

STADT RATZEBURG

Kreis Herzogtum Lauenburg



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12

für das Grundstück 'Kolberger Straße 2' - Aldi-Markt - südlich
'Schweriner Straße', westlich 'Kolberger Straße'

Begründung



Stand: Sitzung, 02. September 2016

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	4
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf.....	4
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	5
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	7
1.4 Angaben zum Bestand	7
2. Anlass und Ziele der Planung	7
2.1 Anlass der Planung	7
2.2 Ziele der Planung	7
3. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	8
3.1 Merkmale des Vorhabens.....	8
3.1.1 Größe des Vorhabens.....	8
3.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	9
3.1.3 Abfallerzeugung	9
3.1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen.....	10
3.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	10
3.2 Standort des Vorhabens.....	11
3.2.1 Bestehende Nutzung.....	11
3.2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	11
3.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung von Schutzgebieten	11
3.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen	12
3.3.1 Auswirkungen auf Wasser, Boden, Natur und Landschaft	12
3.3.2 Ausmaß der Auswirkungen	13
3.3.3 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	13
3.3.4 Schwere und Komplexität der Auswirkungen	13
3.3.5 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	13
3.3.6 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.....	13
3.4 Einschätzung nach überschlägiger Prüfung	14

4. Inhalte des Bebauungsplans	14
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.	14
4.2 Landschaftspflege und Artenschutz	16
4.3 Schallimmissionen	17
4.4 Hinweise	18
4.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung	18
5. Kosten	19

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- das Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Landes-UVP-Gesetz) vom 13.05.2003 (GVOBl. Sch.-H. S. 246), zuletzt geändert durch Artikel 9 der Landesverordnung vom 16.03.2015 (GVOBl. Sch.-H. S. 96) und
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.01.2011 (GVOBl. Sch.-H. S. 3).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Bei der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes innerhalb des bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 72 überplanten Bereiches südlich der 'Schweriner Straße' in Ratzeburg handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen, der Bauleitplan dürfe die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² nicht erreichen und nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen stehen, sind erfüllt. Ferner ist nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten führen könnte.

Bei der Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens ist jedoch die in § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB aufgeführte Vorgabe beachtlich, wonach das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen ist, "wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen."

Nach dem Bundes-UVP-Gesetz besteht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht, da gemäß Nr. 18.6 der dortigen Anlage 1 eine

derartige Pflicht nur dann besteht, wenn ein Bebauungsplan für großflächige Einzelhandelsbetriebe im bisherigen Außenbereich aufgestellt wird. Das ist vorliegend nicht der Fall. Das Plangebiet ist nicht dem Außenbereich zugehörig.

Gemäß § 6 Landes-UVP-Gesetz ist jedoch eine 'Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls' durchzuführen, da es sich bei dem Sondergebiet 'Großflächiger Einzelhandel' gemäß Nr. 10.2 der Anlage 1 zum Landes-UVP-Gesetz um ein Vorhaben handelt, dessen Geschossfläche insgesamt zwischen 1.200 m² und 5.000 m² liegen wird. Die Vorprüfung ist im Kapitel 3 dieser Begründung wiedergegeben und gelangt nach überschlägiger Prüfung zu dem Ergebnis, dass die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich und damit die Anwendung des beschleunigten Verfahrens statthaft ist.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen, ohne jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, außer Acht zu lassen (siehe Kapitel 4.2).

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	22.02.2016
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	23.05.2016
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	07.06.2016
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	14.06. - 14.07.2016
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

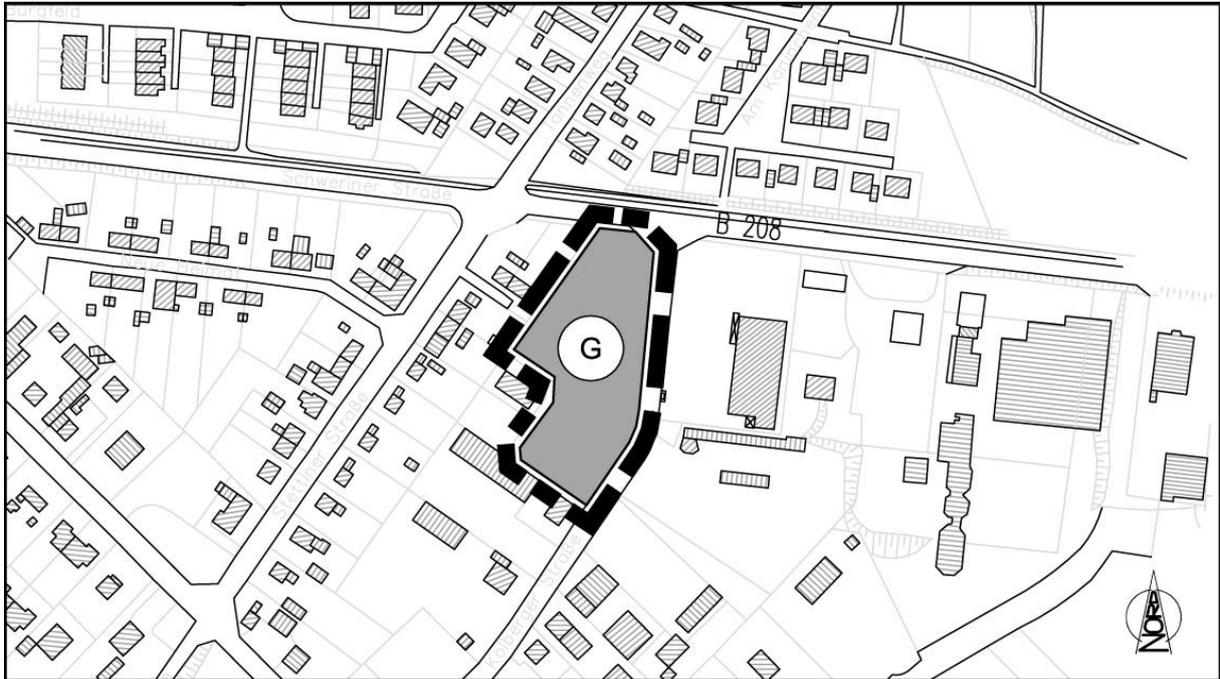
Die Stadt Ratzeburg ist nach der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 08. September 2009 als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums ausgewiesen.

Gemäß Ziffer 2.2.3 des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (LEP) stellen Unterzentren "für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln." Weiter führt der LEP aus, dass Unterzentren mit Teilfunktionen von Mittelzentren eine besondere Funktion als Entwicklungsschwerpunkte für die ländlichen Räume haben. "Ihr Angebot an Gütern und Dienstleistungen geht über das von Unterzentren hinaus, entspricht vielerorts aber noch nicht dem reiner Mittelzentren."

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als 'Gewerbliche Baufläche' (G) dar. Da im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 zukünftig ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Discounter' festgesetzt werden soll, ergibt sich eine Abweichung vom derzeit

geltenden Flächennutzungsplan. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan durch eine Berichtigung angepasst werden (78. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung), so dass dann dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

Derzeitige Darstellung im F-Plan



Zukünftige Darstellung im F-Plan (78. Änderung durch Berichtigung)



1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 erstreckt sich auf das Grundstück des Aldi-Marktes im Einmündungsbereich der Kolberger Straße in die Schweriner Straße (B 108). Konkret handelt es sich um das Grundstück 'Kolberger Straße 2', südlich 'Schweriner Straße', westlich 'Kolberger Straße'. Das Gebiet befindet sich im Osten des besiedelten Stadtgebietes, ca. 2,5 km vom Stadtzentrum entfernt. Der Planbereich liegt in verkehrsgünstiger Lage an der B 208 am östlichen Stadtrand von Ratzeburg in guter Zuordnung zu den Wohngebieten des östlichen Stadtgebietes.

1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist geprägt durch den bestehenden Aldi-Markt mit seiner Stellplatzanlage.

Grünstrukturen sind in den Randbereichen und zum Teil auf der Stellplatzanlage in Form von Rasen und Gebüsch anzutreffen. Östlich an das Plangebiet grenzt ein Norma-Lebensmittelmarkt, südlich liegt ein Dachdeckerbetrieb und im Westen grenzt ein Wohngebäude an.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist der Wunsch der Firma Aldi, ihren auf dem Grundstück bestehenden Discountmarkt abzureißen und mit einer vergrößerten Verkaufsfläche von 1.200 m² neu zu errichten.

Die Firma Aldi beabsichtigt eine geänderte Gebäudeanordnung und Architektur, ohne jedoch - wie in den letzten Jahren bereits andernorts im Verbreitungsgebiet von Aldi-Nord praktiziert - das Warensortiment zu erweitern. Geplant ist ein Flachdach-Gebäude mit Photovoltaikanlage, eine Wärmerückgewinnung aus den Kühlanlagen zum Zwecke der Beheizung, Tageslichteinfall durch bodentiefe Fenster und Lichtbänder sowie breitere Gänge und niedrigere Regale im Interesse der Kundenfreundlichkeit.

2.2 Ziele der Planung

Das Plangebiet ist in dem zur Zeit maßgeblichen Bebauungsplan Nr. 72 als 'Gewerbegebiet' (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, in dem die beabsichtigte großflächige Einzelhandelsnutzung nicht zulässig ist. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll dementsprechend ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Discounter' gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen werden,

um die von der Gemeinde unterstützte Planungsabsicht verwirklichen zu können. Im Rahmen des Änderungsverfahrens wird zugleich der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst (78. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung).

Die städtebaulichen Ziele lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Lebensmittel-Marktes im Interesse einer zukunftsfähigen Absicherung;
- Anpassung planungsrechtlich bereits ausgewiesener Gewerbegebiets-Flächen an die sich durch die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes ergebende Situation;
- Ersatz einer in die Jahre gekommenen Immobilie durch einen Neubau, der unter energetischen Gesichtspunkten auf dem neuesten Stand ist.

3. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Gemäß dem Landes-UVP-Gesetz vom 13. Mai 2003, zuletzt geändert durch die Landesverordnung vom 16. März 2015, ist entsprechend der Anlage 1, Ziffer 10.2, eine 'Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls' hinsichtlich des „Großflächigen Einzelhandels“ erforderlich, da die zulässige Geschossfläche des Discounters zwischen 1.200 m² und 5.000 m² liegen wird. Die Kriterien für die überschlägige Vorprüfung sind in der Anlage 2 des Gesetzes bestimmt. Die Vorprüfung hat verfahrenlenkende Funktion. Sie soll eine Einschätzung erlauben, ob mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen und daher eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

3.1 Merkmale des Vorhabens

3.1.1 Größe des Vorhabens

Bei dem Vorhaben handelt es sich um den Abbruch eines vorhandenen Discounters und den anschließenden Neubau auf demselben Grundstück. Die Verkaufsfläche wird von bisher ca. 800 m² auf zukünftig ca. 1.200 m² vergrößert. Die Stellplatzanlage wird dem zukünftigen Bedarf entsprechend auf ca. 78 Pkw ausgelegt. Die Erschließung erfolgt für Pkw und Lkw weiterhin über die 'Kolberger Straße'.

Das geplante Vorhaben wird nach seiner Erweiterung mit einer Geschossfläche von ca. 1.850 m² in einem Bereich liegen, der eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles auslöst. Die Zweckbestimmung "Discounter" weist aber darauf hin, dass es sich hier - schon allein wegen der Größenordnung - nicht um ein Einkaufszentrum handelt, sondern um die Erweiterung eines Lebensmittel-Discounters durch Abbruch und Neubau auf demselben Grundstück.

Bewertung:

Die Größe des Vorhabens ist auf den Bedarf abgestimmt und angemessen.

3.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Wasser:

Das Vorhaben nutzt nicht das Grundwasser vor Ort. Auf den bestehenden Grundwasserstand wird kein Einfluss genommen. Es existieren keine Oberflächengewässer am Standort des Einzelhandelsvorhabens.

Boden:

Das Vorhaben sieht keine weiteren Flächenversiegelungen vor, die über das bereits jetzt nach dem Bebauungsplan Nr. 72 zulässige Maß hinausgehen. Ca. 80 % der Fläche sind versiegelt. Dies entspricht einer GRZ von 0,8. Bei den versiegelten Flächen handelt es sich um die Gebäude, die Stellplatzflächen, die Erschließungsstraßen, die Zufahrten und um Anliefer- und Rangierflächen.

Natur und Landschaft:

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen bestehenden, mit einem Aldi-Markt bebauten Einzelhandelsstandort. Der Vorhabenstandort ist als Siedlungsbiotop einzustufen.

Der vorhandene Discounter wird beseitigt. Der Neubau des Discount-Marktes findet am vorhandenen Standort statt und wird auf die bisherige Stellplatzanlage in Richtung Nordosten erweitert. Die dort vorhandenen Strukturen, wie die versiegelten Hofflächen und die randlichen Pflanzstreifen, werden beseitigt.

Bewertung:

Wasser, Boden, Natur und Landschaft werden durch das beabsichtigte Vorhaben im Verhältnis zum Ist-Zustand nicht oder nur in geringem Maße berührt. Zusätzlichen Versiegelungen stehen Entsiegelungen durch den Abbruch von Gebäuden mit dort entstehenden Grünflächen gegenüber.

3.1.3 Abfallerzeugung

Der Lebensmittel-Discounter lässt kein Abfallaufkommen erwarten, das mit erheblichen und nachhaltigen Umweltbelastungen verbunden ist. Es werden Lebensmittel mit dem branchentypischen Randsortiment vertrieben.

Der anfallende Verpackungsmüll wird generell in firmeneigenen Lkw abgefahren und zentral entsorgt. Zur Zwischenlagerung werden Container aufgestellt.

Innerhalb des Plangebietes wird ein Depotcontainerstandort als Unterflursystem bereit gestellt, so dass Kunden Einkauf und Entsorgung von Papier und Glas miteinander verbinden können.

Bewertung:

Es ist kein problematisches Abfallaufkommen zu erwarten. Die Abfallbeseitigung ist geregelt.

3.1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Da es sich bei dem Nutzer des zukünftigen SO-Gebietes um einen Einzelmarkt handelt, ist aufgrund der überschaubaren Größenordnung von keiner erheblichen und nachhaltigen Umweltverschmutzung auszugehen. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

Belästigungen sind durch das höhere Verkehrsaufkommen als Folge der Erweiterung zu erwarten. Es handelt sich um Lärmemissionen, die von den Anlieferungen, dem Kundenverkehr und der Kühl- und Lufttechnik an dem Gebäude ausgehen. Die Berechnungen der 'Schalltechnischen Untersuchung' des Büros Dipl.-Ing. M. Goritzka und Partner vom August 2016 weisen jedoch aus, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an allen Immissionsorten in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts unterschritten werden.

Das Sondergebiet ist darüber hinaus über Fuß- und Radwege sowie den öffentlichen Personennahverkehr an die angrenzenden Wohngebiete und die Ortslage angeschlossen.

Bewertung:

Bei der angestrebten Erweiterung des Nahversorgers sind keine Anhaltspunkte für erhebliche und nachhaltige Umweltverschmutzungen gegeben. Das sonstige Sondergebiet ist verkehrstechnisch verträglich angebunden. Die anlagenbezogenen Neuverkehre verursachen keine rechtserheblichen Konflikte mit der Nachbarschaft. Unzumutbare Lärmemissionen sind gemäß der durchgeführten 'Schalltechnischen Untersuchung' vom August 2016 nicht zu erwarten.

3.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Bei den zur Verwendung vorgesehenen Baustoffen lassen sich keine Hinweise auf Problemstoffe entnehmen, die ein erhöhtes Unfallrisiko auslösen.

Außenwände: Kalksandstein oder Porenbeton, Wärmedämmung gemäß Wärmeschutznachweis, Verblendmauerwerk und 1,5 cm Innenputz

Zwischenwände: Mauerwerk

Dach: Flachdach

Fußboden: 40 cm Kiesschicht, 20 cm Sauberkeitsschicht, mind. 10 cm Perimeter-Dämmung, PE-Folie, 16 - 20 cm Stahlbetonsohle, 6 cm Mörtel, 1,5 cm keramische Steinzeugfliesen

Fenster: Leichtmetall- oder Kunststoffprofile

Stellplatzanlage: vorhanden

Bewertung:

Es werden nur handelsübliche Baustoffe gewählt, von denen kein erhöhtes Unfallrisiko ausgeht. Umweltgefährdende Technologien werden nicht angewandt.

3.2 Standort des Vorhabens

3.2.1 Bestehende Nutzung

Bei dem für das Erweiterungsvorhaben vorgesehenen Grundstück handelt es sich um ein Einzelhandelsgrundstück. Vorgelagert ist eine Stellplatzanlage, die zukünftig aus ca. 78 Stellplätzen bestehen wird.

3.2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Bei der für die Erweiterung des Einzelhandels-Standortes vorgesehenen Fläche handelt es sich um anthropogen überprägte Böden. Der Vorhabenstandort stellt ein Siedlungsbiotop dar, das nicht an die freie Landschaft angrenzt. Der Einzelhandelsstandort ist bereits jetzt Bestandteil des Ortsbildes und fungiert als Teillebensraum für Tierarten, die im Umfeld von Siedlungen vorkommen. Hier sind insbesondere Vogelarten zu nennen, die in den randlichen Gehölzstrukturen brüten.

3.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung von Schutzgebieten

Das Plangebiet ist kein Bestandteil von Schutzgebieten. Laut Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (alt) (Stand: 09/1998) liegt das Plangebiet in einem 'Wasserschongebiet'. Wasserschongebiete sind Gebiete, die, nach näheren hydrogeologischen Untersuchungen, irgendwann als Wasserschutzbereich festgesetzt werden sollen. Im Falle von geplanten Maßnahmen in solchen Gebiete ist zu prüfen, ob das Vorhaben dem Grundwasserschutz entgegen steht. Für das Grundwasser ergeben sich durch die Planung keine Beeinträchtigungen. Nähere Erläuterungen sind dem Kapitel 3.3.1 zu entnehmen. Ca. 1,5 km südöstlich des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet 'Salemer Moor mit angrenzenden Wäldern und Seen', ca. 4,5 km nördlich das Naturschutzgebiet 'Steinerne Rinne und Mechower Holz' und ca. 3 km nordöstlich das Naturschutzgebiet 'Lankower See, Grammsee und Umgebung'. Eine

Betroffenheit dieser Gebiete ist aufgrund der räumlichen Distanz nicht vorhanden.

Am Vorhabenstandort gibt es keine gesetzlich geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG. Geschützte Landschaftsbestandteile sind ebenfalls nicht vorhanden.

Kulturdenkmale, Denkmalbereiche, Bodendenkmale sowie archäologisch besonders bedeutende Landschaften sind nicht betroffen.

Bewertung:

Da keine Schutzgebiete betroffen sind, ist eine Belastung durch das beabsichtigte Erweiterungsvorhaben nicht zu erwarten.

3.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

3.3.1 Auswirkungen auf Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Wasser:

Die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird auf befestigten Hofflächen und randlichen Grünstreifen stattfinden. Soweit die Grünstreifen betroffen sind, werden die Flächenversiegelungen erhöht. Hierdurch wird zukünftig eine Versickerung des Oberflächenwassers weiter minimiert. Durch Abbruch des vorhandenen Gebäudes und Anlegung von Grünflächen werden an anderer Stelle Flächen entsiegelt, so dass dort Regenwasser wieder versickern kann. Es ist davon auszugehen, dass sich keine Auswirkungen für die Grundwasserneubildungsrate ergeben werden.

Boden:

Das Vorhaben führt zu weiteren Flächenversiegelungen in geringem Ausmaß, die bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 72 vorbereitet worden sind. Es wird ein Versiegelungsgrad von ca. 80 % der Fläche erreicht.

Da es sich bei dem Vorhabenstandort um ein Discounter-Grundstück handelt, sind bereits umfangreiche Versiegelungen vorhanden.

Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine bauliche Verdichtung eines vorhandenen Einzelhandelsstandortes. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine Verdichtung stets einer räumlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes vorzuziehen. Die geplante bauliche Verdichtung wird an dem vorgesehenen Standort als unproblematisch angesehen.

Natur und Landschaft:

Das Vorhaben führt zu einer Intensivierung eines Siedlungsbiotops. Es sind vorwiegend befestigte Hofflächen betroffen.

Bewertung:

Da das Vorhaben innerhalb eines bereits durch Einzelhandel und sonstigem Gewerbe geprägtem Gebiet liegt, ergibt sich keine zusätzliche Betroffenheit

von Natur und Landschaft. Die Nachverdichtung wird zu einer erhöhten Versiegelung in geringem Umfang führen. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine innerörtliche Nachverdichtung zu befürworten, da hierdurch ein Flächenverbrauch von bisher un bebauter Landschaft vermieden wird. Die zusätzliche Versiegelung wird als hinnehmbar eingestuft. Für das Grundwasser ergeben sich keine Beeinträchtigungen.

3.3.2 Ausmaß der Auswirkungen

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auf den Vorhabenstandort beschränkt.

3.3.3 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Die Auswirkungen haben keinen grenzüberschreitenden Charakter.

3.3.4 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Die Auswirkungen beziehen sich in erste Linie auf die Bodenversiegelungen und den neu entstehenden Kunden- und Anlieferverkehr. Schützenswerte nachbarliche Interessen könnten unter Immissionsgesichtspunkten betroffen sein, da es sich bei der nächstgelegenen Bebauung auch um ein Wohngebäude handelt. Da sich die Anlieferung des Aldi-Marktes auf der dem Wohngebäude abgewandten Seite des Gebäudes liegt und der Discounter spätestens um 21.00 Uhr schließt, sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die restliche nächstgelegene Bebauung besteht aus Gewerbegrundstücken. Der Ausgleich für die Bodenversiegelungen wurde bereits im Jahr 2006 aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,8 ermittelt. Es besteht weder eine Schwere noch eine Komplexität der Auswirkungen.

3.3.5 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Die Auswirkungen sind bekannt. Es bestehen keine Risiken hinsichtlich unerwarteter Auswirkungen.

3.3.6 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Die zusätzliche Versiegelung am Standort findet einmalig während der Bauphase statt. Die Versiegelung ist von Dauer und an die Nutzung des Standortes gebunden. Eine Entsiegelung ist grundsätzlich möglich, wird aber nur erfolgen, wenn die bauliche Nutzung des Standortes aufgegeben wird. Da sich der Standort am Rande des Siedlungsgebietes befindet, ist eine Renaturierung in absehbarer Zeit unwahrscheinlich.

3.4 Einschätzung nach überschlägiger Prüfung

Das Vorhaben führt primär zu partiellen zusätzlichen Flächenversiegelungen, die für die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes erforderlich werden. Durch das bestehende Gebäude des Discounters und der Stellplatzanlage ergibt sich an dem Standort eine Vorbelastung. Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine bauliche Verdichtung.

Außer für das Schutzgut 'Boden' ergeben sich keine Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt. Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine bauliche Verdichtung eines vorhandenen Einzelhandelsstandortes einer Inanspruchnahme von bisher unbesiedelten Landschaftsbereichen vorzuziehen. Die zusätzliche Versiegelung wurde bereits im Jahr 2006 vorbereitet und wird als hinnehmbar eingestuft.

Weder in der Bauphase noch in der Betriebsphase werden sich erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ergeben. Der Betrieb von Discountern birgt keine Risiken für die Umwelt.

Die Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

4. Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Discounter' ausgewiesen. Es dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m², wobei der Anteil des branchenüblichen Begleitsortiments max. 20 % der Verkaufsfläche betragen darf. Tatsächlich vorgesehen sind der Abbruch und der Neubau eines Aldi-Marktes. Innerhalb des Plangebietes sind Elektrotankstellen erlaubt für den Fall, dass der Discounter entsprechend motorisierten Kunden den Service einer Schnellladestation zukommen lassen möchte.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen Einfluss genommen. Für das Sondergebiet wird aufgrund des Flächenbedarfs für den Lebensmittelmarkt, die Stellplatzanlage mit ca. 78 Stellplätzen und den Anlieferbereich mit seinen erforderlichen Rangierflächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gilt die Grundflächenzahl von 0,8 als Höchstmaß für die mögliche Versiegelung. Eine Überschreitung ist nicht zulässig.

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen die Errichtung des Gebäudes für den Lebensmittelmarkt mit der vorgesehenen Verkaufsfläche, den erforderlichen Lagerflächen sowie Technik- und Sozialräumen für den täglichen Betrieb. Das

Baufenster des großflächigen Einzelhandelsmarktes ist so gewählt, dass auch das Vordach, der Anlieferbereich und die Papppresse darin Platz finden.

Damit sich das Gebäude in das bestehende Ortsbild einfügt, wird eine Firsthöhe (FH) von max. 48,00 m über NN festgesetzt. Bei Geländehöhen, die im Mittel bei ca. 40 m über NN liegen, ergibt sich so eine absolute Gebäudehöhe von ca. 8,00 m. Von der vorgenannten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen und Blitzableiter ausgenommen, da von ihnen nur geringe optische Auswirkungen ausgehen.

Neben Grundflächenzahl, Baugrenze und Firsthöhe wird das Maß der baulichen Nutzung abschließend dadurch bestimmt, dass - wie bei selbständigen Einzelhandelsgebäuden üblich - nur ein Vollgeschoss zulässig ist.

Die abweichende Bauweise (a) stellt sicher, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen. Der Aldi-Markt wird nach derzeitigem Planungsstand eine Länge von ca. 53,50 m zzgl. einem Versatz im Anlieferbereich erreichen. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

Festsetzungen zur Dachform und zur Dachneigung werden nicht getroffen. Aufgrund der vergleichsweise geringen zulässigen Höhe des Gebäudes kommt nur ein Flachdach bzw. ein gering geneigtes Pult-, Walm- oder Satteldach in Betracht.

Im Hinblick auf die Integration zur umgebenden Bebauung und Landschaft sind gestalterische Vorschriften als Mindestregelungen aufgenommen worden.

So sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes montiert sind. Aufständereien sind bis zu 0,80 m zulässig, wenn die festgesetzte Firsthöhe nicht überschritten wird. Freiflächenanlagen sind hingegen ebenso unzulässig wie die Dach- und/oder Wandflächen überkragende Anlagen, da selbständige oder überkragende Solar- und Photovoltaikanlagen mit ortsuntypischen optischen Beeinträchtigungen verbunden wären. Mit der Möglichkeit, Solar- und Photovoltaikmodule an der Fassade und auf dem Dach zu montieren, besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

Werbeanlagen an der Südwest- und Nordwestseite des Gebäudes sind unzulässig. Hier befinden sich die am nächsten gelegenen baulichen Anlagen auf den benachbarten Grundstücken. Am und auf den übrigen Seiten des Gebäudes angebrachte Werbeanlagen dürfen die festgesetzte Firsthöhe nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig. Dies gilt auch für die im Bereich der privaten Grünflächen zulässigen freistehenden Werbeträger an der Grundstückszufahrt und im Norden an der 'Schweriner Straße'. Diese dürfen eine Höhe von maximal 7,00 m über Fahrbahnmitte der 'Kolberger Straße' bzw. 'Schweriner Straße' erreichen.

4.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen, die nach den Bestimmungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Grundfläche < 20.000 m²) aufgestellt werden, besteht kein Erfordernis für einen naturschutzrechtlichen Ausgleich. Dennoch bleibt es unbenommen, grünordnerische Gesichtspunkte durch Festsetzungen zu berücksichtigen.

Im Gegensatz zum bisher maßgeblichen Bebauungsplan Nr. 72 aus dem Jahr 2006 werden nun mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 erstmalig an drei Seiten des Plangebietes vollständig und an der Ostseite etwa zu 50 % private Grünflächen planerisch festgesetzt. Um den Vorgaben des Landschaftsplanes Folge zu leisten, in dem die gewerblichen Bauflächen südlich der 'Schweriner Straße' als „Schwerpunkt Siedlungsumfeldverbesserung (Wohnbau-/Gewerbeflächen), Erhöhung der Freiraumqualität des Straßenraumes und der Grünflächen" dargestellt sind, werden innerhalb der Grünfläche entlang der 'Kolberger Straße' drei standortgerechte, heimische Laubbäume festgesetzt, die neu anzupflanzen sind. Zusätzlich sind auf der Stellplatzanlage an geeigneten Standorten zwei weitere Bäume zu pflanzen, die nicht in der Planzeichnung, wohl aber textlich festgesetzt sind. Als anzupflanzende Bäume werden empfohlen: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballen, mindestens 14 - 16 cm Stammumfang gemessen in 1 Meter Höhe). Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Darüber hinaus wird der Erhalt von fünf Einzelbäumen als Baumreihe im Südwesten und eines Einzelbaumes im Nordosten festgesetzt. Es handelt sich um Ahorne, zwei mit 0,2 m / 2 m Stammumfang (StU) / Kronendurchmesser (KrD), zwei mit 0,3 m / 2 m StU/KrD und einer mit 0,5 m / 4 m StU/KrD. Jeder der Bäume für sich genommen ist wegen seines geringen Alters nicht markant; als Gruppe werden sie aber mit zunehmendem Alter eine abschirmende Funktion zwischen Stellplatzanlage und dem südlich angrenzenden Wohngebäude erfüllen.

Der Ahorn im Nordosten hat einen Stammumfang von 0,4 m und einen Kronendurchmesser von 3 m. Dieser Ahorn wird zusammen mit den drei neu anzupflanzenden Bäumen entlang der 'Kolberger Straße' die Freiraumqualität des Straßenraumes erhöhen. Auch diese zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung im Allgemeinen Artenschutz sowie im Besonderen Artenschutz verankert. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Verbotstatbestände, die in § 44 BNatSchG dargelegt sind.

Die vorhandene Biotopstruktur lässt erwarten, dass in den sich teilweise in der Nähe befindenden Hecken verschiedene Vogelarten brüten. Diese Vogelarten nutzen das Plangebiet zur Nahrungssuche, wobei das Plangebiet nur eine Teilfläche eines insgesamt bedeutend größeren Nahrungsreviers darstellt. Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet zum großen Teil seit vielen Jahren bebaut ist, ist davon auszugehen, dass im Plangebiet bzw. in den sich in der Nähe befindenden Gehölzen nur Vogelarten vorkommen, die wenig störungsempfindlich sind. Dies sind Arten, die in Gärten, Parks sowie in Hecken in Siedlungsnähe häufig vorkommen und insgesamt weit verbreitet sind. Ein Vorkommen von Vogelarten, die streng geschützt sind oder zu den in Deutschland gefährdeten Arten zählen (sog. Rote-Liste-Arten), kann für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Sollte es erforderlich sein, dass einzelne Gehölze beseitigt werden, darf dies nur in dem Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen. Wenn diese Frist eingehalten wird, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten.

Ein Vorkommen von anderen Tierarten, die zu den 'streng geschützten' Tierarten zählen, kann im Plangebiet ausgeschlossen werden.

4.3 Schallimmissionen

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die umgebende Wohnbebauung ist eine 'Schalltechnische Untersuchung' eingeholt worden. Das Gutachten des Büros Dipl.-Ing. M. Goritzka und Partner vom August 2016 gelangt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis:

Die Berechnungen weisen aus, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den Immissionsorten in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts unterschritten werden. Eine Einschränkung der Anlieferungszeit im Beurteilungszeitraum "Tag" besteht nicht. Die Marktanlieferung kann in der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr stattfinden. Im Beurteilungszeitraum "Nacht" ist die Anlieferung mit einem Lkw $\geq 7,5$ t in der „lautesten Nachtstunde“ möglich.

Bei bestimmungsgemäßem Betrieb sind kurzfristige Geräuschspitzen, die den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten. Maßnahmen organisatorischer Art, um die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs zu vermindern, sind nicht angezeigt.

Folgende Hinweise bzw. Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens sind zu beachten:

- Die Öffnungszeiten des Geschäftshauses sind, zur Vermeidung schalltechnischer Konflikte im Nachtzeitraum, auf 07.00 bis 21.00 Uhr zu beschränken.
- Alle Anlagenteile sind entsprechend des Standes der Technik auszuführen (z. B. feste Regenrinne, abgestrahlte einzeltonfreie Schallspektren oder keine „klappernden“ Fahnenmasten).

- Für den Parkplatz sind die Fahrgassen mit einer Asphaltoberfläche oder einem schalltechnisch gleichwertigem Belag zu realisieren.

Die erteilten Hinweise bzw. Anforderungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

4.4 Hinweise

Altlasten

Sollte bei Erdarbeiten auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, so ist dies gemäß den aktuell geltenden technischen Richtlinien (zur Zeit LAGA M 20) zu untersuchen und ordnungsgemäß zu entsorgen oder zu verwerten. Der Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachdienst: Abfall und Bodenschutz, ist in diesem Fall umgehend zu benachrichtigen.

Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG 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.

4.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

In der Planzeichnung ist eine Entsorgungsfläche für die Errichtung von Depotcontainern als Unterflursystem festgesetzt.

Weitere Änderungen in Bezug auf die verkehrliche Erschließung und die Ver- und Entsorgung (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Fernmeldeeinrichtungen, Gas, Elektroenergie, Abfall) ergeben sich nicht.

4.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

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

5. Kosten

Die Stadt Ratzeburg hat im Vorfeld der Planung eine Kostenübernahmevereinbarung mit der BGB-Grundstücksgesellschaft Herten, BV 7397, Ratzeburg, Kolberger Straße 2, vertreten durch die ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG, geschlossen. Danach trägt diese die Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Stadtvertretung Ratzeburg hat die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 in ihrer Sitzung am durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Ratzeburg, den

**Rainer Voß
(Bürgermeister)**