1. SEPTEMBER 2026

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 53

DER GEMEINDE LENSAHN

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER BÄDERSTRAßE, WESTLICH DES SCHWIENKUHLER WEGS, ÖSTLICH DER STRAßE "ZUM APFELGARTEN" UND SÜDLICH DES LOGISTIKZENTRUMS

-ENTWURF -

VERFAHRENSSTAND:

- ■ FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- ■ BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
  FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- ■ BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ■ ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ☐ ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- ☐ EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- ☐ BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§§ 6, 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU, TEL: 0451/ 809097-0, INFO@PLOH.DE

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1	**Vorbemerkungen**	**3**
1.1	Planungserfordernis / Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	**Bestandsaufnahme**	**4**
3	**Begründung der Planinhalte**	**5**
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Bebauungskonzept	5
3.3	Standortwahl / Planungsalternativen	6
3.4	Auswirkungen der Planung	10
3.5	Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
3.6	Verkehr	14
3.7	Grünplanung	15
4	**Immissionen, Emissionen / Altlasten**	**16**
4.1	Immissionen, Emissionen	16
4.2	Altlasten	18
5	**Ver- und Entsorgung**	**18**
5.1	Stromversorgung	18
5.2	Wasserver-/ und –entsorgung	18
5.3	Müllentsorgung	19
5.4	Löschwasserversorgung / Brandschutz	19
6	**Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB**	**20**
6.1	Einleitung	20
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	24
6.3	Zusätzliche Angaben	47
7	**Hinweise**	**49**
7.1	Bodenschutz	49
7.2	Grundwasserschutz	50
7.3	Archäologie	50
8	**Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**	**51**
9	**Kosten**	**51**
10	**Billigung der Begründung**	**51**

A N L A G E N

- Auswirkungsanalyse: Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl und des Drogeriefachmarktes Rossmann in Lensahn, CIMA, Lübeck, 03.12.2024
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 der Gemeinde Lensahn und dem in diesem Zuge geplanten Nahversorgungszentrums an der Bäderstraße in 23738 Lensahn, Wenker u. Gesing, Ahaus, 13.02.2026
- Entwässerungskonzept, Neubau eines Nahversorgungszentrums Bäderstraße 35-37, 23738 Lensahn, Neumünster, WVK, Neumünster, 05.05.2026, mit Anlagen
- Orientierende abfalltechnische Untersuchung Lensahn Bäderstraße, bgm, Hungen, 19.09.2023 (Anlage des Entwässerungskonzepts)
- Verkehrsgutachten, B-Plan Nr. 53 Neubau eines Nahversorgungszentrums, WVK, Neumünster, 06.02.2025
- Artenschutzfachliche Potenzialeinschätzung Bäderstraße 35-37 in 23738 Lensahn, Florian Gloza-Rausch, Flintbek, 23.12.2024
- Artenschutzrechtliche Sicherung von Ersatzquartieren und Ersatzbrutplätzen, Bebauungsplan Bäderstraße 35-37 in 23738 Lensahn, Florian Gloza-Rausch, Flintbek, 19.05.2026

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 53 der Gemeinde Lensahn für das Gebiet nördlich der Bäderstraße, westlich des Schwienkuhler Wegs, östlich der Straße "Zum Apfelgarten" und südlich des Logistikzentrums

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Ziel und Zweck der Planung

Die in der Ortslage Lensahn vorhandenen Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittel-Discounter an der Lübecker Straße, Drogeriemarkt an der Eutiner Straße) entsprechen mit ihren vglw. niedrigen Verkaufsflächen nicht mehr heutigen Maßstäben. Daher plant die Gemeinde Lensahn, diese Betriebe an einen neuen Standort zu verlagern und das Angebot um ein Café (angestrebt wird die Kombination mit einer Bäckerei) zu ergänzen. Außerdem sollen Ladestationen für E-Autos entstehen. Hierzu vorgesehen ist die Fläche des ehemaligen Baustoffhandels nördlich der Bäderstraße im Osten der Ortslage. Damit kann auch der langjährige Gebäudeleerstand mit einhergehender Beeinträchtigung des Ortsbilds am Ortseingang von Lensahn beseitigt werden. Die Gebäude des Baustoffhandels wurden zwischenzeitlich bereits weitgehend abgerissen.

Die Gemeinde Lensahn hat am 22.10.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 und parallel dazu der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Planungsziel ist die Bereitstellung von Flächen für den Einzelhandel. Die Planung ist für den Fortbestand der Versorgungsfunktion Lensahns erforderlich.

1.2 Rechtliche Bindungen

Der Landesentwicklungsplan - Fortschreibung 2021 des Landes Schleswig-Holstein beschreibt Lensahn als Unterzentrum auf einer Landesentwicklungsachse.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II zeigt Lensahn als Ländlichen Zentralort und das Plangebiet im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III 2020 hat keine Eintragungen für das Plangebiet.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt Gewerbegebiet und Wohnbaufläche dar. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu genügen, wird im Parallelverfahren die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Der Landschaftsplan zeigt Gewerbegebiet und Wohnbaufläche. Entwicklungsziele sind nicht formuliert.

Ein Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 BauGB bestehen nicht.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortslage Lensahn nordöstlich der Bäderstraße zwischen Schwienkuhler Weg und „Zum Apfelgarten“ und umfasst diverse Flurstücke der Flur 7, Gemarkung Lensahn. Die Gebäude des ehemaligen Baustoffhandels wurden inzwischen weitgehend beseitigt. Das Gelände stellt sich als Brache dar. Ein Planum wurde nach den Abrissarbeiten noch nicht hergestellt. Das Gelände fällt grundsätzlich in südöstlicher Richtung ab. An der Bäderstraße und am Schwienkuhler Weg stehen einige Laubbäume. Nordwestlich, südwestlich und südöstlich grenzt die bebaute Ortslage Lensahn an das Plangebiet an. Nordöstlich befindet sich ein großes Logistikzentrum.



Abb.: Digitaler Atlas Nord, (die Gebäude sind inzwischen weitgehend abgerissen)

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

SO-Gebiet:	ca. 1,25 ha	65 %
MI-Gebiete:	ca. 0,37 ha	19 %
Verkehrsflächen:	ca. 0,07 ha	4 %
Versorgungsanlagen:	ca. 0,02 ha	1 %
Grünflächen:	ca. 0,20 ha	11 %
Gesamt:	**ca. 1,91 ha**	**100 %**

3.2 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept ordnet die geplante Bebauung im Norden des Plangebietes an. Die Stellplätze werden vor dem Gebäude platziert und über eine Zufahrt zur Bäderstraße erschlossen.



Abb.: Lika Plan

Konzeptionell ist die Zusammenfassung unterschiedlicher Nutzungen als Nahversorgungszentrum an einem Standort geplant. Diese Bündelung von Nutzungen an einer Stelle erzeugt in der Regel deutlich weniger Verkehr, da die Fahrten zwischen den einzelnen Anbietern entfallen (Leitbild: „Stadt der kurzen Wege“). Weiterhin hat sich das Nebeneinander von Lebensmittelmärkten, Drogerien, Bäckereien und der Möglichkeit des gleichzeitigen Ladens von E-Fahrzeugen mittlerweile flächendeckend bewährt und wird von der Kundschaft sehr gut angenommen, was auf lange Sicht auch zu einer langfristigen Standortsicherung und Leerstandsvermeidung führt. Nicht zuletzt fällt der Flächenverbrauch durch die gemeinsame Nutzung der Stellplatzanlage und deren Zufahrten/Fahrgassen deutlich geringer aus als bei Einzelstandorten.

3.3 Standortwahl / Planungsalternativen

Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke

- im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB,
- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie
- in Bereichen gemäß § 34 BauGB.

Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen.

Auch wenn mit dieser Bauleitplanung keine neue Baufläche erstmalig ausgewiesen wird, hat die Gemeinde Lensahn in der Ortslage Flächen auf ihre Eignung für das Vorhaben geprüft.

Für die Ansiedlung des Gesamtvorhabens ist eine ausreichende Flächengröße (ca. 10.000 m² insgesamt) und die Lage an einer Haupterschließungsstraße erforderlich. Rückwärtig in 2. Reihe gelegene Flächen sind wegen fehlender Sichtbarkeit und damit mangelnder Kundenansprache nicht geeignet.

Im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB und im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, stehen keine geeigneten Flächen in der erforderlichen Größe zur Verfügung. Auch Baulücken nach § 34 BauGB die den Anforderungen entsprechen sind nicht vorhanden. Zur Umnutzung geeigneter ausreichender Gebäudeleerstand besteht ebenfalls nicht.

Die Gemeinde Lensahn hat sich im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 bereits mit der Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben an einen Standort nahe dem geplanten neuen Bahnhof im Zuge der Hinterlandanbindung der Fehmarn-Belt-Querung befasst.

Aufgrund des großen Abstandes dieser Fläche zur Ortsmitte wurde diese Planung verworfen und wird nachfolgend nicht weiter betrachtet.

Allen geprüften Standorten ist gemein, dass sie außerhalb der zentralen Ortsmitte liegen. Hierzu ist auszuführen, dass innerhalb des Ortskerns keine Fläche vorhanden ist, die über eine ausreichende Größe zur Unterbringung des Gesamtvorhabens verfügt.

Lensahn verfügt an der Lütjenburger Straße über zwei Reserveflächen in städtebaulich integrierter Lage, die im Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellt sind. Diese Fläche sind auch im Landschaftsplan als Entwicklungsflächen betrachtet worden (E3 und E4)

Die Gemeinde Lensahn hat neben der gewählten Fläche an der Bäderstraße folgende Bereiche geprüft, die im Landschaftsplan 2000 als Entwicklungsflächen für eine Siedlungsentwicklung enthalten sind und noch nicht bebaut bzw. überplant wurden. Die verwendete Nummerierung entspricht dem Landschaftsplan.



Abb.: DA Nord

Nachfolgend nicht weiter betrachtet wird die Fläche E3, da diese zwischenzeitlich aufgeforstet wurde. Für die Beurteilung der Flächeneignung wird auch die Bewertung im Landschaftsplan herangezogen.

Kriterien sind das Schutzgut Boden, die Lage zu Wohnbebauung und die fußläufige bzw. radfahrerische Erreichbarkeit, Belange von Natur und Landschaft und Aussagen im Landschaftsrahmenplan (LRP) und Regionalplan sowie Landesentwicklungsplan (LEP). Ebenfalls einbezogen wird die Nähe zum zentralen Versorgungsbereich (die Km-Angaben geben die Luftlinie an). Eine noch fußläufige Erreichbarkeit der Ortsmitte kann sich positiv auf den zentralen Versorgungsbereich auswirken.

Nicht betrachtet wird das Kriterium Lärmimmissionen, da mit baulichen und technischen Vorkehrungen in der Regel eine Verträglichkeit mit der Nachbarschaft hergestellt werden kann. Alle Flächen mit Ausnahme der gewählten Fläche werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Fläche E5 wird als Intensivgrünland bewirtschaftet; auf den anderen Flächen wird Ackerbau betrieben. Nachfolgend ist die Bewertung der Flächen zusammengefasst:

	Bewertung L-Plan	**Boden**	**Erreichbarkeit**	**LEP/Regionalplan/LRP**	**Natur und Landschaft**
E4	- Vermeidung einer Bebauung	- Niedermoor, feucht	o Wohnbebauung gegenüberliegend, Radweg südlich Lütjenburger Straße vorhanden, Querungshilfe erforderlich	o Integrationsgebot LEP fraglich, tlw. innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes, Entfernung Ortsmitte 600 m - nach LRP hochwassergefährdet,	- Niederung mit Blickbeziehung in die freie Landschaft, keine nördliche Eingrünung erstmalige Inanspruchnahme von Flächen
E5	- Vermeidung einer Bebauung	- Niedermoor, feucht	o Wohngebiet gegenüberliegend, Radweg östlich Lübecker Straße vorhanden, Querungshilfe erforderlich	- außerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes, nach LRP an Verbundachse und hochwassergefährdet, widerspricht Integrationsgebot LEP, o Entfernung Ortsmitte 400 m	- Niederung mit Blickbeziehung in die freie Landschaft, keine westliche Eingrünung, erstmalige Inanspruchnahme von Flächen
E7	o bedingt geeignet	o Sand	+ Wohngebiete zweiseitig angrenzend Rad-/ Fußweg vorhanden	- außerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes, widerspricht Integrationsgebot LEP, Entfernung Ortsmitte 900 m	+ Eingrünung vorhanden - erstmalige Inanspruchnahme von Flächen
E21	o bedingt geeignet	o Sand tlw. naturraumtypisch, eher selten	o Radweg nördlich Bredenfeldstraße vorhanden, Querungshilfe	- außerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes, Gebiet mit	- fehlende Eingrünung, erstmalige Inanspruchnahme von Flächen

			erforderlich, Wohngebiet östlich angrenzend	besonderer Erholungseignung nach LRP, widerspricht Integrationsgebot LEP, Entfernung Ortsmitte 1.500 m	
E22	o bedingt geeignet	+ Boden naturraumtypisch (Pseudogley-Parabraunerde)	+ Radweg vorhanden, o Wohngebiet östlich angrenzend	- außerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes, Gebiet mit besonderer Erholungseignung nach LRP, widerspricht Integrationsgebot LEP, Entfernung Ortsmitte 1.500 m	+ Eingrünung vorhanden, - erstmalige Inanspruchnahme von Flächen
O	+ Gewerbefläche	+ Boden naturraumtypisch (Pseudogley-Parabraunerde)	+ Radstreifen geplant Wohnbebauung dreiseitig angrenzend	+ innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes, entspricht Integrationsgebot LEP, o Entfernung Ortsmitte 500 m	+ Wiedernutzbarmachung von Flächen, von Bebauung umgeben

Die Standorte E4, E5 und E21 sind demnach insgesamt weniger für das Vorhaben geeignet, da es sich um Niedermoor bzw. Sand (eher seltene Bodenart nach Landschaftsplan) handelt und für E4 und E5 eine Hochwassergefährdung vorliegt. Auch ist die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer nicht optimal, wenngleich die Entfernung zur Ortsmitte bei E5 nur 400 m und bei E4 etwa 600 m beträgt. Mit diesen Flächen wird zudem erstmalig in landwirtschaftlich genutzte, tlw. hochwertige Flächen eingegriffen.

Die Standorte E7 und E22 bewertet der Landschaftsplan als bedingt geeignet. Diese Flächen liegen jeweils am Ortsrand, eine Eingrünung ist dabei bereits vorhanden. Bei diesen Flächen wird jeweils erstmalig in landwirtschaftlich genutzte Flächen eingegriffen. Die Erreichbarkeit ist aufgrund vorhandener Fuß- und Radwege gut, allerdings besteht jeweils eine sehr große Entfernung zur Ortsmitte.

Im Ergebnis erweist sich der gewählte Standort an der Bäderstraße als am besten für das Vorhaben geeignet. Die Fläche entspricht vollständig den umweltschützenden Vorschriften des Baugesetzbuches (Wiedernutzbarmachung von Flächen). Der städtebauliche Missstand durch den Gebäudeleerstand am Ortseingang wird beseitigt. Das Gebiet liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes und entspricht dem Integrationsgebot. Inhalte der Landschaftsplanung oder des Landschaftsrahmenplans stehen nicht entgegen. Der geplante Schutzstreifen für Radfahrer ermöglicht eine sichere Erreichbarkeit der Fläche.

Ausreichender Immissionsschutz kann durch Lärmschutzwände und organisatorische Maßnahmen sichergestellt werden. Die Entfernung zur Ortsmitte ist mit 500 m noch akzeptabel.

Mit dem vorliegenden Standort- und Nutzungskonzept für die gewählte Fläche gelingt es, sehr stark frequentierte Nutzungen am Rand der Ortsmitte anzusiedeln und somit gleichzeitig einen Funktionszusammenhang zu einem Großteil des Siedlungsgebietes von Lensahn herzustellen, aber auch den Verkehr nicht in die – abgesehen von der Bäderstraße und der Lübecker Straße – recht klein dimensionierten, untergeordneten Straßen zu verteilen. Gerade auch im Hinblick auf die Lage des Ladeparks unweit der Autobahnabfahrt lässt sich zudem festhalten, dass dieser vermutlich besser angenommen wird, wenn sich vor Ort komplementäre Nutzungen für die Koppelung von Erledigungen anbieten.

3.4 Auswirkungen der Planung

3.4.1 Einzelhandel

Die Auswirkungen der Planung auf die Versorgungsfunktion der Gemeinde Lensahn wurden gutachterlich untersucht (Auswirkungsanalyse: Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl und des Drogeriefachmarktes Rossmann in Lensahn, CIMA, Lübeck, 03.12.2024). Die Analyse kommt zu folgenden Ergebnissen:

„In der Gemeinde Lensahn wird derzeit die Standortverlagerung des LIDL Lebensmitteldiscounters (heute Lübecker Straße) und des ROSSMANN Drogeriefachmarktes (heute Eutiner Straße) an einen gemeinsamen Verbundstandort an der Bäderstraße geplant. In diesem Zusammenhang soll die Verkaufsfläche des LIDL Marktes von heute rd. 820 m² auf zukünftig 1.500 m² erweitert werden. Für den Drogeriefachmarkt ist eine zukünftige Gesamtverkaufsfläche von 700 m² vorgesehen (+120 m² Verkaufsfläche). Ergänzend soll eine Bäckerei mit angeschlossenem Café (200 m² Gesamtfläche) neu entstehen.

Mit der geplanten Realisierung eines modernen Nahversorgungsstandortes ist das Ziel verbunden, den Lebensmitteldiscounter und den Drogeriefachmarkt den heutigen Markterfordernissen anzupassen und den langfristigen Fortbestand zu sichern. Die immobilienspezifischen Standortvoraussetzungen des LIDL Marktes und des ROSSMANN Drogeriefachmarktes (Größe und Struktur des Ladenlokals) entsprechen nur eingeschränkt den aktuellen Anforderungen der Unternehmen.

Die ökonomische Wirkungsanalyse hat zwar deutlich gemacht, dass in Folge der geplanten Standortverlagerung des Lebensmitteldiscounters LIDL und des ROSSMANN Drogeriefachmarktes abwägungsrelevante Umsatzumverteilungseffekte in der Gemeinde Lensahn zu erwarten sind, ein Wegbrechen der bestehen Nahversorgungsstrukturen kann jedoch ausgeschlossen werden. Dennoch wird der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Lensahn durch städtebauliche Effekte in Folge der Standortverlagerung des Drogeriefachmarktes (Leerstand der Bestandsimmobilie) und Frequenzverluste negativ betroffen sein. Um einem Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereiches entgegenzuwirken, sollte eine adäquate Nachnutzung des perspektivisch leerstehenden Ladenlokals sichergestellt werden.

Die Prüfung des Planvorhabens in Hinblick auf die raumordnerischen Vorgaben hat ergeben, dass das Vorhaben mit den zentralen Anforderungen des LEP Schleswig-Holstein 2021 an einen Standort des großflächigen, nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Einklang zu bringen ist.“

Die Ausführungen zeigen, dass das Vorhaben die Nahversorgungssituation in der Gemeinde Lensahn zukunftsfähig aufstellen und nachhaltig absichern kann.

Die Gemeinde erkennt, dass für die zentrale Ortslage weiterer Gebäudeleerstand negative Auswirkungen in der Gesamtheit induzieren kann. Daher ist die Gemeinde seit vielen Jahren bemüht, durch städtebauliche Maßnahmen die Ortsmitte aufzuwerten. Bereits 2016 hat die Gemeinde vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB und ein integriertes Entwicklungskonzept für das Untersuchungsgebiet „Ortsmitte“ im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ durchgeführt. Der östliche Teil dieses Untersuchungsgebietes wurde sodann als Sanierungsgebiet auch förmlich festgelegt. Konkret vorgesehen sind der Neubau der Bücherei und die Gestaltung einer Erholungsfläche. Im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 14 plant die Gemeinde soziale Wohnformen. Die Gemeinde ist bemüht, durch städtebauliche Gestaltungsmaßnahmen ein positives Umfeld für Investitionen zu schaffen. Idealerweise folgt als Nachnutzung für den Drogeriemarkt wieder eine gewerbliche Nutzung durch Läden oder kleine Handwerksnutzungen o.ä. mit Verkauf. Eine konkrete Nachnutzung kann allerdings durch die Gemeinde nicht erzwungen werden.

3.4.2 Naturschutz / Landschaftspflege / Klimaschutz

Mit der Wiedernutzbarmachung von Flächen folgt die Gemeinde Lensahn den umweltschützenden Vorschriften des BauGB. Landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Insoweit werden durch die Planung keine Eingriffe vorbereitet.

Der Artenschutz wurde beim Abriss der Gebäude des ehemaligen Baustoffhandels beachtet. Es liegen dazu Gutachten vor (Artenschutzfachliche Potenzialeinschätzung Bäderstraße 35-37 in 23738 Lensahn, Florian Gloza-Rausch, Flintbek, 23.12.2024, Artenschutzrechtliche Sicherung von Ersatzquartieren und Ersatzbrutplätzen, Bebauungsplan Bäderstraße 35-37 in 23738 Lensahn, Florian Gloza-Rausch, Flintbek, 19.05.2026). Die Neubebauung ist auf der freigeräumten Fläche geplant. Diese stellt keinen geeigneten Lebensraum für geschützte Arten dar. Alle Ersatzmaßnahmen werden durchgeführt. Insoweit wird das Ergebnis der Umweltprüfung beachtet.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge wird mit dieser Bauleitplanung eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete Maßnahmen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie im Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) und zugehörige Regelwerke verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in

einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Die im Plangebiet vorgesehenen Ladestationen für E-Mobilität fördern den Klimaschutz.

3.4.3 Immissionen / Altlasten

Durch die Planung zu erwartende Lärmbelastungen bzw. die Belastungen durch Verkehrslärm wurden gutachterlich untersucht (Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 der Gemeinde Lensahn und dem in diesem Zuge geplanten Nahversorgungszentrums an der Bäderstraße in 23738 Lensahn, Wenker u. Gesing, Ahaus, 13.02.2026). Die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen werden beachtet. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit gewährleistet. Insoweit wird das Ergebnis der Umweltprüfung beachtet.

Für den ehemaligen Fahrzeugstellplatz und die stillgelegte Tankstelle bestätigte sich nach gutachterlicher Prüfung der Altlastenverdacht. Das Gutachten (Orientierende abfalltechnische Untersuchung Lensahn Bäderstraße, bgm, Hungen, 19.09.2023 (Anlage des Entwässerungskonzepts)) empfiehlt hier im Falle eines Aushubs den kontaminierten Boden entsprechend der Belastung für eine abfalltechnische Deklaration sicher zu lagern. Ggf. sind weitere Untersuchungen erforderlich. Insoweit wird das Ergebnis der Umweltprüfung beachtet.

3.5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den Planvorstellungen der Gemeinde als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ mit detailliertem Nutzungskatalog und Begrenzung der Verkaufsflächen festgesetzt. Die vorgegebene Mindestgrundstücksgröße vermeidet die Entstehung mehrerer kleiner Lebensmittelmärkte.

Bei der Ermittlung der Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z. B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können.

Im Hinblick auf das Café ist auszuführen, dass sich die Gemeinde dort die übliche Konstellation mit einem Bäcker und dazugehöriger Gastronomie vorstellt. Entsprechende Gespräche mit Bäckereien werden zurzeit geführt. Sollte kein Bäcker gefunden werden, wären dort auch kleinere gastronomische Angebote anderer Art zulässig. Keinesfalls soll dort allerdings ein

Lieferdienst entstehen, der vor Ort nur untergeordnete Gastronomie unterhält. Dementsprechend sind Lieferdienste explizit unzulässig.

Die an das Sondergebiet direkt angrenzenden bebauten Grundstücke werden als Mischgebiete nach § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stört. Diese Festsetzung entspricht dem im Quartier vorgefundenen Bestand. Die in § 6 BauNVO geforderte Durchmischung ist dabei nicht auf jedem einzelnen Grundstück vonnöten, sie muss allerdings in der Gesamtheit gegeben sein. Dieses trifft hier zu. So sind im Schwienkuhler Weg 3 Wohngebäude vorhanden. Eine das Nahversorgungszentrum ergänzende, das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung ist für das am Schwienkuhler Weg gelegene Mischgebiet geplant. Die Mischgebiete an der Bäderstraße bzw. „Zum Apfelgarten“ sind im Kontext mit den angrenzenden vorhandenen gewerblichen Nutzungen zu sehen. Auch für diese ist damit die Durchmischung gegeben. In den Mischgebieten ausgeschlossen werden Einzelhandelsbetriebe. Weitere Konkurrenz zur zentralen Ortsmitte soll damit vermieden werden.

3.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich für das Sonstige Sondergebiet am vorliegenden Bebauungskonzept. Die Grundflächenzahlen für die Mischgebiete beschreiben den Bestand und lassen Erweiterungen zu. Im Mischgebiet am Schwienkuhler Weg mit der dort vorgesehenen gewerblich orientierten Nutzung wird für eine gute Ausnutzbarkeit eine höhere Grundflächenzahl zugelassen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8 überschritten werden. Dieses resultiert im Wesentlichen aus dem Platzbedarf für notwendige Stellplätze mit ihren Zufahrten.

Die im Sonstigen Sondergebiet zugelassene Gebäudehöhe und die Zahl der Vollgeschosse basieren auf dem Bebauungskonzept. Unmaßstäbliche Baukörper sollen damit vermieden werden. Für die südöstlichen Mischgebiete erfolgen die Höhenfestsetzungen nach dem Bestand bzw. den avisierten größeren Entwicklungsmöglichkeiten am Schwienkuhler Weg. Im Übergang zur eher kleinteiligen Bebauung der Straße „Zum Apfelgarten“ wird die Höhenentwicklung dagegen reduziert.

3.5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Sonstige Sondergebiet wird bei Einhaltung der Grenzabstände der offenen Bauweise eine abweichende Bauweise festgesetzt, da das geplante Gebäude eine Länge von insgesamt mehr als 50 m aufweist. Bei Einhaltung der Grenzabstände wird eine Beeinträchtigung angrenzender Grundstücke nicht angenommen. In den Mischgebieten ist analog zur dort angrenzenden Bebauung eine offene Bauweise zulässig.

3.5.4 Sonstige Festsetzungen

Die sonstigen Festsetzungen betreffen im Wesentlichen die Gestaltung. Um ein Ausufern von Werbeanlagen zu verhindern, ist an der Zufahrt zur Bäderstraße nur ein Werbepylon zulässig. Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig. Die festgesetzte Dach- und Lärmschutzwandbegrünung und der Ausschluss von Schottergärten dienen der Durchgrünung des urbanen Raums. Unterstützend wirken dabei auch die Baumpflanzungen (vgl. Ziffer 3.7 dieser Begründung).

3.6 Verkehr

3.6.1 Erschließung

Die Erschließung des Sonstigen Sondergebietes und des Mischgebietes am Schwienkuhler Weg soll aus Immissionsschutzgründen ausschließlich von der Bäderstraße aus erfolgen. Daher sind zum Schwienkuhler Weg und „Zum Apfelgarten“ Zufahrtsverbote festgesetzt.

Die Anbindung des Sonstigen Sondergebietes an die Bäderstraße wurde gutachterlich untersucht (Verkehrsgutachten, B-Plan Nr. 53 Neubau eines Nahversorgungszentrums, WVK, Neumünster, 06.02.2025). das Gutachten kommt im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit zu dem Ergebnis, dass im Prognosefall 2034 der bestehende vorfahrtgeregelte Knotenpunkt Bäderstraße (L 58) / Schwienkuhler Weg mit der guten Qualitätsstufe QSV B in einem leistungsfähigen Zustand ist. Der südliche Erschließungsknotenpunkt des Plangebietes an die Bäderstraße (L 58) ist mit der ausreichenden Qualitätsstufe QSV D ebenfalls in einem leistungsfähigen Zustand. Aus verkehrsplanerischer Sicht stellt sich die Erschließung des B-Planes Nr. 53 in der Gemeinde Lensahn grundsätzlich als verträglich dar. Die vom Vorhaben erzeugten Verkehre können vom Bestandsnetz leistungsfähig aufgenommen werden.

Es wird im Gutachten empfohlen zugunsten der Radverkehrsführung und der Erhaltung von Parkständen auf die Anlage eines Linksabbiegestreifens im Bereich der Grundstückszufahrt im Zuge der Bäderstraße (L 58) zu verzichten. Weiterhin wird empfohlen, die bestehende Querungsstelle im Einmündungsbereich „Zum Apfelgarten“ hinsichtlich der Erkennbarkeit und der Sichtbeziehungen zu verbessern. Die Grundstückszufahrt im Zuge der Bäderstraße (L 58) sollte als Gehwegüberfahrt mit Bevorrechtigung des Fußverkehres und mit nur einem kombinierten Ausfahrstreifen hergestellt werden.

Die Gemeinde Lensahn ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

Das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein, Abt. Verkehr und Straßenbau – VII 4 & Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr S-H teilt am 07.04.2026 Folgendes mit:

- Die verkehrliche Erschließung hat über die vorhandenen Zufahrten zu erfolgen. Sofern eine bauliche Veränderung der bestehenden Zufahrten von dem Grundstück zur Landesstraße 58 vorgesehen ist, sind dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, Standort Lübeck, prüffähige Planunterlagen zur Abstimmung vorzulegen.
- Weitere direkte Zufahrten dürfen zur Landesstraße 58 nicht angelegt werden.
- Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht erfolgt. Die Abschirmung hat auf Privatgrund zu erfolgen. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.

3.6.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

3.7 Grünplanung

Die Festsetzungen zur Grünordnung beschränken sich im Wesentlichen auf den Erhalt und die Pflanzung von Laubbäumen und die Festsetzung von Grünflächen. Damit soll eine durchgrünte Gestaltung des Bauvorhabens erreicht werden. Soweit für die schadlose Ableitung anfallenden Niederschlagswassers erforderlich, werden die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Retentionsraum“ festgesetzt. Im Nordwesten ist im Rahmen der Schaffung der Freiraumgestaltung eine Grünfläche der Zweckbestimmung „Hausgarten“ in Zuordnung zu dem dort vorhandenen Gebäude vorgesehen. Die festgesetzte Begrünung der Lärmschutzwände dient der verträglichen Einbindung dieser Technikanlagen in das Umfeld.

3.7.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dieses ist hier nicht der Fall, da zum einen das Gebiet innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt und Baurechte nach § 34 BauGB bestehen; zum anderen eine größere Versiegelung gegenüber der bisherigen Nutzung als Baustoffhandel mit der Planung nicht einhergeht.

3.7.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Es liegen Gutachten vor (Artenschutzfachliche Potenzialeinschätzung Bäderstraße 35-37 in 23738 Lensahn, Florian Gloza-Rausch, Flintbek, 23.12.2024, Artenschutzrechtliche Sicherung von Ersatzquartieren und Ersatzbrutplätzen, Bebauungsplan Bäderstraße 35-37 in 23738 Lensahn, Florian Gloza-Rausch, Flintbek, 19.05.2026). In diesen ist ein Vorkommen diverser Fledermausarten und Gebäudebrütern ermittelt worden. Die meisten Gebäude sind inzwischen unter Beachtung der Gutachten und einer baubiologischen Begleitung rechtmäßig abgerissen worden. Die erforderlichen Ersatzquartiere werden im Rahmen der Neubebauung entsprechend den Vorgaben des Gutachters geschaffen. Hierzu werden vertragliche Regelungen getroffen. Soweit auch das noch vorhandene Gebäude Bäderstraße 35 nach Aufgabe der Nutzung abgerissen wird, sind die Vorgaben des Gutachtens ebenfalls zu beachten. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf den Umweltbericht (Ziffer 6 dieser Begründung) verwiesen. Die im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Grundsätzlich ist § 39 BNatSchG zu beachten und ein Gehölzschnitt bzw. die Entnahme von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis 30. September zu unterlassen.

4 Immissionen, Emissionen / Altlasten

4.1 Immissionen, Emissionen

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen liegt ein Gutachten vor (Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 der Gemeinde Lensahn und dem in diesem Zuge geplanten Nahversorgungszentrums an der Bäderstraße in 23738 Lensahn, Wenker u. Gesing, Ahaus, 13.02.2026). Nachfolgendes ist dem Gutachten entnommen.

<u>Gewerbelärm</u>

Zum Schutz der Nachbarschaft bzw. zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind Schallschutzmaßnahmen umzusetzen.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass mit den Maßnahmen die ermittelten Beurteilungspegel (Zusatzbelastung) die zugrunde gelegten Immissionsrichtwerte bzw. die zahlenmäßig identischen schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN

18005 im Tages- (6.00 - 22.00 Uhr) sowie im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) um mindestens 1 dB(A) unterschreiten. Die durch den Betrieb des Nahversorgungszentrums (Zusatzbelastung) sowie durch die planerische Geräuschvorbelastung des Bebauungsplanes Nr. 28 in Summe hervorgerufenen Beurteilungspegel (Gesamtbelastung) halten die Immissionsrichtwerte an den untersuchten Immissionsorten tagsüber und nachts mindestens ein.

Die empfohlenen Schallschutzmaßnahmen sind, soweit bodenrechtlich relevant, im Bebauungsplan festgesetzt (Lärmschutzwände). Die übrigen aufgeführten Maßnahmen organisatorischer Art (Ausbildung der Fahrgassen, Beschränkung der Öffnungszeiten, Verwendung geräuscharmer Einkaufswagen, Beschränkung der Warenanlieferung) werden in einem Städtebaulichen Vertrag gesichert.

Verkehrslärm

Auf Basis der zu Grunde gelegten Verkehrsbelastungsdaten ergaben sich auf den als Misch- (MI) bzw. Sondergebiet (SO) vorgesehenen Flächen des Plangebietes verkehrsbedingte Beurteilungspegel als Maximalwerte aller Geschosse von 55 dB(A) bis 71 dB(A) tags (6.00 - 22.00 Uhr) und von 47 dB(A) bis 62 dB(A) nachts (22.00 - 6.00 Uhr), wobei sich die höchsten Pegel an der Bäderstraße ergaben.

Die für Verkehrsgeräusche in Sonstigen Sondergebieten gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte betragen - soweit schutzbedürftig - je nach Nutzungsart tagsüber 45 bis 65 dB(A) und nachts 35 bis 65 dB(A). In Mischgebieten sind für Verkehrsgeräusche Orientierungswerte von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) heranzuziehen. Entlang der Bäderstraße werden die vorgenannten schalltechnischen Orientierungswerte tags und nachts überschritten.

Zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen sind bei Neubauten und baugenehmigungspflichtigen Änderungen schutzbedürftiger Räume aufgrund der als Maximalwerte aller Geschosse ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 von 64 bis 75 dB(A) tags (6.00 - 22.00 Uhr) und von 60 dB(A) bis 75 dB(A) nachts (22.00 - 6.00 Uhr) an die Außenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung für die Lärmpegelbereiche II bis V zu stellen. Die Anforderungen für den Nachtzeitraum gelten nur für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können.

Im Plangebiet betroffen ist das MI-Gebiet an der Bäderstraße. Dieses liegt im Lärmpegelbereich IV. Erforderliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan getroffen.

4.2 Altlasten

Die im Plangebiet aus vorhergehenden Nutzungen resultierenden Kontaminationsverdachtsflächen wurden gutachterlich untersucht (Orientierende abfalltechnische Untersuchung Lensahn Bäderstraße, bgm, Hungen, 19.09.2023 (Anlage des Entwässerungskonzepts)). Es handelt sich um eine stillgelegte Tankstelle, einen Fahrzeugstellplatz, einen Waschplatz, eine Lackiererei/Malerei, einen Innenhof und einen Schweißplatz. Für den Fahrzeugstellplatz und die stillgelegte Tankstelle bestätigte sich der Altlastenverdacht. Das Gutachten empfiehlt hier im Falle eines Aushubs den kontaminierten Boden entsprechend der Belastung für eine abfalltechnische Deklaration sicher zu lagern. Ggf. sind weitere Untersuchungen erforderlich.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

5.2 Wasserver-/ und –entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt aus dem vorhandenen und ggf. zu ergänzenden Trinkwassernetz.

Das von den geplanten Nutzungen aufgesammelte Schmutzwasser soll zu dem vorhandenen SW-Anschlusskanal 26109007NN01 DN 160 aus Steinzeug südwestlich des Bauvorhabens geleitet werden. Falls fetthaltiges Abwasser abgeleitet wird, ist dieses vor der Einleitung in den öffentlichen SW-Kanal in einem Fettabscheider mit einem Probeentnahmeschacht vorzureinigen.

Gemäß den Angaben der Unteren Wasserbehörde soll das Regenwasser vor der Einleitung vorgereinigt werden, da die Kapazitäten der zentrale Behandlungsanlage vor der Einleitung ins Gewässer im Gegenfall nachgeprüft werden müssen. In Absprache mit der Unteren Wasserbehörde wurde eine Lösung entwickelt, in der das aufgesammelte Regenwasser zu mehreren Mulden-Rigolen-Systemen im Plangebiet geführt wird. In diesen wird das Regenwasser vorgereinigt. Im Anschluss wird das Abwasser zu einer Rigole geführt und einschließend in die Kanalisation eingeleitet. Eine kontrollierte Einleitung des vorgereinigten Regenwassers aus den Rigolen wird mittels zweier Drossel realisiert. Die Niederschlagswasserbehandlungsanlagen (Mulden-Rigolen-Anlagen) im Plangebiet unterliegen der Genehmigungspflicht nach § 52 LWG.

Zurzeit stellt die Gemeinde Lensahn ein Entwässerungskonzept auf. Vor Einleitung in die Einleitstelle 12 wird eine Regenwasserbehandlungsanlage erforderlich, die funktional nicht für das Plangebiet selbst erforderlich wird, sondern für das anfallende Regenwasser aus dem angrenzenden Gewerbegebiet benötigt wird. Diese soll im Plangebiet dieses

Bebauungsplanes untergebracht werde, da Flächen im öffentlichen Raum dafür nicht zur Verfügung stehen. Dafür festgesetzt ist eine Fläche für Versorgungsanlagen angrenzend an die Bäderstraße.

Grundsätzlich ist die Einleitmenge auf den natürlichen Abfluss aus landwirtschaftlich genutzten Flächen von 1,2 l/s*ha zu drosseln. Durch die geplanten Maßnahmen darf es weder zu einer Erhöhung der Einleitmengen gegenüber dem landwirtschaftlichen Abfluss noch zu einer Verschlechterung der Wasserqualität kommen. Die Rückhaltung ist minimal auf ein 30-jähriges Regenereignis auszulegen. Sämtliche Belange der Niederschlagswasserbehandlung sind entsprechend den einschlägigen technischen Regelwerken bzw. den a. a. R. d. T. umzusetzen, gerade im Hinblick auf den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.4 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Der Feuerschutz in der Gemeinde Lensahn wird durch die "Freiwillige Feuerwehr” gewährleistet. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Es liegt ein Löschwassernachweis vor. Danach steht für das Objekt eine Löschwassermenge in Höhe von 96 m³/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz zur Verfügung.

Auf die Flächen für die Feuerwehr gem. DIN 14090 wird hingewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. im Rahmen der Objektplanung bei Gebäuden über 40 m Länge Brandwände (§ 30 LBO) notwendig werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten für die Feuerwehr zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Gebäudeteilen und Bewegungsflächen für die Feuerwehr herzustellen sind. Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig (Achslast von 10 t) sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten. Feuerwehrzufahrten dürfen nicht über Zufahrten zu PKW-Stellplätzen führen.

6 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf das Gebiet und die Umgebung ermittelt werden. Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde Lensahn für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Die Bauleitplanung wird im Wesentlichen aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums (u.a. Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt) zu schaffen. Dafür vorgesehen ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO. Drei bebaute Grundstücke in den Randbereichen werden als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die insgesamt zulässige Grundfläche beträgt ca. 6.500 m².

6.1.2 Für die Planung bedeutsame einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

Folgende bekannte einschlägige Fachgesetze betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
BauGB § 1a	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel, Umwidmungssperrklausel in Bezug auf landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen und für Wohnzwecke genutzte Flächen - § 1a, Abs. 2)	Nutzung von Brachflächen, Wiedernutzbarmachung von Flächen, keine Umnutzung von landwirtschaftlich genutzten Flächen / Wald / für Wohnzwecke genutzten Flächen
	Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel (§ 1a, Abs. 5)	Hinweis auf Klimaschutzgesetzgebung
BNatSchG, LNatSchG:	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Erhalt und Pflanzung von Gehölzen, Artenschutz
BBodSchG:	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Begrenzung von möglichen Versiegelungen, Hinweise zum Baustellenbetrieb, Beachtung Altlasten
LWG:	Funktion des Wasserhaushaltes im Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes sichern	Begrenzung der möglichen Versiegelungen, Hinweise zum Baustellenbetrieb, Regenwasserrückhaltung, Hinweise zum sachgerechten Umgang mit Abwässern

WHG:	Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut	Begrenzung der möglichen Versiegelungen, Hinweise zum Baustellenbetrieb, Regenwasserrückhaltung, Hinweise zum sachgerechten Umgang mit Abwässern
LAbfWG:	Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen und Gewährleistung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen	Hinweise zum sachgerechten Umgang mit Abfällen
BImSchG:	Ausschluss schädlicher Umwelteinwirkungen	Lärmschutzfestsetzungen, Abstandsregelung
DSchG:	Bewahrung von Denkmälern	Hinweis zu archäologischen Bodendenkmälern

Folgende bekannte Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

	Ziele des Umweltschutzes	**Berücksichtigung in der Planung**
Landesentwicklungsplan (LEP)	Keine Ziele formuliert	-
Regionalplan (REP)	Keine Ziele formuliert	-
Landschaftsrahmenplan (LRP)	Keine Ziele formuliert	-
Landschaftsplan:	Keine Ziele formuliert	-
Lärmaktionsplan 2. Fortschreibung 2018	Reduzierung von Lärm	Lärmschutzmaßnahmen
Luftreinhalteplan	liegt nicht vor	-
Sonstige städtebauliche Pläne mit Umweltbezug	liegt nicht vor	

Im Hinblick auf Lärmschutzmaßnahmen liegt ein Gutachten vor. Die darin empfohlenen Maßnahmen werden beachtet.

Folgende bekannte Schutz- oder Risikogebiete betreffen das Plangebiet:

Gebietsart	**Abstand in m**
Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG)	nicht betroffen
Nationalparke, Naturmonumente (§ 24 BNatSchG)	nicht betroffen
Biosphärenreservat (§ 25 BNatSchG)	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)	nicht betroffen
Naturparke (§ 27 BNatSchG)	nicht betroffen
Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)	nicht betroffen

Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)	nicht betroffen
Natura 2000 – Gebiete	nicht betroffen
Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG./ § 21 LNatSchG)	nicht betroffen
Wald (§ 2 LWaldG)	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellenschutzgebiete (§ 53 WHG), Risikogebiete (§ 73 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG)	nicht betroffen
Denkmale oder archäologische Interessensgebiete	Archäologisches Interessengebiet angrenzend

Bei Beachtung der Hinweise des Archäologischen Landesamtes sind Beeinträchtigungen von Bodendenkmälern nicht zu erwarten.

6.1.3 Prüfung der betroffenen Belange

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Erheblich betroffen, da Artenschutzbelange nach § 44 BNatSchG von der Planung berührt werden.

b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG

Nicht betroffen, da die o. g. genannten Schutzgebiete nicht berührt werden. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Erheblich betroffen durch Lärmimmissionen von Gewerbe und Verkehr. Im Plangebiet befinden sich Altlastenverdachtsflächen.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet grenzt an ein Archäologisches Interessengebiet. Gemäß § 15 DSchG hat, wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter

der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Bei Beachtung der Hinweise wird eine Erheblichkeit nicht angenommen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind zugelassen. Auf konkrete Bestimmungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie im Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) und zugehörige Regelwerke verzichtet. Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Landschaftsplan und Pläne des Wasser- und Abfallrechts sind nicht betroffen. Im Hinblick auf Immissionen liegt ein Lärmgutachten vor, dessen Ergebnisse beachtet werden. Eine Erheblichkeit wird nicht angenommen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Die relevante Bagatellschwelle der Tabelle 7 der TA Luft wird deutlich unterschritten werden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, es sind ohnehin nur die Belange a) und c) überhaupt betroffen. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

j) Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Die nach dieser Bauleitplanung zulässigen Vorhaben verursachen keine schweren Unfälle oder Katastrophen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

6.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

Erhebliche Umweltauswirkungen sind in der Umweltprüfung nur für die Belange a) „Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“ und c) „Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“ zu erwarten. Die folgenden Ausführungen beschränken sich daher auf diese Aspekte. Nachfolgendes zum Schutzgut Tiere, Schutzgut Wasser und zum Schutzgut Mensch basiert im Wesentlichen auf den vorliegenden Gutachten, die als Anlage der Begründung beigefügt sind und der Referenzliste der Quellen (Ziffer 6.3.4 dieser Begründung) aufgeführt sind.

6.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:

a) Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Tiere

Fledermäuse

Aufgrund der Bauformen der verschiedenen Gebäude in der Bäderstraße 35-37 und der verschiedenen Zerfallsstadien ergeben sich verschiedene Potenziale für die Besiedelung durch Fledermauskolonien. Auf dem Grundstück befinden sich keine Bäume, die ein Potenzial für Fledermausquartiere besitzen.

Art	Potenzielles Vorkommen im UG	RL-SH	RL-D
Braunes Langohr *Plecotus auritus*	Vorkommen möglich an den Gebäuden: A),B),C),G) und I). Wochenstuben, Zwischenquartiere und Winterquartiere.	V	3
Zwergfledermaus *Pipistrellus pipistrellus*	Vorkommen möglich an den Gebäuden: A),B),C),E),F),H), und I). Wochenstuben, Zwischenquartiere und Winterquartiere.	*	*
Mückenfledermaus *Pipistrellus pygmaeus*	Vorkommen möglich an den Gebäuden: A),B),C),E),F),H), und I). Wochenstuben, Zwischenquartiere und Winterquartiere.	V	*
Rauhautfledermaus *Pipistrellus nathusii*	Vorkommen möglich an den Gebäuden: A),B),C),E),F),H), und I). Wochenstuben, Zwischenquartiere und Winterquartiere.	3	*
Breitflügelfledermaus *Eptesicus serotinus*	Vorkommen möglich an den Gebäuden: A),B) und C). Wochenstuben, Zwischenquartiere und Winterquartiere.	3	3

Zwischenzeitlich wurden die Gebäude unter baubiologischer Begleitung überwiegend bereits abgerissen.

Vögel

Das Gebäudeensemble bietet aufgrund seiner verschiedenen Baukörper und des teilweise sehr schlechten Erhaltungszustandes ein mittleres bis hohes Potenzial für die Besiedelung durch Gebäudebrüter. Neben den Mehlschwalben an den Dachüberständen können aufgrund der örtlichen Gegebenheiten vor allem Nischenbrüter, wie Bachstelze, Hausrotschwanz und Amsel sowie Gehölzbrüter wie Zaunkönig und Grünfink als im Siedlungsraum erwartet werden. Auf dem Grundstück befinden sich südlich und südwestlich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes niedrige Bäume und Sträucher, die als Brutplatz für Vögel des besiedelten Bereichs geeignet sind. Nester konnten im Rahmen der Begehung nicht festgestellt werden.

Artname	Wissenschaftlicher Name	RL SH	RL D	Notwendiger Brutplatzersatz an den Gebäuden ermittelt durch Spurensuche und Potenzialanalyse
Mehlschwalbe	*Delichon urbicum*	3	3	A), D), H)
Zaunkönig	*Troglodytes troglodytes*	*	*	-
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochruros*	*	*	B), D),
Bachstelze	*Motacilla alba*	*	*	F)
Amsel	*Turdus merula*	*	*	I)
Haussperling	*Passer domesticus*	*	V	-
Feldsperling	*Passer montanus*	*	V	-
Star	*Sturnus vulgaris*	V	3	-
Grünlfink	*Carduelis chloris*	*	*	-

BG = besonders geschützt, RL SH / D = Rote Liste Schleswig-Holstein / Deutschland: 0 = ausgestorben oder verschollen, 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, R = extrem selten, V = Vorwarnliste, * = ungefährdet, n.g. = Art ist in RL nicht genannt
grün= ermittelt durch Spurensuche, rot = ermittelt durch Potenzialanalyse

Zwischenzeitlich wurden die Gebäude unter baubiologischer Begleitung überwiegend bereits abgerissen.

Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da die übrigen Arten des Anhangs IV ein abweichendes Verbreitungsbild oder sehr spezielle Lebensraumansprüche haben (Moore, alte Wälder, Trockenrasen, Heiden, spezielle Gewässer, marine Lebensräume), die hier nicht erfüllt werden.

Pflanzen

Das Gelände stellt sich nach Abbruch der ehemaligen Gewerbebauten als Brache dar. Im Plangebiet sind einige Laubbäume vorhanden.

<u>Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie</u>

In Schleswig-Holstein sind grundsätzlich drei Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu erwarten:

- Froschkraut (Luronium natans)
- Kriechender Sellerie (Apium repens)
- Schierlings-Wasserfenchel (Oenanthe conioides)

Alle drei Arten sind an feuchte bis zeitweise überschwemmte Lebensbereiche gebunden, Froschkraut und Kriechender Sellerie sind Pionierpflanzen und benötigen offene Böden oder Störstellen. Ein Vorkommen aller drei Arten im Vorhabengebiet ist nicht zu erwarten.

Die im Anhang IV der FFH-Liste gelisteten Moose und Flechten sind aufgrund ihrer Lebensraumansprüche an alte Wälder und basenreiche Moore gebunden. Ein Vorkommen im Vorhabengebiet ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Fläche

Die Fläche wurde vor dem Abbruch der Gebäude gewerblich genutzt. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lensahn stellt Gewerbegebiet und Wohnbaufläche dar.

Boden

Der Hauptbodentyp wird von Geschiebelehm und Geschiebemergel gebildet. Wertvolle oder seltene Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Wasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Bodenwasser besteht in wechselnden Tiefen zwischen 2,7 bis 4,5 m unter GOK.

Luft, Klima

Das Klima Schleswig-Holsteins gehört zu dem kühlgemäßigten subozeanischen Bereich. Charakteristisch sind die vorherrschenden Westwinde, verhältnismäßig hohe Winter- und niedrige Sommertemperaturen, geringe jährliche und tägliche Temperaturschwankungen, hohe Luftfeuchtigkeit und starke Winde.

Insgesamt ist von unbelasteten klimatischen Verhältnissen auszugehen.

Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage Lensahn. Ein Landschaftsbezug besteht nicht.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Auf der Brachfläche besteht keine biologische Vielfalt mit Wirkungsbezügen. In den Bäumen ist eine größere biologische Vielfalt zu erwarten, die aber aufgrund der isolierten Standorte keine Wirkungsgefüge entfalten.

c) Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Das Plangebiet ist Verkehrslärm ausgesetzt.

Bei den im Plangebiet aus vorhergehenden Nutzungen resultierenden Kontaminationsverdachtsflächen handelt es sich um eine stillgelegte Tankstelle, einen Fahrzeugstellplatz, einen Waschplatz, eine Lackiererei/Malerei, einen Innenhof und einen Schweißplatz. Für den Fahrzeugstellplatz und die stillgelegte Tankstelle bestätigte sich der Altlastenverdacht.

6.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es voraussichtlich bei den bisherigen Nutzungen bzw. zulässigen Nutzungen nach § 34 BauGB.

6.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, die üblicherweise mehrere auch sehr unterschiedliche allgemein zulässige Nutzungen unter Anwendung der Baunutzungsverordnung ermöglicht. Zu Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen sind daher keine Detailangaben möglich.

Die schutzgutbezogene Prognose der vorhabenbedingten Umweltauswirkungen erfolgt nach einem einheitlichen Prüfschema in tabellarischer Form.
Verwendete Symbole:

-- – für die vorliegende Planung nicht zutreffend bzw. nicht relevant

X – keine Beeinträchtigungen

G – geringe Beeinträchtigungen

E – erhebliche Beeinträchtigungen

Soweit sich erhebliche Beeinträchtigungen ergeben, werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder Kompensation erforderlich. Diese sind in Kapitel 6.2.4 beschrieben.

a) Auswirkungen auf Tiere (1), Pflanzen (2), Fläche und Boden (3), Wasser (4), Luft und Klima (5) und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen (6) sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (7)

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (1) - Schutzgut Tiere				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens
		Bau-phase	**Betriebs-phase**	
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	**E**	**X**	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb sind zu erwarten, bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und nicht erheblich - betriebsbedingte Auswirkungen bei Planung und Ausführung sind nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - zum europäischen Artenschutz siehe Text unter der Tabelle
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	**G**	**X**	- die Wiedernutzbarmachung einer ehemaligen Gewerbefläche berührt die natürlichen Ressourcen nicht - durch die Bepflanzungen wird langfristig eine Verbesserung des Arteninventars erwartet
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm,	**G**	**X**	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, jedoch nur vorübergehend für die Dauer der

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (1) - Schutzgut Tiere				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit Bau-phase	Schutzgut-betroffenheit Betriebs-phase	Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens
	Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen			Bauphase und bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften nicht erheblich - betriebsbedingte Auswirkungen bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	**X**	**X**	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	**--**	**--**	
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	**X**	**X**	- Kumulierung mit direkten oder etwaigen indirekten Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	**X**	**X**	- messbare mittel- oder langfristige planbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten - langfristige sukzessive Anpassung der Fauna an den Klimawandel
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	**X**	**X**	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

Symbole: **--** – nicht zutreffend, **X** – keine, **G** – geringe, **E** – erhebliche Beeinträchtigungen

Ergebnisse der Gutachten zum Artenschutz

Europäischer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

Dieses Verbot kann bei Rückbau- und Abrissarbeiten eintreten. Daher ist durch den Bauzeitenplan ein Rückbau des Gebäudes in Zeiträumen vorzusehen, in denen die Anwesenheit geschützter und streng geschützter Arten weitgehend ausgeschlossen werden kann. Dies wären im Hinblick auf Brutvögel die Monate September bis Mitte März. Durch die Spurensuche konnten Hinweise auf die Nutzung des Gebäudes A) durch Fledermäuse erbracht werden. Die Ergebnisse der Potenzialanalyse weisen auf eine mögliche Nutzung des Gebäudes als Winterquartier, Wochenstubenquartier und Zwischenquartier für Fledermäuse hin. Die Anwesenheit von Fledermäusen im Winter kann nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Daher wird die Begleitung des Rückbaus durch eine artenschutzfachlich kundige Person und ggf. der Einsatz eines Artenschutzspürhundes dringend empfohlen (baubiologische Begleitung), um Konflikte mit Verbotstatbestand §44 (1) BNatSchG zu vermeiden, wenn der Rückbau im Zeitraum von Oktober bis März erfolgen soll. Für Rückbautermine von April bis September ist eine erneute Voraberkundung zur Suche nach Vorkommen von geschützten Arten notwendig.

- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

Dieses Verbot kann bei Rückbau- und Abrissarbeiten eintreten, wenn sich in den Gebäuden oder in unmittelbarer Nähe der Gebäude Fledermausquartiere oder Nester befinden. Daher sollte der Bauzeitenplan einen Rückbau des Gebäudes in Zeiträumen vorsehen, in denen die Anwesenheit geschützter und streng geschützter Arten weitgehend ausgeschlossen werden kann. Dies wäre in diesem Fall der Zeitraum von September bis Mitte März (Zeitraum außerhalb der Vogelbrutzeit). Das Vorhandensein von Fledermausquartieren in den Gebäuden muss vor dem Rückbau im genannten Zeitfenster durch eine baubiologische Begleitung des Rückbaus und ggf. durch den Einsatz eines Artenschutzspürhundes ausgeschlossen werden, um Störungstatbestände zu vermeiden und rechtskonform absichern zu können.

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

Durch den Rückbau werden potenziell Fledermausquartiere und Brutplätze von Gebäudebrütern zerstört. Ersatzbeschaffungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse sind an den Neubauten im Rahmen der weiteren Planung für die Quartiertypen Wochenstuben, Balz- und Winterquartiere für die in Tabelle 2 genannten Fledermausarten vorzusehen. Insgesamt sind in Summe 20 Ersatzquartiere für Fledermäuse zur Kompensation von potenziell verlorenen Quartiertypen Wochenstube, Zwischen- und Balzquartier sowie Winterquartier zu ersetzen. Durch Spurensuche und eine Potenzialabschätzung konnte der Verlust von

Brutplätzen von vier Brutvogelarten an sechs Gebäuden festgestellt werden. Insgesamt sind in Summe 12 Ersatzbrutplätze für Vögel zu kompensieren. Konkrete Vorschläge für Typenbezeichnungen der Ersatzquartiere sind spätestens bei Einreichung der Bauantragsunterlagen vorzulegen. Sollten im Rahmen der baubiologischen Begleitung besetzte Fledermausquartiere am Gebäude nachgewiesen werden, können die Ersatzbeschaffungen auch als CEF-Maßnahmen beauflagt werden. Neubauten bieten vielfältige Möglichkeiten, Ersatzquartiere für Fledermäuse und Vögel zu integrieren.

Zwischenzeitlich wurden die Gebäude unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorgaben (Baubiologische Begleitung der Abbrucharbeiten) überwiegend beseitigt. Es werden Maßnahmen erforderlich (Schaffen von Ersatzquartiere). Diese Maßnahmen sind in Ziffer 6.2.4 der Begründung beschrieben.

Die im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Dazu gehört insbesondere vor Abrissarbeiten eine Begehung der Gebäudeteile, in denen sich Fledermausquartiere, Vogel- und Insektennester befinden könnten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (2) - Schutzgut Pflanzen				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	**Betriebs-phase**	
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	**X**	**X**	- die Wiedernutzbarmachung einer ehemaligen Gewerbefläche berührt das Schutzgut Pflanzen nicht - betriebsbedingt ist durch die Dachbegrünung und die Bepflanzungen langfristig eine Verbesserung des Arteninventars zu erwarten - weitgehende Erhaltung vorhandener Gehölze - die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht verletzt – siehe unter der Tabelle stehende Ausführungen zum europäischen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	**X**	**X**	- die Wiedernutzbarmachung einer ehemaligen Gewerbefläche berührt die natürlichen Ressourcen nicht - durch die Bepflanzungen wird langfristig eine Verbesserung des Arteninventars erwartet
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	**X**	**X**	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften nicht erheblich

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (2) - Schutzgut Pflanzen				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	**Betriebs-phase**	
				- betriebsbedingte Auswirkungen bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	**X**	**X**	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - Einhaltung des Abfallsatzungsrechts zur Kreislaufwirtschaft
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	**--**	**--**	
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	**X**	**X**	- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	**X**	**X**	- messbare mittel- oder langfristige planbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten - geplante steigende Anzahl von Gehölzen erhöht langfristig die CO^2-Bindung und Sauerstoffbildung
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	**X**	**X**	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

Symbole: **--** – nicht zutreffend, **X** – keine, **G** – geringe, **E** – erhebliche Beeinträchtigungen

Artenschutzprüfung

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (3) - Schutzgut Fläche und Boden				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit: **Bau-phase**	Schutzgut-betroffenheit: **Betriebs-phase**	Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	**G**	**G**	- mittel- und langfristig baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten (Bodenverdichtung, Bodenabtrag und -auftrag) - erhebliche, ständige Auswirkungen sind Voll- und Teilversiegelungen des Bodens - die Wiedernutzbarmachung einer ehemaligen Gewerbefläche verhindert erstmalige Eingriffe
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	**G**	**G**	- baubedingte mittel- und langfristige Verringerung der bodenbelebten Flächen und Lebensraumhabitate im Baustellenbetrieb - Voll- und Teilversiegelung schränken natürliche Ressourcen (Bodenatmung, Grundwasserneubildung, Boden als Lebensraum für Flora und Fauna) dauerhaft ein - die Wiedernutzbarmachung einer ehemaligen Gewerbefläche verhindert erstmalige Eingriffe
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	**--**	**--**	
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	**X**	**X**	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	**--**	**--**	
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	**X**	**X**	- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	**G**	**X**	- erhöhte Gefahr der Bodenerosion durch abfließendes Oberflächenwasser infolge der Voll- und Teilversiegelung der Böden - die Wiedernutzbarmachung einer ehemaligen Gewerbefläche verhindert erstmalige Eingriffe
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	**X**	**X**	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

Symbole: **--** – nicht zutreffend, **X** – keine, **G** – geringe, **E** – erhebliche Beeinträchtigungen

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (4) - Schutzgut Wasser				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit: **Bau-phase**	Schutzgut-betroffenheit: **Betriebs-phase**	Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	**G**	**G**	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und nicht erheblich - erhebliche, ständige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch Voll- und Teilversiegelungen des Bodens - Mulden-Rigolensystem und Dachbegrünung mindern die Auswirkungen
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	**G**	**G**	- Voll- und Teilversiegelung schränken natürliche Ressourcen dauerhaft ein und stellen einen ständigen erheblichen Eingriff in das Boden-Wasser-Regime dar, solange die Versiegelungen bestehen. - Dachbegrünung und Mulden-Rigolensystem mindern die Auswirkungen
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	**--**	**--**	
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	**X**	**X**	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	**--**	**--**	
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	**X**	**X**	- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	**X**	**X**	- erhebliche Auswirkungen auf die Luftfeuchtigkeit, das Niederschlagsfeld und die Nebelbildung sind nicht zu erwarten. Die überplante Fläche und die damit verbundenen Wirkungen sind zu gering, um signifikante Auswirkungen zu generieren
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	**X**	**X**	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

Symbole: **--** – nicht zutreffend, **X** – keine, **G** – geringe, **E** – erhebliche Beeinträchtigungen

Ergebnis der A-RW 1 Berechnungen

Die Abweichung zum potenziell naturnahen Wasserhaushalt wurden gemäß den „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1“ ermittelt und bewertet. Zur Bewertung des geplanten Eingriffs in den Wasserhaushalt wurden Flächenanteile für die drei Komponenten der Wasserhaushaltsgleichung (Versickerung, Verdunstung und Abfluss) im Baugebiet ermittelt und mit dem Referenzzustand verglichen. Es wurden zwei Varianten verglichen.

- Variante 1 mit einer konventionellen Rückhaltung (Regenrückhaltebecken aus Beton oder unterirdische Rückhaltung) und Dächern ohne Begrünung
- Variante 2 mit Mulden-Rigolen-Systemen und Gründach des LIDL-Marktes. Da Versickerung des Regenwassers wegen der vorgesehenen Kunststoffabdichtung nicht möglich ist, werden die o.g. Systeme im Rahmen des Nachweises A-RW 1 als Retentionsbodenfilter rein rechnerisch betrachtet (80% Abfluss und 20% Verdunstung).

Parameter	Variante 1	Variante 2
Abfluss [%]	46,69	36,62
Versickerung [%]	10,10	10,10
Verdunstung [%]	43,21	53,28
gesamte Auswertung	Fall 3	Fall 3
kumulierte Abweichung vom naturnahen Wasserhaushalt [%]	**84,98**	**64,84**

Die beiden untersuchten Gestaltungsvarianten rufen den Fall 3 mit einer extremen Schädigung des Wasserhaushaltes hervor. Allerdings kann die gesamte Abweichung vom Referenzzustand durch Anwendung von Mulden-Rigolen-Systemen sowie der Gründächern (die ausgewählte Variante) um rd. 20,1% verbessert werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (5) - Schutzgut Luft und Klima				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	**Betriebs-phase**	
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	**X**	**X**	- bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen	**X**	**X**	- bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (5) - Schutzgut Luft und Klima				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit Bau-phase	Schutzgut-betroffenheit Betriebs-phase	Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
	und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist			- die getroffenen Festsetzungen zur Begrünung unterstützen den natürlichen Ressourcenhaushalt
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	**X**	**G**	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten (kleinräumige Luftverschmutzungen durch den Betrieb von Baumaschinen, witterungsbedingte Staubbelastungen), jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften und aufgrund der Kleinräumigkeit nur kurzfristig - betriebsbedingt kann von Luftschadstoffemissionen aufgrund der Größe des Plangebietes und der Anzahl der möglichen Quellen ausgegangen werden. Diese werden die Bagatellschwelle der Tabelle 7 der TA Luft deutlich unterschreiten - für potenzielle Staubemissionen durch holzbeheizte Kamine gibt die Stufe 2, Anlage 4.1 BImSchV seit 2015 strenge Emissionsgrenzwerte vor - für Emissionen aus dem zusätzlich entstehenden Straßenverkehr gelten die Emissionsgrenzwerte der Abgasnorm - relevante Geruchsemissionen werden nicht erwartet, da die Planung mit keinen signifikanten Quellen verbunden ist - insgesamt sind erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen durch die zusätzlichen Emissionen bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	**X**	**X**	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	**--**	**--**	
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	**X**	**X**	- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben	**X**	**X**	- klimarelevante Kaltlufttransporte werden nicht erheblich beeinflusst. Unmittelbare lokale Luftaustauschvorgänge werden naturgemäß durch neue Baukörper beeinflusst. - Aussagen zu Art und Ausmaß der Treibhausgasemission sind im derzeitigen Planstand nicht möglich, da

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (5) - Schutzgut Luft und Klima				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	**Betriebs-phase**	
	gegenüber den Folgen des Klimawandels			noch keine Haustechnik vorliegt. Erhebliche Nachteilige Auswirkungen der Bauleitplanung auf das Klima sind bei Beachtung der detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und zugehörigen Verordnungen nicht zu erwarten. - Die Bauleitplanung ist gegenüber den Folgen des Klimawandels nicht anfällig. - Nachteilige Auswirkungen der Bauleitplanung auf das Klima sind bei Beachtung der detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz und zugehörigen Verordnungen nicht zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Modernisierungen der Bausubstanz bzw. Neubauten Verbesserungen im Hinblick auf den Klimaschutz eintreten werden - Die Ladesäulen dienen dem Klimaschutz
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	**X**	**X**	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

Symbole: **--** – nicht zutreffend, **X** – keine, **G** – geringe, **E** – erhebliche Beeinträchtigungen

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

a (6) - Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern a (1) bis a (5)

Die zunächst aus methodischen Gründen isoliert zu betrachtenden Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima stehen in einem komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Eingriffe auf einen Umweltbelang können direkt oder indirekt Auswirkungen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen. Dabei sind die Wechselwirkungen untereinander unterschiedlich stark ausgeprägt. Die folgende Beziehungsmatrix stellt unabhängig vom konkreten Vorhaben grundsätzlich die Intensität der Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter zueinander dar.

von ⟶ Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ↓ auf	**Tieren**	**Pflanzen**	**Fläche/ Boden**	**Wasser**	**Luft/Klima**
Tiere	Populationsdynamik, Nahrungskette	Nahrung, Sauerstoff, Lebensraum	Lebensgrundlage, Lebensraum	Lebensgrundlage, Lebensraum	Lebensgrundlage, Lebensraum
Pflanzen	Fraß, Tritt, Düngung, Bestäubung, Verbreitung	Konkurrenzverhalten, Vergesellschaftung	Lebensraum, Nähr- und Schadstoffquelle	Lebensgrundlage, Lebensraum	Wuchs- und Umfeldbedingungen
Fläche / Boden	Düngung, Tritt/Verdichtung, Bodenbildung, O2-Verbrauch	Durchwurzelung, Bodenbildung, Beeinflussung des Nährstoff-, Wasser- und Sauerstoffgehalts, Abdeckung/Schutz vor Erosion	Bodeneintrag	Stoffverlagerung, Bodenentwicklung	Bodenklima, Bodenbildung, Erosion, Stoffeintrag
Wasser	Gewässerverunreinigung, Nährstoffeintrag	Gewässerreinigung, Regulation des Wasserhaushaltes	Stoffeintrag, Trübung, Sedimente, Pufferfunktion	Stoffeintrag, Versickerung	Niederschläge, Gewässertemperatur
Luft / Klima	CO2-Produktion, O2-Verbrauch	O2-Produktion, CO2-Aufnahme, Beeinflussung von Luftströmungen	Staubbildung	Lokalklima (Wolken, Nebel), Luftfeuchte	Herausbildung verschiedener Klimazonen (Stadt, Land, …)

Über das Vorhabengebiet hinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (7) - Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit Bau-phase	Schutzgut-betroffenheit Betriebs-phase	Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	**G**	**G**	- baubedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet inmitten der bebauten Ortslage liegt. - baubedingte Auswirkungen auf die biologische Vielfalt bestehen in der Baufeldräumung und bedeuten zunächst den Verlust des vorhandenen Arteninventars bis zur Umsetzung Freiflächengestaltung - durch die geplanten Anpflanzungen und Retentionsräume ist langfristig eine Zunahme der biologischen Vielfalt zu erwarten - ständige lokale Veränderung des Ortsbildes durch die Errichtung der geplanten Baukörper
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	**X**	**X**	- Wiedernutzbarmachung von Flächen vermeidet Eingriffe in Natur und Landschaft
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	**X**	**X**	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb sind zu erwarten, jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und nicht erheblich - betriebsbedingte Auswirkungen durch störende Lichtemissionen sind durch bauordnungsrechtliche Regelungen minimiert - eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	**X**	**X**	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	**--**	**--**	
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	**X**	**X**	- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	**X**	**X**	- planbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten, die Schaffung von Ladestationen dient dem Klimaschutz

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (7) - Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	**Betriebs-phase**	
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	**X**	**X**	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

Symbole: **--** – nicht zutreffend, **X** – keine, **G** – geringe, **E** – erhebliche Beeinträchtigungen

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
c - Schutzgut Mensch, Gesundheit (Immissionen) und Bevölkerung insgesamt				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	**Betriebs-phase**	
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	**G**	**X**	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und nicht erheblich. Potenziell auftretende Emissionen in der Bauphase sind: • Schall- und Lichtemissionen durch Baumaschinen und baustellenbezogenen Verkehr • Staubemissionen bei der Einrichtung der Baustelleneinrichtung, bei Erd- und Hochbauarbeiten und bedingt durch den Baustellenverkehr, • Schadstoff- und Geruchsemissionen in Form von Fahrzeug- und / oder Baumaschinenabgasen, bei der Errichtung von Bauwerken aus Beton, Asphalt bzw. Bitumen sowie beim Aufbringen von Farbanstrichen, • Schadstoff- und Geruchsstoffemissionen durch Austritt oder Verschütten von Treib- und Schmierstoffen. - betriebsbedingte dauerhafte Auswirkungen sind Schall- und Lichtemissionen (siehe Punkt cc)
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	**G**	**X**	- dem einmaligen Eingriff in die natürlichen Ressourcen steht die Verbesserung der Nahversorgung gegenüber
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	**G**	**E**	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb (Lärm- und Staubbelastung) sind nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften nicht erheblich (siehe Punkt aa)

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
c - Schutzgut Mensch, Gesundheit (Immissionen) und Bevölkerung insgesamt				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	**Betriebs-phase**	
				- mit folgenden dauerhaften betriebsbedingten Auswirkungen ist zu rechnen: Geräuschimmissionen und Luftverunreinigungen durch z.B. Straßenverkehr, Gewerbe Lichtemissionen durch Straßen-/ Außenbeleuchtung Emissionen von verbrennungstypischen Luftschadstoffen - eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	**X**	**X**	- keine Auswirkungen durch gesetzlich geregelte Bauabfallentsorgung in der Bauphase - in der Betriebsphase fallen Haus-, Bio- und ggf. Gewerbeabfälle in üblichen Mengen an. Die Abfallentsorgung erfolgt langfristig über die von den Gemeinden verpflichteten Verbände und Unternehmen unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen und Satzungen
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	**X**	**X**	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	**X**	**X**	- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	**X**	**X**	- messbare mittel- oder langfristige planbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten - Die Ladesäulen dienen dem Klimaschutz
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	**X**	**X**	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

Symbole: **--** – nicht zutreffend, **X** – keine, **G** – geringe, **E** – erhebliche Beeinträchtigungen

Berechnungsergebnisse und Bewertung des Lärmgutachtens

Gewerbelärm

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass mit den Maßnahmen die ermittelten Beurteilungspegel (Zusatzbelastung) die zugrunde gelegten Immissionsrichtwerte bzw. die zahlenmäßig identischen schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 im Tages- (6.00 - 22.00 Uhr) sowie im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) um mindestens 1 dB(A) unterschreiten. Die durch den Betrieb des Nahversorgungszentrums (Zusatzbelastung) sowie durch die planerische Geräuschvorbelastung des Bebauungsplanes Nr. 28 in Summe hervorgerufenen Beurteilungspegel (Gesamtbelastung) halten die Immissionsrichtwerte an den untersuchten Immissionsorten tagsüber und nachts mindestens ein.

Verkehrslärm

Auf Basis der zu Grunde gelegten Verkehrsbelastungsdaten ergaben sich auf den als Misch- (MI) bzw. Sondergebiet (SO) vorgesehenen Flächen des Plangebietes verkehrsbedingte Beurteilungspegel als Maximalwerte aller Geschosse von 55 dB(A) bis 71 dB(A) tags (6.00 - 22.00 Uhr) und von 47 dB(A) bis 62 dB(A) nachts (22.00 - 6.00 Uhr), wobei sich die höchsten Pegel an der Bäderstraße ergaben.

Die für Verkehrsgeräusche in sonstigen Sondergebieten gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte betragen - soweit schutzbedürftig - je nach Nutzungsart tagsüber 45 bis 65 dB(A) und nachts 35 bis 65 dB(A). In Mischgebieten sind für Verkehrsgeräusche Orientierungswerte von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) heranzuziehen. Entlang der Bäderstraße werden die vorgenannten schalltechnischen Orientierungswerte tags und nachts überschritten.

Ergebnisse der Altlastenuntersuchung

In den untersuchten Proben im Bereich der Tankstelle wurden zum Teil erhöhte Messwerte für die KW und BTEX im Feststoff ermittelt. Für den Fahrzeugstellplatz bestätigt sich der Altlastenverdacht aufgrund der erhöhten Kohlenwasserstoff-Konzentration, welche bis in eine Tiefe von 2,0 m nachgewiesen wurde.

6.2.4 Geplante Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden; Überwachungsmaßnahmen

a) Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Eine grundsätzliche Vermeidung der Eingriffe ist aufgrund des bestehenden Bedarfs für ein Nahversorgungszentrum nicht möglich.

Tiere

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- Zum Schutz der auf Lichtreize reagierenden Fauna wird grundsätzlich für die Außenbeleuchtung die Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern empfohlen. Die Leuchtgehäuse sollten gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen ausgeführt werden und die Oberflächentemperatur von 60°C sollte nicht überschritten werden. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen sollte verhindert werden.
- Entfernen von Gehölzen außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September.
- Größtmöglicher Erhalt der bestehenden Gehölze im Plangebiet.
- Vor weiteren Gebäudeabrissen sind die Gebäude auf Fledermausbesatz und / oder Gebäudebrüter zu untersuchen und ggf. entsprechende Maßnahmen umzusetzen

Kompensationsmaßnahmen

Fledermäuse – Verortung der 20 Ersatzquartiere

Bauteil / Fassadenseite	Primär vorgesehener Quartiertyp	Zulässige Alternative	Stückzahl	Höhe über GOK	Funktionsziel	Ausführungshinweise
Lidl – nordwestliche Seitenwand	2FTH	**FFSQ**; bei zusammenhängender Gruppierung auch **FFMQ-G**	3	5,5–7,0 m	sommerwarme Spaltenquartiere	in 2 Gruppen anordnen; oberes Wanddrittel; unbeleuchteter Einflug; freier Anflugraum
Lidl – nordwestliche Seitenwand	FFGJ	–	2	5,5–7,0 m	Übergangs-/Ganzjahresfunktion	zwischen bzw. seitlich zu den Sommerquartieren
Lidl – nordwestliche Seitenwand	1WI	–	1	5,0–6,5 m	Winterquartier	windgeschützt, schattig, ohne Lichtimmission
Lidl – nordwestliche Seitenwand	konstruktives Attika-/Fassadenquartier	–	2	Einflug 5,5–7,0 m	strukturreiche kühle Quartiere	mehrkammerig, raue Innenflächen, schlitzförmiger Einflug
Lidl – nördliche Rückwand	2FTH	**FFSQ**	2	5,5–7,0 m	Sommerquartiere	als kleine Gruppe, ruhiger Fassadenabschnitt
Lidl – nördliche Rückwand	FFGJ	–	1	5,5–7,0 m	Ganzjahresfunktion	unbeleuchteter Einflug
Lidl – nördliche Rückwand	1WI	–	1	5,0–6,5 m	Winterquartier	schattig, zugluftarm

Vögel – Verortung der 12 Ersatzbrutplätze

Bauteil / Fassadenseite	Primär vorgesehener Brutplatztyp	Zulässige Alternative	Stückzahl	Höhe über GOK	Funktionsziel	Ausführungshinweise
Rossmann + Bäcker – nördliche Rückwand	Mehlschwalben-Doppelnest auf Mehlschwalbenbrett	funktional gleichwertiges Kunstnest-System mit ausreichendem Überstand	2 Doppelnester = 4 Brutplätze	4,5–6,0 m	Mehlschwalbe	nur unter ausreichend geschütztem Überstand bzw. Schwalbenbrett; nicht frei an blanker Fassade; nicht über Eingängen oder stark frequentierten Stellplätzen
Lidl – nördliche Rückwand	Mehlschwalben-Doppelnest auf Mehlschwalbenbrett	funktional gleichwertiges Kunstnest-System mit ausreichendem Überstand	1 Doppelnest = 2 Brutplätze	4,5–6,0 m	Mehlschwalbe	konfliktarmer Fassadenbereich; freier Anflug; keine direkte Beleuchtung
Rossmann – kurze westliche Seite	Nischenbrüterkasten **1HE** oder **Nr. 326**	funktional gleichwertiger Nischenbrüterkasten	2	3,5–5,0 m	Hausrotschwanz	an Gebäudekanten bzw. ruhigen Randbereichen; diese Fassadenseite nur für Vogelmaßnahmen vorsehen
Lidl – nordwestliche Seitenwand	Nischenbrüterkasten **1HE** oder **Nr. 326**	funktional gleichwertiger Nischenbrüterkasten	1	3,5–5,0 m	Hausrotschwanz	nicht unmittelbar bei stark frequentierten Eingangsbereichen;

Die vorgenannten Maßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Weitere naturschutzfördernde Maßnahmen sind allgemein z.B. Fassadenbegrünung, Einbau von Niststeinen, Insektenhaus.

Pflanzen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- Größtmöglicher Erhalt der bestehenden Gehölze im Plangebiet.
- Baumpflanzungen
- Ausschluss von Schottergärten
- Begrünung Lärmschutzwände
- Gehölze, Pflanzenbestände und angrenzende Vegetationsflächen sind nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

Kompensationsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen sind nicht erforderlich.

Fläche/Boden/Wasser

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen werden durch Beachtung der Vorsorgegrundsätze der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes vermieden oder minimiert. Die Baustelleneinrichtung erfolgt unmittelbar neben den zu errichtenden Gebäuden unter weitgehender Nutzung von Flächen, die für eine Versiegelung oder Teilversiegelung vorgesehen sind. Das Eindringen von Schadstoffen in den Boden bzw.

Kontaminierungen werden durch eine ordnungsgemäße Pflege und Wartung der Technik nicht erwartet.

- Beschränkung Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß
- Festsetzung von Retentionsflächen
- Ausschluss von Schottergärten
- Festsetzung Gründach und Begrünung Lärmschutzwände

Kompensationsmaßnahmen

Da mit der Planung keine Eingriffe über bereits bestehende Baurechte hinaus induziert werden, sind Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

Luft, Klima

Über die ohnehin anzuwendenden Vorschriften hinaus sind keine weiteren Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Die geplanten Ladestationen dienen dem Klimaschutz.

Landschaft

Da das Plangebiet inmitten der bebauten Ortslage liegt, sind keine Maßnahmen für das Schutzgut Landschaft erforderlich.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Über die Maßnahmen zum Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Boden und Wasser hinaus sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

c) Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Gewerbelärm

Zum Schutz der Nachbarschaft bzw. zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Die empfohlenen Schallschutzmaßnahmen sind, soweit bodenrechtlich relevant, im Bebauungsplan festgesetzt (Lärmschutzwände). Die übrigen aufgeführten Maßnahmen organisatorischer Art (Ausbildung der Fahrgassen, Beschränkung der Öffnungszeiten, Verwendung geräuscharmer Einkaufswagen, Beschränkung der Warenanlieferung) werden in einem Städtebaulichen Vertrag gesichert.

Verkehrslärm

Zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen sind bei Neubauten und baugenehmigungspflichtigen Änderungen schutzbedürftiger Räume aufgrund der als Maximalwerte aller Geschosse ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 von 64 bis 75 dB(A) tags (6.00 - 22.00 Uhr) und von 60 dB(A) bis 75 dB(A) nachts (22.00 - 6.00 Uhr) an die Außenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung für die Lärmpegelbereiche II bis V zu stellen.

Die Anforderungen für den Nachtzeitraum gelten nur für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können.

Im Plangebiet betroffen ist das MI-Gebiet an der Bäderstraße. Dieses liegt im Lärmpegelbereich IV. Erforderliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan getroffen.

Altlasten

Das Gutachten empfiehlt im Falle eines Aushubs den kontaminierten Boden entsprechend der Belastung für eine abfalltechnische Deklaration sicher zu lagern. Ggf. sind weitere Untersuchungen erforderlich.

6.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind; Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl:

Die Gemeinde Lensahn hat neben der gewählten Fläche weitere 5 Bereiche in Betracht gezogen, die im Landschaftsplan 2000 als Entwicklungsflächen für eine Siedlungsentwicklung enthalten sind und noch nicht bebaut bzw. überplant wurden. Im Ergebnis erweist sich der gewählte Standort an der Bäderstraße als am besten für das Vorhaben geeignet. Die Fläche entspricht vollständig den umweltschützenden Vorschriften des Baugesetzbuches (Wiedernutzbarmachung von Flächen). Das Gebiet liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes und entspricht dem Integrationsgebot. Inhalte der Landschaftsplanung oder des Landschaftsrahmenplans stehen nicht entgegen. Der geplante Schutzstreifen für Radfahrer ermöglicht eine sichere Erreichbarkeit der Fläche. Ausreichender Immissionsschutz kann durch Lärmschutzwände und organisatorische Maßnahmen sichergestellt werden.

6.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j

Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i bestehen nicht. Es werden keine Vorhaben geplant, die für schwere Unfälle oder Katastrophen anfällig sind.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:

Die Gemeinde führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet.

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden, ergaben sich nicht.

6.3.2 Monitoring (gemäß § 4c BauGB); Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:

Nach § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten könnten, zu überwachen. Der Umweltbericht zeigt im Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben hervorgerufen werden. Die Vorschrift des § 4c BauGB verlangt keine standardmäßige Überprüfung der Umweltauswirkungen oder der Durchführung bzw. die Erfolgskontrolle der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie stellt lediglich auf die unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen ab und sieht in diesem Fall die Überprüfung besonders unsicherer Maßnahmen vor. Da das Eintreten unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden kann, sind umfangreiche Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Die Umsetzung der festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen ist im Rahmen des Bauantragverfahrens nachzuweisen. Sofern sich aus den Planungen zur Trassenführung der Bahnstrecke im Hinblick auf die Fehmarnbelt-Querung wesentliche andere Gesichtspunkte mit Auswirkungen auf das Plangebiet ergeben, werden die hieraus notwendig werdenden Maßnahmen getroffen. Die Gemeinde wird anlassbezogen die prognostizierten Verkehrsbelastungen überprüfen und, falls erforderlich, geeignete Maßnahmen zu Verminderung der Belastungen an der vorhandenen Bebauung umsetzen. Die Baumpflanzungen und Begrünung der Lärmschutzwände werden durch Anwachspflegemaßnahmen begleitet.

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Von der Planung berührt sind Belange des Immissionsschutzes und des Artenschutzes. Es werden Lärmschutzmaßnahmen, Schutzmaßnahmen im Hinblick auf Altlasten sowie Maßnahmen zum Artenschutz erforderlich.

6.3.4 Referenzliste der Quellen

- Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende sowie dessen Anlage vom 09.12.2013
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 der Gemeinde Lensahn und dem in diesem Zuge geplanten Nahversorgungszentrums an der Bäderstraße in 23738 Lensahn, Wenker u. Gesing, Ahaus, 13.02.2026
- Entwässerungskonzept, Neubau eines Nahversorgungszentrums Bäderstraße 35-37, 23738 Lensahn, Neumünster, WVK, Neumünster, 05.05.2026 mit Anlagen
- Orientierende abfalltechnische Untersuchung Lensahn Bäderstraße, bgm, Hungen, 19.09.2023 (Anlage des Entwässerungskonzepts)
- Artenschutzfachliche Potenzialeinschätzung Bäderstraße 35-37 in 23738 Lensahn, Florian Gloza-Rausch, Flintbek, 23.12.2024
- Artenschutzrechtliche Sicherung von Ersatzquartieren und Ersatzbrutplätzen, Bebauungsplan Bäderstraße 35-37 in 23738 Lensahn, Florian Gloza-Rausch, Flintbek, 19.05.2026
- Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1 (Dezember 2019)
- Landschaftsplan der Gemeinde Lensahn (2000)
- Ortsbesichtigungen

7 Hinweise

7.1 Bodenschutz

Um den Vorsorgegrundsätzen nachzukommen, ist vor der Umsetzung des Bauvor-habens gemäß DIN 19639 ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Ein Bodenschutzkonzept dient der Vermittlung von Informationen, beispielsweise für die Leistungsbeschreibung von Bodenschutzmaßnahmen im Rahmen der Bauausführung und der Dokumentation. Weitere Ausführungen hierzu sind in der DIN 19639 enthalten. Um die genannten Vorgaben einzuhalten, zu überwachen und zu dokumentieren ist eine bodenkundliche Baubegleitung durch eine bodenkundlich-ausgebildete Fachperson mit entsprechenden beruflichen Qualifikationen vom Vorhabensträger einzusetzen und bei der unteren Bodenschutzbehörde vorab zu benennen. Die bodenkundliche Baubegleitung nimmt regelmäßig an den Baubesprechung zur Vorbereitung und während der Arbeiten teil und kontrolliert und dokumentiert die Einhaltung der vorsorgenden Maßnahmen. Der Baubeginn ist bei der unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Für die entstehenden Grünflächen muss sichergestellt werden, dass keine Schadstoffmobilisierung durch Auswaschung erfolgt. Dies ist im Vorfeld durch entsprechende Bodenuntersuchungen nachzuweisen. Sanierungsarbeiten sind im Vorfeld mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen und von einer nach § 18 BBodSchG anerkannten sachverständigen Person zu dokumentieren und zu überwachen. Sollte Bodenmaterial entnommen und extern verwertet werden, ist das Material gemäß den Vorsorgewerten der BBodSchV Anlage 1 zu beproben und anschließend einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen. Die Ergebnisse der Beprobung sind der unteren Bodenschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.

Verdichtungsempfindliche Böden wie Moore, Grundwasserböden und Böden mit feinkörnigen Substraten mit einer hohen Verformbarkeit und Verdichtungsgefährdung sind möglichst von Baumaßnahmen auszunehmen. Bodenverdichtungen und - versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Grundsätzlich sollte eine Befahrung nur auf möglichst trockenen Böden erfolgen, da dieser tragfähiger ist als feuchter Boden. Geeignete Maßnahmen gegen eine Bodenverdichtung sind z.B. Baustraßen, Lastverteilungsplatten oder kettenbetriebene Fahrzeuge mit möglichst großer Aufstandsfläche. Es sind ausreichend Flächen für Baustelleneinrichtung, Lagerung von Baumaterialien und Bodenzwischenlagerung vorzusehen. Der Flächenverbrauch ist möglichst gering zu halten. Auch auf diesen Flächen ist der Boden zu schützen.

Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht ggf. einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Wird Boden zwischengelagert, sind die Vorgaben der DIN

19731, Punkt 7.2 zu beachten (getrennter Ausbau und Lagerung, Beachtung des Feuchtezustands und der Konsistenz, Schutz vor Verdichtung und Vernässung, Lagerung auf Mieten usw.). Jede Maßnahme, die geeignet ist, das Grundwasser oder den Boden zu verunreinigen, ist zu unterlassen. Eine Verwertung von überschüssigem Boden außerhalb des Plangebietes in Form einer Verfüllung oder Aufschüttung bedarf in der Regel einer naturschutzrechtlichen Genehmigung, sobald die Menge 30 m³ oder 1000 m² überschreitet.

Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein 2023 in Verbindung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und Ersatzbaustoffverordnung (EBV). Alle anfallenden Abfälle, auch diejenigen welche während der Baumaßnahmen anfallen, sind gemäß den abfallrechtlichen Maßgaben und unter Berücksichtigung der Satzung des ZVO über die Entsorgung von Abfällen im Kreis Ostholstein, einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen.

7.2 Grundwasserschutz

Sind Pfahlgründungen für evtl. Neubauten notwendig, so sind diese als Erdaufschlüsse gem. § 49 WHG ab einer Tiefe von 10 m (§ 40 Landeswassergesetz) oder bei Erschließung von Grundwasser bei der unteren Wasserbehörde mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Grundwasserhaltungen für die Bauzeit stellen eine Benutzung des Grundwassers gem. Wasserhaushaltsgesetz dar und sind daher erlaubnispflichtig. Ein entsprechender Antrag ist mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. Grundsätzlich sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, um eine nachteilige Beeinträchtigung von Boden und Grundwasser durch austretende Betriebsstoffe zu vermeiden.

7.3 Archäologie

Das Plangebiet grenzt an ein Archäologisches Interessengebiet. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich. Daher wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben

das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

8 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

9 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

10 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Lensahn am ..... gebilligt.

Lensahn, Siegel (Robien)

- Bürgermeister -