eines 90,00 m langen Knick-Abschnittes. Es handelt sich hierbei um Eingriffe in den Naturhaushalt, die im Zuge der Baumaßnahmen vorgenommen werden. Diese Eingriffe werden durch geeignete Maßnahmen gemäß den geltenden Vorschriften ausgeglichen.

Nach Fertigstellung des Gebäudes und des Betriebsgeländes (Stellplatzanlage) ergeben sich keine weiteren Auswirkungen für die Umwelt. Aus diesem Grund sind keine Monitoringmaßnahmen erforderlich.

#### **5.17 Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Die Gemeinde Hennstedt beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedelung eines Lebensmittel-Discounters zu schaffen. Um das Gelände nutzen zu können, ist vorgesehen, das bestehende Gefälle, das circa zwei Prozent beträgt, durch Bodenaufschüttungen auszugleichen. Das Betriebsgelände wird einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen. Um eine uneingeschränkte Einsehbarkeit von der Straße aus für den vorbeifahrenden Fahrzeugverkehr, d. h. für potentielle Kunden des Lebensmittel-Discounters zu gewährleisten, ist es erforderlich, den parallel zur Straße verlaufenden Knick, der eine Länge von 90 m aufweist, zu beseitigen. Der Knick ist nach § 21 LNatSchG geschützt.

Die Beseitigung des Knicks, die Bodenaufschüttungen und die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar. Als Ausgleich für die Beseitigung des Knicks wird auf dem Betriebsgelände an der Nord- und Ostseite sowie im nördlichen Bereich der Westseite ein Knick mit einer Gesamtlänge von 180 m neu angelegt. Der Knick dient der Eingrünung des Betriebsgeländes gegenüber der angrenzenden Feldflur. Die Flächenversiegelungen und die Bodenaufschüttungen werden über das Ökokonto der Gemeinde Dellstedt ausgeglichen. Die Gemeinde Hennstedt schließt hierzu

einen Vertrag mit der Gemeinde Dellstedt ab, in dem die Zuordnung des erforderlichen Flächenanteils und die Höhe der Kostenerstattung festgelegt werden.

Um die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist es erforderlich, dass zwei Auflagen eingehalten werden. Diese beziehen sich auf die Brutvögel, die in dem Knick und auf der Grünlandfläche vorkommen können.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hennstedt hat diese Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 in ihrer Sitzung am 26.02.2014 durch einfachen Beschluss gebilligt.

**Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Hennstedt, den 26.02.2014

  
**Anne Riecke**  
**(Bürgermeisterin)**

**Zwischen**  
**der Gemeinde Hennstedt**  
**vertreten durch**  
**die Bürgermeisterin, Frau Anne Riecke, nachfolgend „Gemeinde“ genannt**

**und**

**der Firma 4. Projektmanagement GmbH & CO. KG**  
**vertreten durch**  
**die Geschäftsführer Herrn Stéphane Krannich und Herrn Daniel Bauer,**  
**beide geschäftsansässig Bösterrredder 7, 24601 Wankendorf**  
**nachfolgend "Vorhabenträger" genannt**

**wird nachfolgender**

**öffentlich-rechtlicher Vertrag**

**geschlossen:**

### **Präambel**

Die Gemeinde Hennstedt stellt die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet in der Gemeinde Hennstedt nördlich der Tellingstedter Straße (L 149) in einer Tiefe von ca. 90 m und östlich Tellingstedter Straße Nr. 9 in einer Tiefe von ca. 100 m auf. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan (B-Plan) wird aufgestellt, um eine Fläche für einen Lebensmittel-Discounter und eine Bäckerei bereit zu stellen. Die städtebaulichen Planungsleistungen werden durch das Büro für Bauleitplanung, Am Alten Markt 9a, 24619 Bornhöved, Herr Uwe Czierlinski im Namen und auf Rechnung des Erschließungsträgers erbracht und im ständigen Kontakt mit der Gemeinde Hennstedt abgestimmt. Die Kosten für das Büro für Bauleitplanung, Bornhöved, sowie für alle erforderlichen Gutachten, Planungen, Studien etc. trägt allein der Vorhabenträger.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Flächen in diesem Gebiet entsprechend den Festsetzungen des B-Planes für ein Sondergebiet „Lebensmittel-Discounter“ zu erschließen.

Um die Übernahme der Kosten für die Privatisierung von Planungsleistungen, den Ausgleich sowie die Durchführung städtebaulicher und sonstiger Maßnahmen vorab einvernehmlich verbindlich zu regeln, wird der

### **Durchführungsvertrag nach § 12 Baugesetzbuch**

und entsprechend dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.12.2013 wie folgt geschlossen:

#### **§ 1**

#### **Vertragsziel und Vertragszweck**

Das Vertragsgebiet umfasst die in **Anlage 1** schraffiert gekennzeichnete Fläche in der Gemeinde Hennstedt nördlich der Tellingstedter Straße (L 149), östlich des Grundstücks Tellingstedter Straße 9, südlich landwirtschaftlicher Nutzflächen sowie einen Teil Straßenland. Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf der oben genannten Fläche einen

Lebensmittel-Discounter und eine Bäckerei zu errichten. Die Einzelheiten ergeben sich aus dem als **Anlage 2** beigefügten Fassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 (Stand vom 17.12. 2013).

Um gesicherte Rechtsgrundlagen für die beabsichtigte Nutzung zu schaffen, ist von der Gemeinde die Ausweisung eines Sondergebietes „Lebensmittel-Discounter“ erforderlich. Weiterhin ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern (11. Änderung des Flächennutzungsplanes). Die Gemeinde beabsichtigt, für das Vertragsgebiet den B-Plan Nr. 17 aufzustellen, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des Vorhabens des Vorhabenträgers zu schaffen.

Der Vorhabenträger hat ein dringendes Interesse an der Aufstellung des B-Planes. Er beabsichtigt, nach Maßgabe der Regelungen dieses Vertrages und des als **Anlage 2** beigefügten Planes des Büros für Bauleitplanung, Bornhöved, auf dem Grundstück das im Entwurf beschriebene Vorhaben zu realisieren. Bebauungs-, Nutzungseinschränkungen und Umweltauflagen können sich aus dem künftigen B-Plan Nr. 17 ergeben.

Eventuell notwendige innere Erschließungsmaßnahmen des künftigen B-Planes Nr. 17 führt der Vorhabenträger im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durch. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Kosten der notwendigen städtebaulichen und landschaftsrechtlichen Planungen nach Maßgabe dieses Vertrages zu tragen.

Die Vertragsparteien stellen ausdrücklich klar, dass durch diesen Vertrag eine Verpflichtung der Gemeinde zur Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nicht begründet wird und im Falle der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne auch keine Verpflichtung bezüglich der Darstellung oder Festsetzung bestimmter Planinhalte besteht. Die Parteien stellen weiter klar, dass die Gemeinde gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die raumordnerischen Ziele gebunden ist.

Die Anlagen 1 und 2 sind Bestandteil dieses Vertrages.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, binnen zwei Jahren nach Rechtskraft des B-Planes mit dem Bauvorhaben zu beginnen und dieses spätestens nach Ablauf von zwei weiteren Jahren fertigzustellen.

## § 2

### **Sonstige Planungskosten**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Gemeinde von neben dem eigentlichen Bauleitplanverfahren zusätzlich erforderlichen städtebaulichen und landschaftsrechtlichen Planungskosten für Fachgutachten, wie z. B. Artenschutzgutachten (Faunistische Analysen), Verkehrsgutachten u. Ä. frei zu halten und diese Leistungen auf eigene Rechnung in Auftrag zu geben. Alle weiteren erforderlichen Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Erstellung der o. g. Bauleitpläne, wie zum Beispiel Vermessungskosten, werden ebenfalls auf eigene Rechnung durch den Vorhabenträger beauftragt.

Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die von ihm im Hinblick auf die Aufstellung des B-Planes Nr. 17 getätigt wurden bzw. werden, wird ausgeschlossen. Für den Fall der Aufhebung des B-Planes Nr. 17 oder für den Fall, dass der B-Plan aus welchen Gründen auch immer nicht zustande kommt, können Ansprüche

gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des B-Planes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt. Eine Rückzahlung entstandener Kosten erfolgt durch die Gemeinde nicht.

### **§ 3**

#### **Städtebauliche und landschaftsplanerische Planungen**

Die Gemeinde bestimmt, wann und in welcher Form

- die Organisation und Durchführung der Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB,
- die Organisation und Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB,
- die Organisation und Durchführung der Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 BauGB,
- die Vorbereitung der Beschlussfassung durch die gemeindlichen Gremien durchgeführt werden; sie kann hierzu die beauftragten Planer jederzeit ganz oder teilweise heranziehen.

Der B-Plan-Entwurf muss den vom BauGB und den Durchführungsvorschriften bestimmten Anforderungen entsprechen und für die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange uneingeschränkt geeignet sein.

Zweck der vom Vorhabenträger zu erteilenden Planungsaufträge ist ausschließlich, die Gemeinde von diesen Aufgaben im Zusammenhang mit dem Vorhaben des Vorhabenträgers zu entlasten und die Organisationsmöglichkeiten des Vorhabenträgers und den planerisch-technischen Sachverstand der zu beauftragenden Planungsbüros und des Vorhabenträgers durch die Gemeinde in Anspruch nehmen zu lassen. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass sich aus den Planungsaufträgen für den Vorhabenträger kein Rechtsanspruch auf Aufstellung eines B-Planes oder einer sonstigen kommunalen oder städtebaulichen Satzung für das Vertragsgebiet ableiten lässt. Die Rechte der Gemeinde, insbesondere im Hinblick der gemeindlichen Gremien während des Aufstellungsverfahrens einschließlich eines evtl. Satzungsbeschlusses, bleiben unberührt.

### **§ 4**

#### **Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft**

Durch die geplante Bebauung auf den festgesetzten Bauflächen entsprechend dem B-Plan Nr. 17 werden durch eine großflächige Versiegelung sowie eine nachhaltige Veränderung des Landschafts- und Gemeindebildes Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen. Von den Vertragsparteien wird grundsätzlich angestrebt, dass der erforderliche Ausgleich durch den Vorhabenträger und/oder auf dessen Kosten im Vertragsgebiet oder extern selbst erbracht wird.

Die Verpflichtung zu Ausgleichs- und/ oder Ersatzmaßnahmen ergibt sich aus dem künftigen B-Plan Nr. 17 sowie aus dessen Umweltbericht. Der Vorhabenträger verpflichtet sich unwiderruflich, sämtliche dem Ausgleich und Ersatz dienende Maßnahmen bis spätestens zum Baubeginn auf seine Kosten durchzuführen.

Der Ausgleich wird soweit wie möglich auf dem Grundstück erfolgen. Zusätzlich wird eine Fläche aus dem Öko-Konto der Gemeinde Dellstedt in einer Größe von 5.590 qm in

Anspruch genommen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, pro qm in Anspruch genommener Fläche einen Betrag von 1,50 Euro an die Gemeinde Dellstedt zu zahlen.

## **§ 5**

### **Oberflächenwasserbeseitigung**

Für die Planung der Regenwasserbeseitigung der bebauten und befestigten Flächen im Vertragsgebiet wird vom Vorhabenträger eine hydraulische Berechnung beauftragt. Die Einleitung erfolgt nach dem jetzigen Planungsstand in die Regenwasserkanalisation der Gemeinde Hennstedt. Die erforderlichen Absprachen mit dem Wasserverband sowie der Wasserbehörde des Kreises Dithmarschen trifft der Vorhabenträger.

## **§ 6**

### **Bepflanzung innerhalb des Plangebietes**

Die Bepflanzung innerhalb des Plangebietes wird durch den B-Plan Nr. 17 und dessen aufzustellenden Umweltbericht geregelt. Im Zuge der Baugenehmigung findet eine genaue Abstimmung mit den entsprechenden Behörden statt.

## **§ 7**

### **Anlieferung- und Öffnungszeiten**

Nachts zwischen 22.00 und 6.00 Uhr sind keine Liefer- oder Verladevorgänge zulässig. Grundlage für diese Einschränkung ist die Schalltechnische Untersuchung des Akustik-Labor Berlin vom 14.05.2013. Darüber hinaus werden die Öffnungszeiten für den Discounter und die Bäckerei auf spätestens 21.30 Uhr beschränkt.

## **§ 8**

### **Rücktrittsrecht**

Für den Fall, dass innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsschluss der Bebauungsplan für das Vertragsgebiet nicht Planreife nach § 33 Abs. 2 BauGB in einer Form erlangt hat, dass die oben genannten Vorhaben gebaut werden können, ist der Vorhabenträger berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Ebenfalls ist der Vorhabenträger zum Rücktritt berechtigt, wenn die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens vor Baubeginn entfällt. Ein Rücktritt ist durch schriftliche Erklärung mit eingeschriebenem Brief gegenüber der Gemeinde auszuüben.

Die Gemeinde kann durch eingeschriebenen Brief gegenüber dem Vorhabenträger zurücktreten, wenn er die vertraglich vereinbarten Leistungen nach angemessener Zeit nicht erbringt.

Die Rücktrittsrechte können von beiden Vertragsparteien jeweils nur innerhalb von sechs Monaten nach Eintritt der Ereignisse ausgeübt werden; danach entfallen diese Rücktrittsrechte.

Treten der Vorhabenträger oder die Gemeinde aus den oben beschriebenen Gründen von diesem Vertrag zurück, so verbleibt es bei den nach diesem Vertrag geregelten Kostentragungen. Insbesondere ist ein Anspruch des Vorhabenträgers auf Erstattung von Planungskosten oder sonstiger für die Vorbereitung des Abschlusses und der Durchführung dieses Vertrages aufgewendeten Kosten ausgeschlossen. Gegenseitige Schadensersatzansprüche werden ebenfalls ausgeschlossen.

## **§ 9**

### **Allgemeine Verhaltenspflichten**

Die Parteien sind bemüht, die erforderlichen Planungsverfahren und Arbeiten nach Kräften zu unterstützen. Die Ausarbeitung der Pläne, Studien usw. hat in ständiger Fühlungnahme der Planer und des Vorhabenträgers mit der Gemeinde und dem Amt Eider zu erfolgen. Die Planer und der Vorhabenträger haben die Gemeinde und das Amt Eider laufend über den Stand des Planungsverfahrens zu informieren. Die Gemeinde und das Amt Eider können jederzeit Einsicht in die Planungsunterlagen nehmen.

## **§ 10**

### **Haftungsausschluss zugunsten der Gemeinde**

Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bauleitplans oder einer sonstigen kommunalen oder städtebaulichen Satzung kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Festsetzungen des B-Planes und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausdrücklich ausgeschlossen.

## **§ 11**

### **Schlussbestimmungen, Übergang auf Rechtsnachfolger**

Vertragsänderungen oder Vertragsergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist vierfach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Vorhabenträger erhalten je zwei Ausfertigungen.

Die Unwirksamkeit oder das Fehlen einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame oder fehlende Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Die Gemeinde und der Vorhabenträger bestätigen die Angemessenheit der vertraglich vereinbarten Leistungen und den sachlichen Zusammenhang mit der Erschließung des B-Planes Nr. 17 der Gemeinde.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Verpflichtungen aus diesem Vertrag seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen. Bei einer Rechtsnachfolge ist dieses gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

Die Gemeindevertretung hat dem Vertragsabschluss und dem Vertragsinhalt durch Beschluss am 17.12. 2013 zugestimmt.

Für die Entscheidung von Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Schleswig-Holsteinische Verwaltungsgericht in Schleswig zuständig.

**§ 12**

**Wirksamwerden**

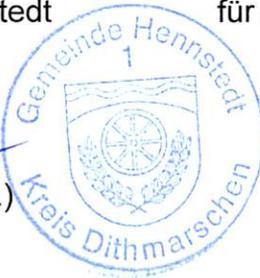
Der Vertrag wird mit der rechtsverbindlichen Unterzeichnung der Parteien wirksam.

Hennstedt, den

Wankendorf, den 05.02.2014

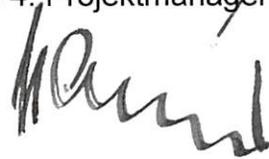
für die Gemeinde Hennstedt

für die 4. Projektmanagement GmbH & Co. KG

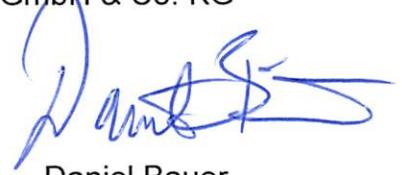


(L.S.)

Bürgermeisterin



Stéphane Krannich



Daniel Bauer