

STADT KELLINGHUSEN

2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

für das Gebiet des Grundstücks Neuer Kamp 32



(unter Verwendung eines Luftbildes Mac-Kartendienst)

Begründung

November 2017

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81
Geschwister-Scholl-Straße 9 | 20251 Hamburg
Fon 040.4232.6444
post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Rainer Isensee
Dipl.-Ing. Evelyn Peters

Inhalt

TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL

1	Räumlicher Geltungsbereich	1
2	Planungsvoraussetzungen, Planungserfordernis	1
3	Planungsgrundlagen	3
3.1.	Landesentwicklungsplan, Regionalplan	3
3.2.	Flächennutzungsplan	3
3.3.	Landschaftsrahmenplan	3
3.4.	Landschaftsplan	3
4	Zustand des Plangebietes	4
5	Begründung der Darstellungen	5
5.1.	Art der baulichen Nutzung	5
6	Natur und Landschaft	6
7	Erschließung	6
8	Ver- und Entsorgung	6
9	Flächenbilanz	6

TEIL II - UMWELTBERICHT

10	Einleitung	7
10.1.	Gesetzliche Grundlagen	7
10.2.	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplans	8
10.3.	Untersuchungsraum	8
11	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung	8
11.1.	Fachgesetzliche Ziele	8
11.2.	Ziele aus Fachplanungen	10
11.3.	Schutzgebiete	10
12	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
12.1.	Anderweitige Lösungsmöglichkeiten bzw. Entwicklung des Gebietes ohne das Vorhaben	10
12.2.	Wirkfaktoren / Mögliche Umweltauswirkungen	10
12.3.	Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit	12
12.4.	Schutzgut Tiere und Pflanzen	12
12.5.	Schutzgut Boden	13
12.6.	Schutzgut Wasser	13
12.7.	Schutzgut Klima und Luft	14
12.8.	Schutzgut Landschaft	14
12.9.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	15
13	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	15
14	Ergänzende Angaben	15
14.1.	Verwendete technische Verfahren	15
14.2.	Kenntnis- und Prognoselücken	16

14.3. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	16
15 Zusammenfassung	16

TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL

1 Räumlicher Geltungsbereich Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Grundstück Neuer Kamp 32 liegt im Süden der Stadt Kellinghusen. Das Plangebiet umfasst das im Gewerbegebiet am weitesten östlich gelegene Grundstück des Hagebaumarktes. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,2 ha.

2 Planungsvoraussetzungen, Planungserfordernis

Anfang der 1990er Jahre ist das Gewerbegebiet „Neuer Kamp“ aufgrund seiner guten verkehrlichen Anbindung an die B 206 von der Stadt Kellinghusen entwickelt worden. Seitdem haben sich vor allem Gewerbetreibende aus der Ortslage Kellinghusens hier angesiedelt. Inzwischen sind alle Grundstücke verkauft und bebaut und werden entsprechend der Festlegungen des ursprünglichen Bebauungsplanes 37 genutzt.

Der BP 37 setzte unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Funktion Kellinghusens und zum Schutz der in der Stadt vorhandenen Einzelhändler folgende Regelung zur Steuerung von Einzelhandelsnutzungen fest:

„Im Gewerbegebiet ist gemäß § 5 Abs. 1 i.V.m. Abs. 9 BauNVO Einzelhandel grundsätzlich nur mit Waren zulässig, welche der jeweilige Betrieb selbst herstellt oder repariert

Von dieser Nutzungseinschränkung sind ausgenommen:

- der Handel mit Baustoffen
- der Handel mit Kraftfahrzeugen und landwirtschaftlichen Maschinen, wenn diesem Handelsbetrieb eine Produktionsstätte bzw. Werkstatt angegliedert ist.“

Auf dem Flurstück 142/35 wurde ein den Festsetzungen des BP 37 konformer Baustoffhandel errichtet, der im Laufe der Zeit immer größere Anteile an Verkaufsflächen für den Endverbraucher erhielt. Alle Erweiterungen und Nutzungsänderung sind mit behördlicher Genehmigung erfolgt.

Der Betreiber beabsichtigte im Jahr 2006, das Gartensortiment in adäquaten Räumen anzubieten. Dazu wollte er ein Gewächshaus als neuen Verkaufsraum bauen. Mit dieser Erweiterung ging eine Erhöhung der Verkaufsfläche einher, die nach Vorabstimmung mit dem Kreisbauamt und der Landesplanung nicht mehr durch die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans gedeckt waren.

Die Stadt Kellinghusen hat daher am 02. Februar 2006 die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Mühlenbek (Teilgebiet)“ beschlossen.

Das Verfahren wurde bis zum abschließenden Beschluss am 28.06.2007 geführt. Die 2. Änderung wurde jedoch

nicht dem Innenministerium zur Genehmigung vorgelegt und trat daher nie in Kraft.

Auch das Aufstellungsverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 wurde bis zum Satzungsbeschluss geführt, erlangte aber aufgrund des Versäumnisses der Bekanntmachung nie Rechtskraft. Zudem war die Bezeichnung als 1. Änderung fehlerhaft, da bereits eine 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 im Jahr 1998 zur Rechtskraft gelangte.

Die in 2006 geplanten baulichen Erweiterungen wurden dennoch auf Grundlage des § 33 BauGB genehmigt und sind zwischenzeitlich vollständig errichtet worden.

Für darüberhinausgehende künftige Erweiterungen gelten jedoch aufgrund der fehlenden Rechtskraft beider Bauleitpläne die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 in seiner Ursprungsfassung. Die Stadt hat daher beschlossen, die damalige Änderung des Bebauungsplans einschließlich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans nun zur Rechtskraft zu bringen und damit für den Betreiber des Baumarktes die erforderliche Planungssicherheit zu garantieren.

Das Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans war jedoch zu lange im Stillstand, um den Verfahrensfehler durch das Nachholen der Genehmigung zu heilen. In Abstimmung mit dem Innenministerium ist der abschließende Beschluss von 2007 aufzuheben und alle Verfahrensschritte ab dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss einschließlich dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB zu wiederholen, um rechtliche Klarheit auch für die zukünftige Entwicklung des Betriebes zu schaffen.

Die Stadt hat daher den abschließenden Beschluss der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgehoben und beschlossen, das Verfahren wiederaufzunehmen.

Da die damalige Änderung des Bebauungsplans fälschlicherweise als 1. Änderung bezeichnet wurde, hat die Ratversammlung der Stadt Kellinghusen am 27.04.2017 einen neuen Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans gefasst.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 und die 2. Änderung des Flächennutzungsplans begründen mit der Schaffung von Planungsrecht für den Baumarkt die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Da der Aufstellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung am 02.02.2006 und damit vor dem 1. März 2010 gefasst wurde, wird die UVP nach der bis zu diesem Tage geltenden Fassung des UVPG als Umweltprüfung nach den Vorschrif-

ten des Baugesetzbuches durchgeführt (§ 17 Abs. 1 Satz 1).

Bezüglich der Anwendung des BauGB wird das Verfahren nach BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geführt.

3 Planungsgrundlagen

3.1. Landesentwicklungsplan, Regionalplan

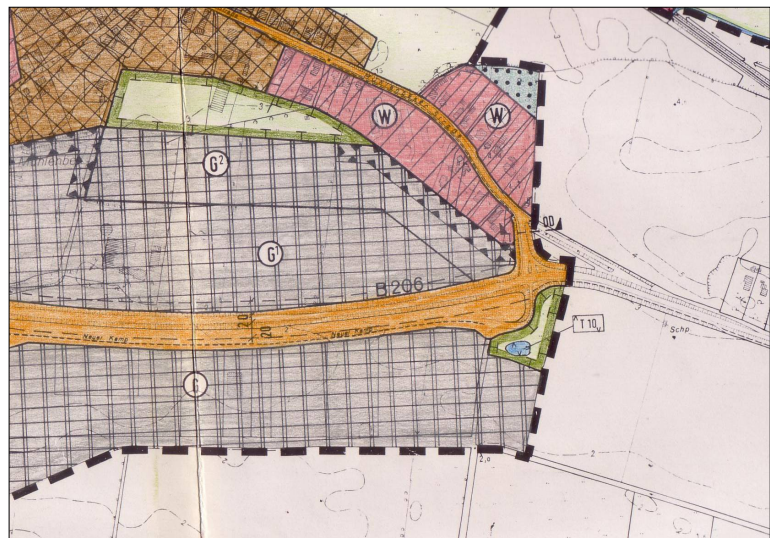
Im zentralörtlichen System des Landesentwicklungsplans (LEP) 2010 wird Kellinghusen die Funktion eines Untereinzentrums zugewiesen. Der Regionalplan für den Planungsraum IV (Fortschreibung 2005) weist Kellinghusen als Untereinzentrum die Funktion des Arbeits-, Einkaufs- und Kulturzentrum für seinen Nahbereich mit insgesamt 17.300 Einwohnern zu.

Die Planung für ein gemeinsames Gewerbegebiet Kellinghusen / Wrist an der B 206 werden landesplanerisch als richtiger Schritt einer interkommunalen Zusammenarbeit gesehen. Das Plangebiet 37 ist Bestandteil dieses Gewerbegebietes.

3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kellinghusen (2001) stellt nördlich und südlich der B 206 gewerbliche Bauflächen dar. Von diesen Flächen ist bislang nur der südliche Bereich entwickelt und baulich genutzt.

Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kellinghusen



3.3. Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan trifft keine Planungsaussagen zum Plangebiet.

3.4. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt für das Plangebiet Gewerbeflächen dar. Entlang der Straße Neuer Kamp sind Baumpflanzungen dargestellt. Die Planung entspricht den Zielen des Landschaftsplanes.

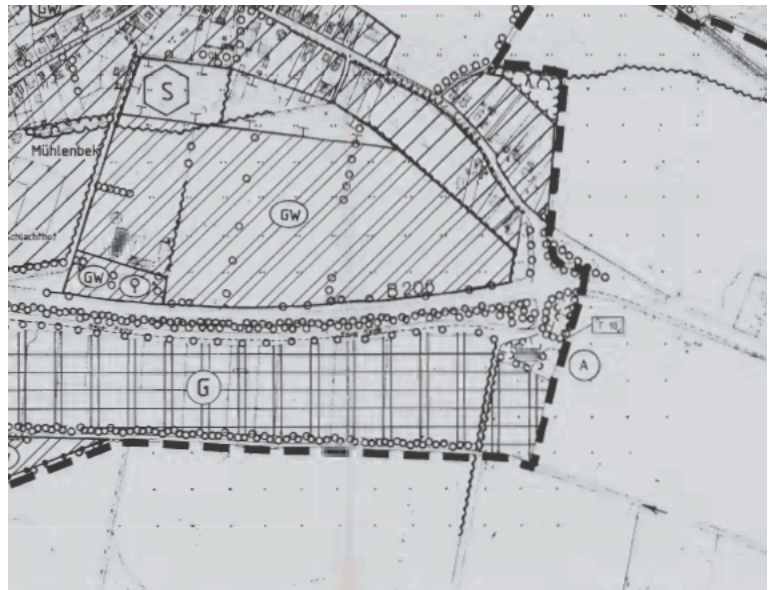


Abb.: Ausschnitt Landschaftsplan
„Entwicklung“

4 Zustand des Plangebietes

Nutzung 2006

Das Plangebiet ist Bestandteil des Gewerbegebietes „Neuer Kamp“; es wird hier ein Baustoffhandel und Baumarkt betrieben. Das Grundstück ist für diesen Nutzungszweck weitestgehend überbaut oder befestigt.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses existierten in diesem Hagebaumarkt ca. 5.820 m² Verkaufsfläche (VK), davon 3.680 m² in Gebäuden oder überdacht und 2.140 m² nicht überdachte Freifläche.

Auf ca. 1.920 m² (ca. 33 % der VK) wurden seinerzeit zentrenrelevante Sortimente gemäß Kieler Liste angeboten. Dies sind v.a. Bastelartikel, Sport- und Freizeitartikel, Beleuchtungskörper, Haushaltswaren, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Gardinenzubehör.

Für die vorhandene Nutzung standen ca. 65 Stellplätze zur Verfügung.

Nutzung 2017

Das Bebauungs- und Nutzungskonzept sah 2006 vor, das vorhandene Gartensortiment zu ergänzen und attraktiver zu präsentieren. Dazu sollte eine neue Verkaufshalle in Form eines Gewächshauses an die vorhandenen Gebäude angebaut werden. Das Bauvorhaben wurde weitestgehend wie geplant umgesetzt. Es entstanden zusätzliche Verkaufsflächen entsprechend den Festsetzungen der in 2007 beschlossenen Fassung der Bebauungsplanänderung sowie weitere Kundenstellplätze. Diese bauliche Erweiterung entspricht dem derzeitigen Bestand.

Abb. derzeitiger Bestand



5 Begründung der Darstellungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Das Grundstück des Bau- und Gartenmarktes wird in der 2. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baufachmarkt“ dargestellt. Durch eine entsprechende textliche Festsetzung in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 ist auf dem Grundstück ein Baustoffhandel sowie ein Baumarkt / Gartenmarkt zulässig. Dies entspricht der Angebotsausrichtung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes.

Die dem Endverbraucher zugängliche Verkaufsfläche (VK) des Bau- und Gartenmarktes ist im Bebauungsplan auf eine maximale VK von 7.000 m² einschließlich nicht überdachter Freiflächen begrenzt. Innerhalb dieser Verkaufsfläche ist ein Anteil zentrenrelevanter Sortimente von maximal 2.000 m² zulässig. Kleinflächige gastronomische Einrichtungen (z.B. Imbissstation, Stehcafé u.ä.) sind zulässig. In der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 werden den einzelnen Sortimente innerhalb der zulässigen 2.000 m² VK maximal zulässige Höchstgrenzen zugeordnet. Auch die zulässige Größenordnung der Flächen für die kleinflächigen gastronomischen Nutzungen werden durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan definiert. Die Gemeinde folgt damit entsprechenden Forderungen der Landespla-

nungsbehörde.

Mit diesen Festsetzungen in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 sollen Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel vermieden werden. Die landesplanerischen Ziele für das Unterzentrum Kellinghusen sind somit sowohl vor dem Hintergrund der bereits in 2006 /2007 erfolgten Abstimmungen mit der Landesplanungsbehörde als auch hinsichtlich der Ziele und Grundätze des derzeit geltenden Landesentwicklungsplans gewahrt.

6 Natur und Landschaft

Das Plangebiet war bereits in 2006 mit Ausnahme einer kleineren Fläche im nordöstlichen Bereich des Plangebietes nahezu vollständig überbaut oder durch Lager- und Verkehrsflächen sowie Stellplätze versiegelt.

Die durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes zugelassen baulichen Veränderungen, die zwischenzeitlich umgesetzt wurden, führen aufgrund der bereits vorhandenen intensiven Nutzung des Grundstücks zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes, wie die nachfolgende Umweltprüfung zeigt.

Der durch die vorgesehene Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) entstehende naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt. Der erforderliche Ausgleich wurde zwischenzeitlich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde extern außerhalb des Plangebietes ebenfalls umgesetzt.

7 Erschließung

Die Gewerbegebietserschließungsstraße „Neuer Kamp“ ist direkt an die B 206 (Itzehoe – Lübeck) angebunden. Der Anbindepunkt wird durch einen Kreisels gebildet, der gleichzeitig den Ortseingang Kellinghusens darstellt.

8 Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits vorhanden.

9 Flächenbilanz

Sonstiges Sondergebiet „Baufachmarkt“	20.889 m ²
<u>Öffentliche Grünfläche</u>	<u>655 m²</u>
Plangeltungsbereich	21.544 m ²

TEIL II - UMWELTBERICHT

10 Einleitung

Hinweis:

Der Umweltbericht hat im Normalfall die Auswirkungen einer Planung auf den aktuellen Zustand von Natur und Landschaft zu beurteilen. In diesem Fall ist aufgrund der Besonderheit des Verfahrens nicht der derzeitige Bestand als Ausgangspunkt der Betrachtung zu wählen, sondern es sind die Auswirkungen auf den Zustand des Plangebiets zum Zeitpunkt des Beginns des Planverfahrens im Jahre 2006 zu beurteilen. Da zwischenzeitlich bereits die baulichen Erweiterungen genehmigt worden sind, ist dieser Bestand faktisch nicht mehr vorhanden.

Alle Darstellungen des Umweltberichtes beziehen sich auf den Zustand des Plangebietes im Jahr 2006.

Abb.: Baulicher Bestand 2006



10.1. Gesetzliche Grundlagen

Im Rahmen der Bauleitplanung ist gem. § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Der Umweltbericht ist im Verfahren fortzuschreiben, da er die Ergebnisse der Umweltprüfung und damit u.a. Ergebnisse der Abwägung des Planungsträgers in der Auseinandersetzung mit Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung zu dokumentieren hat. Wesentliches Ziel des Umweltberichtes ist neben der Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials hiernach, Dritten eine Beurteilung zu ermöglichen, inwieweit sie von Festsetzungen des

Bebauungsplans / Darstellungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans betroffen sein können.

Die Umweltprüfung hat im Rahmen dieses Planverfahrens insbesondere die Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und –vorgaben zu untersuchen und zu bewerten. Die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Klima/Luft, Boden, Wasser und Landschaftsbild sind voraussichtlich durch die Planungen betroffen.

Der Umweltbericht wird nach den Vorgaben der Anlage zu § 2a BauGB erstellt.

10.2. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplans

Die Stadt Kellinghusen beabsichtigt mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 und der 2. Änderung des FNP die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Erweiterung eines bereits vorhandenen Baumarktes zu schaffen.

Der Flächennutzungsplan stellt ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Baufachmarkt dar.

Bedarf an Grund und Boden

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von 2,2 ha.

10.3. Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum ist der Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans sowie dessen Umgebung, die durch die vorgesehenen Maßnahmen betroffen sein könnte.

11 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

11.1. Fachgesetzliche Ziele

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG: "Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erho-

lungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind."

§ 19 Abs. 1 BNatSchG: "Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen."

Die Nutzung einer bereits baulich geprägten Fläche entspricht dem Gedanken des sparsamen Umgangs mit Boden.

§ 19 Abs. 2 BNatSchG: "Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Die Umsetzung erfolgt über die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (siehe Kapitel 12).

§ 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG: Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (Gesetzlicher Biotopschutz).

Im Plangeltungsbereich sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

§ 34 Abs.1 BNatSchG regelt die Zulässigkeit von Projekten bei Betroffenheit von FFH-Gebieten.

Es sind keine FFH-Gebiete von der Planung betroffen.

§ 44 BNatSchG stellt die zentrale nationale Vorschrift des besonderen Artenschutzes dar. Er beinhaltet für die besonders geschützten sowie die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Verbotstatbestände.

Da die Gebäudeerweiterungen bereits umgesetzt wurden, kann aktuell nicht mehr geprüft werden, ob Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt waren. Der hohe Nutzungs- und Versiegelungsgrad des Plangebietes zum Zeitpunkt 2006 legt allerdings nahe, dass keine geeigneten Lebensraumstrukturen für Arten des Anhangs VI der FFH-Richtlinie vorhanden waren. Brutvögel sind vermutlich nur in den randlichen Gehölzen vorhanden und demnach durch die Planung nicht betroffen gewesen.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

§ 1 BBodSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträch-

tigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden."

Dem gesetzlichen Bodenschutz wird durch Inanspruchnahme einer bereits überwiegend baulich geprägten Fläche Rechnung getragen.

11.2. Ziele aus Fachplanungen

Der Landschaftsrahmenplan trifft keine Aussagen zum Plangeltungsbereich.

Der Landschaftsplan stellt den Plangeltungsbereich als Gewerbeflächen dar. Die Planung entspricht den Zielen des Landschaftsplans.

11.3. Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete betroffen.

12 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

12.1. Anderweitige Lösungsmöglichkeiten bzw. Entwicklung des Gebietes ohne das Vorhaben

Anderweitige planinhaltbezogene Lösungsmöglichkeiten

Die geplanten Erweiterungen des Bauflächenmarktes lassen sich nur umsetzen, indem die Grundflächenzahl geringfügig erhöht wird und die Nutzungskategorie in Sonstiges Sondergebiet gewandelt wird. Andere Lösungsmöglichkeiten bestehen nicht.

Null-Variante:

Ohne die bauliche Erweiterung würde eine bisher unbebaute Ausgleichsfläche weiterhin existieren.

12.2. Wirkfaktoren / Mögliche Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen des Vorhabens bestimmen sich zum einen in Abhängigkeit von Art, Umfang und Intensität vorhabenspezifischer Wirkungen und zum anderen in Abhängigkeit von der Bedeutung und der Empfindlichkeit (gegenüber vorhabenspezifischen Wirkungen) der betroffenen Schutzgüter bzw. der betroffenen Umweltbelange.

Mit der Realisierung des Vorhabens ist insbesondere von folgenden möglichen Wirkfaktoren auszugehen:

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Anlagebedingte Wirkungen sind alle nachhaltigen und dauerhaften Veränderungen der Leistungsfähigkeit des Natur- und Landschaftshaushaltes (einschließlich des Landschaftsbildes), die in Folge der Realisierung des Vorhabens verursacht werden. Das Ausmaß und die Intensität der Auswirkungen sind von der Lage, der Dimensionierung sowie der Ausgestaltung der baulichen Anlagen abhängig.

Die Wirkfaktoren sind im vorliegenden Fall:

- Überbauung und Versiegelung von bisher unversiegelten Grundflächen
- visuelle Veränderungen durch bauliche Nutzung bisher unbebauter Bereiche und durch Veränderung der vorhandenen Bebauung
- Erhöhung des Oberflächenabflusses (auf versiegelten Flächen; das Oberflächenwasser wird den festgesetzten Anlagen zur Versickerung und Rückhaltung zugeführt.)

Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Auswirkungen sind - im Gegensatz zu den anlagebedingten Auswirkungen - zeitlich begrenzt, so dass in der Regel keine bleibenden Belastungen des Natur- und Landschaftshaushaltes sowie der betroffenen Nutzungen verursacht werden.

Hier sind zu nennen:

- vorübergehende Flächeninanspruchnahme über die anlagebedingt in Anspruch zu nehmenden Bereiche hinaus (Angaben zum Flächenumfang sind auf der Ebene der Bauleitplanung nicht möglich)
- zeitweilige Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Staubentwicklung durch den Baubetrieb (Quantifizierung nicht möglich)

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingte Auswirkungen resultieren aus der künstlichen baulichen Nutzung und der Nutzung der Verkehrsflächen.

- Schall- und Schadstoffemissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen (Prognose und Beurteilung dieser Veränderungen für die angrenzende Bebauung s. nächstes Kapitel).
- Licht- und Bewegungsreize (Lichtabstrahlungen in die Umgebung)

Tab.: Übersicht über die wesentlichen vorhabenbedingten Wirkfaktoren

Wirkfaktor	potentiell betroffenes Schutzgut						
	Mensch	Pflanzen / Tiere	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur-/ Sachgüter
anlagebedingt							
Flächeninanspruchnahme	X	X	x	X	X	X	X
Visuelle Veränderungen	X					X	X
Erhöhung des Oberflächenabflusses			X	X			

baubedingt							
Zeitweilige Flächeninanspruchnahme		X	X	X	X	X	X
Zeitw. Lärm, Schadstoffe, Staub	X	X	X	X	X		X
betriebsbedingt							
Lärm- und Schadstoffemissionen	X	X	X	X	X		X
Licht- und Bewegungsreize	X	X				X	X

12.3. Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Bestand und Bewertung

Im Plangebiet findet keine Wohnnutzung statt.

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Die Umsetzung der Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Es sind keine Konflikte aufgrund von Lärmemissionen zu erwarten. Gesunde Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet.

Durch die Planung ergeben sich keine Verschlechterungen für Erholungssuchende.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung -

12.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand und Bewertung

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereichs ist bereits versiegelt. Lediglich in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes befindet sich eine unversiegelte Fläche, die als Lagerfläche genutzt wird.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und fehlender Biotopstrukturen besitzt der Plangeltungsbereich nur allgemeine Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Der Plangeltungsbereich war und ist überwiegend versiegelt und bebaut und somit von geringer Wertigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Durch die baulichen Erweiterungen wurde eine Ausgleichsfläche, die allerdings nie realisiert wurde, überbaut. Diese Ausgleichsfläche wurde bereits 2006 an anderer Stelle ersetzt.

Erhebliche Auswirkungen der Planung auf Pflanzen und Tiere sind nicht gegeben.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung -

12.5. Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung

Natürlich anstehender Bodentyp im Plangeltungsbereich sind laut Landschaftsplan Gley-Podsol. Bei Gley-Podsolen handelt es sich um zeitweilig grundwasserbeeinflusste Böden. Der natürlich anstehende Boden ist allerdings im Plangeltungsbereich aufgrund seiner Lage innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes bereits stark anthropogen überformt.

Die Böden sind von allgemeiner Bedeutung.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Überbauung und Versiegelung führen auf den betroffenen Flächen zur Zerstörung der Filter- und Pufferfunktionen von Böden sowie ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Böden im Bereich der baulichen Anlagen und Straßen führen zu Störungen seines Gefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern seine Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation.

Während der Bautätigkeiten besteht dabei auch für angrenzende Flächen die Möglichkeit, dass durch das Befahren mit Baufahrzeugen und die Einrichtung von Materialplätzen Beeinträchtigungen erfolgen. Während der Bauphase besteht darüber hinaus eine potentielle Gefährdung des Bodens durch Stoffeinträge.

Die parallel zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellte 2. Änderung des Bebauungsplans lässt allerdings im Verhältnis zum bisher gültigen Bebauungsplan nur eine geringfügige zusätzliche Versiegelung zu. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht erheblich.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

-

12.6. Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Angaben zu Grundwasserflurabständen liegen nicht vor.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Durch Überbauung und Flächenversiegelung im Plangeltungsbereich kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Während der Bauphase besteht eine potentiell-

le Gefährdung des Grundwassers durch Stoffeinträge.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans lässt allerdings im Verhältnis zum bisher gültigen Bebauungsplan nur eine geringfügige zusätzliche Versiegelung zu. Die Auswirkungen auf die Grundwasserbildung sind nicht erheblich.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung -

12.7. Schutzgut Klima und Luft

Bestand und Bewertung

Kellinghusen liegt in der gemäßigten Klimazone und ist durch die meeresnahe Lage als ozeanisch einzustufen. Detaillierte Klimadaten liegen für diesen Bereich nicht vor, sind allerdings auch nicht planungsrelevant.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Da die geplanten baulichen Erweiterungen nur eine sehr kleine Fläche betreffen, ist keine Beeinflussung des Klimas zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Durch die Festsetzungen für Pflanzungen von Gehölzen werden Aufheizeffekte und die Verringerung der Luftfeuchte minimiert.

Verbleibende Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind nicht zu erwarten. Ein zusätzliches Ausgleichserfordernis ist nicht gegeben.

12.8. Schutzgut Landschaft

Bestand und Bewertung

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch den bereits vorhandenen Baumarkt und die dazugehörigen Verkaufsflächen und Parkplätze geprägt. Das Landschaftsbild ist von allgemeiner Bedeutung.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Mit der zulässigen baulichen Ergänzung des Baufachmarktes wird eine weitere Überformung der Landschaft ermöglicht. Die ergänzende Bebauung wird aufgrund der Vorbelastung nur geringfügig als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wahrnehmbar sein.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Festsetzung von Baumpflanzungen zur Begrünung der Parkplätze im B-Plan
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen zur Eingrünung des Baufachmarktes im B-Plan

12.9. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand und Bewertung	Im Plangebiet sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter vorhanden.
Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens	Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.
Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	-

13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist bis auf die nordöstliche Ecke vollständig überbaut oder als Verkehrsflächen und Stellplätze genutzt.

Die durch die 2. Bebauungsplanänderung zugelassenen baulichen oder sonstigen Veränderungen führen aufgrund der bereits vorhandenen sehr intensiven Nutzung dieser Flächen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes.

Allerdings ist die Erhöhung der GRZ von 0,8 auf 0,9 naturschutzrechtlich als Eingriff zu werten. Bei einer Grundstücksfläche von 22.000 m² beträgt der erforderliche Ausgleich 1.100 m² (Faktor 0,5 für versiegelte/überbaute Fläche gemäß Runderlass).

Außerdem wird eine festgesetzte 1.750 m² große Ausgleichsfläche auf dem Gelände des Baumarktes durch die 2. Änderung des BP Nr. 37 vollständig überplant. Hierfür ist entsprechender Ersatz im Verhältnis 1:1 zu schaffen.

Da der Ausgleich innerhalb des Gebietes nicht ausgeglichen werden kann, verbleibt insgesamt also ein externer Kompensationsbedarf von 2.850 m².

Der Ausgleich dafür erfolgte bereits in 2007 in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg und in Zusammenarbeit mit der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft auf dem Flurstück 49, der Flur 22 Gemarkung Kollmar. Die Fläche liegt innerhalb des Schwerpunktbereichs 222 des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Mit der Ausgleichsfläche wird ein Beitrag zur Realisierung des überörtlichen Biotopverbundsystems geleistet.

14 Ergänzende Angaben

14.1. Verwendete technische Verfahren

Anlage 1 zum BauGB erfordert eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Ver-

fahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.

Die Umweltprüfung des Flächennutzungsplans greift auf eigene örtliche Bestandsaufnahmen und Erhebungen zurück. Die Informationen zu den weiteren Schutzgütern ergeben sich durch eine Auswertung der ökologischen Bestandsaufnahme.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung dieser Angaben sind nicht aufgetreten.

Die Bewertung des Umweltzustandes erfolgt angelehnt an die Einstufung von Flächen im Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" (2013) in den zwei Wertstufen allgemeine und besondere Bedeutung. In der Umweltprüfung werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt untersucht und deren Erheblichkeit verbal-argumentativ hergeleitet. Im Umweltbericht sind die positiven sowie die nachteiligen erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter der Umwelt dargestellt.

14.2. Kenntnis- und Prognoselücken

Es sind keine Kenntnis- und Prognoselücken bekannt.

14.3. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Stadt Kellinghusen überwacht:

- die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen
- die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

15 Zusammenfassung

Die Stadt Kellinghusen beabsichtigt die Durchführung einer Bauleitplanung für ein Teilgebiet des Gewerbegebietes Neuer Kamp zur Schaffung von Planungsrecht für die baulichen Erweiterungen eines vorhandenen Baufachmarktes. Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,2 ha.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans stellt ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Baufachmarkt fest.

Die Fläche ist im geltenden Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen dargestellt.

Die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes, welche in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB definiert sind, im Rahmen einer Umweltprüfung (UP). Die Umweltprüfung erfolgte unter Betrachtung der einzelnen Schutzgüter im Umweltbericht.

Das Schutzgut Mensch ist durch die Planung nicht betrof-

fen.

Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Klima. Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht vorhanden.

Durch die Planungen kommt es zu Bodenversiegelungen, die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bilanziert werden. Der Ausgleich der Eingriffe hat bereits stattgefunden.

Ergänzende Angaben, wie Hinweise auf Kenntnislücken und Angaben zur Überwachung schließen den Umweltbericht ab.

Kellinghusen, den

.....

Bürgermeister

fen.

Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Klima. Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht vorhanden.

Durch die Planungen kommt es zu Bodenversiegelungen, die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bilanziert werden. Der Ausgleich der Eingriffe hat bereits stattgefunden.

Ergänzende Angaben, wie Hinweise auf Kenntnislücken und Angaben zur Überwachung schließen den Umweltbericht ab.

Kellinghusen, den 16.03.2018



Bürgermeister