

## Bebauungsplan Nr. 55 der Stadt Glücksburg (Ostsee)

**Sonstiges Sondergebiet**  
„Lebensmitteleinzelhandel (Discounter)  
und barrierefreies Wohnen“

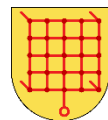
Verfahren gem. § 13a BauGB

– Entwurf –  
05.02.2020

**Bebauungsplans Nr. 55**  
**Sonstiges Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel**  
**(Discounter) und barrierefreies Wohnen“**  
**der Stadt Glücksburg (Ostsee)**  
**– Verfahrensstand nach BauGB –**

§3(1)	§4(1)	§3(2)	§4(2)	§4a(3)	§10
x		x	x		

**Auftraggeber**



Stadt Glücksburg (Ostsee)  
 Schinderdam 5  
 24960 Glücksburg (Ostsee)

**Auftragnehmer**

Pro Regione GmbH  
 Schiffbrücke 24  
 24939 Flensburg

**Projektbearbeitung**

Manfred E. Demuth (Geograph)  
 Britta Gutknecht (Dipl.-Ing. Landschafts- und Regionalplanung)  
 Lutz Mallach (Dipl.-Ing. Landschaftsplanung)

**Titelblatt**

Eigene Bearbeitung  
 Kartengrundlage OpenstreetMaps

## INHALT

<b>Abbildungsverzeichnis.....</b>	<b>iv</b>
<b>Tabellenverzeichnis.....</b>	<b>iv</b>
<b>1 Einführung .....</b>	<b>1</b>
1.1 Erfordernis und Ziel der Planung .....	1
1.2 Rechtsgrundlagen und Vorgaben .....	2
<b>2 Rahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
2.1 Lage, Situation und Flächennutzung.....	3
2.2 Vorgaben der überörtlichen und örtlichen Planung .....	4
<b>3 Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>5</b>
3.1 Geplante Ausweisungen.....	5
<b>4 Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>7</b>
4.1 Abweichung von den örtlichen Planungen .....	7
4.2 Verkehrliche Erschließung .....	8
4.3 Ver- und Entsorgung .....	8
4.4 Natur und Landschaft .....	9
4.5 Immissionsschutz .....	10
4.6 Archäologie und Denkmalpflege .....	11
4.7 Brandschutz .....	11
4.8 Altlasten .....	11
<b>5 Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) .....</b>	<b>12</b>
<b>6 Flächenbilanz.....</b>	<b>14</b>

**Anlage 1** Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Pro Regione GmbH

**Anlage 2** Schallgutachten, dBCon

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs..... 3

## **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Betroffenheit von Umweltbelangen..... 12

Tabelle 2: Geplante Flächennutzung ..... 14

## **1 Einführung**

Der Stadt Glücksburg (Ostsee) kommt eine besondere Bedeutung als Wohn- und Tourismusstandort zu. Um für Bewohner und Urlauber ein breites Nahversorgungsangebot vorzuhalten und bedarfsgerechten Wohnraum für eine alternde Bevölkerung zu schaffen, soll im Stadtzentrum der Neubau eines Discounters mit barrierefreiem Wohnraum ermöglicht werden.

### **1.1 Erfordernis und Ziel der Planung**

Der bislang im Zentrum der Stadt Glücksburg (Ostsee), auf dem Grundstück der Rathausstraße 20 ansässige Discounter musste im März 2019 schließen. Die Gründe hierfür liegen in einer nicht mehr zeitgemäßen Größe und den fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten.

Um das bislang bestehende Angebot im Einzelhandel der Bevölkerung zukünftig wieder bereitstellen zu können, ist die Schaffung einer Einkaufsmöglichkeit im niedrigen Preissegment dringend erforderlich.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des aufgegebenen Standortes, auf dem Grundstück der Rathausstraße 15 a bietet sich die Möglichkeit, einen Neubau zu realisieren, der den heutigen Anforderungen an einen Lebensmittel-discounter genügt.

Durch das südöstlich an das Plangebiet angrenzende DRK-Pflegezentrum Glücksburg besteht zudem der Bedarf nach weiteren barrierefreien Wohnungen, die in den Obergeschossen des Lebensmittelmarktes Raum finden sollen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 55 wird das Gebiet östlich der Rathausstraße, südlich der Stellplatzanlage und nördlich des Pflegezentrums als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel (Discounter) und barrierefreiem Wohnen“ ausgewiesen.

Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von ca. 3.840 m<sup>2</sup>. Auf der Fläche ist der Neubau eines Lebensmitteldiscounters mit Tiefgarage vorgesehen. In den beiden Obergeschossen sollen barrierefreie Wohnungen eingerichtet werden. Zudem ist die Umgestaltung der öffentlichen Parkplatzfläche an der Rathausstraße vorgesehen, die zum Teil auch von Kunden des Discounters genutzt werden können.

## 1.2 Rechtsgrundlagen und Vorgaben

Der Ausschuss für Bauwesen, Wirtschaft und Stadtentwicklung der Stadt Glücksburg (Ostsee) hat am 08.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 beschlossen.

Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung. Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche wird nicht überschritten. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen ebenfalls keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Im Kapitel 5 erfolgt diesbezüglich eine Vorprüfung des Einzelfalls.

Aufgrund der im Geltungsbereich vorhandenen sowie der angrenzenden Bebauung und Nutzung kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit streng geschützter Tier- und Pflanzenart ausgeschlossen werden. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist es u. a. verboten, besonders geschützte Tierarten zu verletzen oder zu töten bzw. deren Lebensstätten zu zerstören.

Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung entfällt.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 17.09.2019 im Rathaus der Stadt Glücksburg (Ostsee) durchgeführt worden.

Der Planbereich ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Glücksburg als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Anpassung der abweichenden Darstellung des Flächennutzungsplanes ist daher im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Ausweisung einer Sonderbaufläche erforderlich.

## 2 Rahmenbedingungen

Mit den nachfolgenden Ausführungen wird das Planvorhaben in den räumlichen Kontext eingeordnet.

### 2.1 Lage, Situation und Flächennutzung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich im Zentrum der Stadt Glücksburg (Ostsee). Er ist östlich der Rathausstraße, südlich der Stellplatzanlage und nördlich des Pflegezentrums gelegen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3.840 m<sup>2</sup>.

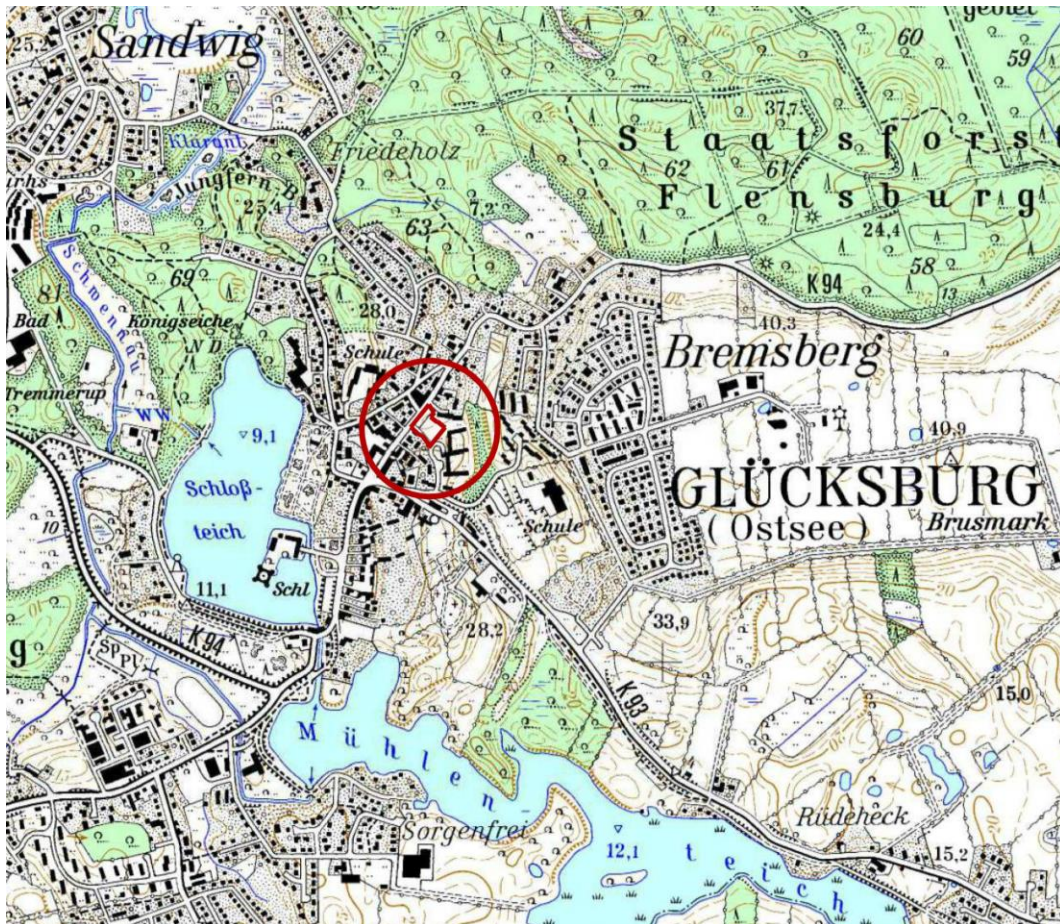


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs

(Quelle: Auszug aus der Topographischen Karte 1:25.000, ohne Maßstab)

Das Plangebiet wurde bislang als Grünanlage des südöstlich angrenzenden DRK-Pflegezentrums genutzt. Eine kleine Teilfläche entlang der Straße dient als öffentliche Parkplatzfläche. In der unmittelbaren Umgebung entlang der Rathausstraße befinden sich verschiedene Gastronomie- und Dienstleistungseinrichtungen.



gen sowie Wohnbebauung. Im Südosten der Fläche befindet sich das DRK-Pflegezentrum.

Es handelt sich um eine von Nordwesten nach Südosten von ca. 19 m ü. NHN auf 16 m ü. NHN abfallende Fläche. Besonders im Bereich, der an den Parkplatz angrenzt, wird ein hoher Neigungsgrad erreicht.

Zentral im Plangebiet befindet sich ein Kleingewässer, das im Süden und Nordosten von ortsbildprägenden Bäumen umgeben ist. Zudem ist die PKW-Stellplatzanlage durch Bäume und eine Hecke eingefasst.

Am südwestlichen sowie am nordöstlichen Rand des Plangebietes verlaufen Fußwege, die das Pflegeheim mit der Rathausstraße und den hier befindlichen Infrastruktureinrichtungen verbinden. Die Wegeverbindungen werden erhalten.

## **2.2 Vorgaben der überörtlichen und örtlichen Planung**

### **2.2.1 Überörtliche Planungen**

Der Landesentwicklungsplan (LEP, 2010) weist den Plangeltungsbereich als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum, als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung und als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft aus. Die Stadt Glücksburg (Ostsee) ist Stadtrandkern II. Ordnung des Oberzentrums Flensburg. Der Entwurf 2018 zur Fortschreibung des LEP weicht nicht von dieser Darstellung ab.

Stadtrandkerne II. Ordnung bilden Schwerpunkte für den Wohnungsbau und haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs.

Stadtrandkerne sollen im engen räumlichen Zusammenhang mit einem übergeordneten Zentralen Ort Versorgungsaufgaben wahrnehmen. Ihre zentralörtlichen Einrichtungen sollen denen vergleichbarer Zentraler Orte entsprechen und in Abstimmung mit einem übergeordneten Zentralen Ort entwickelt werden. Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklungen sollen möglichst in Abstimmung mit dem zentralen Ort, hier mit der Stadt Flensburg erfolgen.

Darüber hinaus darf die Stadt Glücksburg gemäß den Vorgaben des LEP bei einer Einwohneranzahl von mehr als 5.000 Einwohner (Schwellenwert) Einzelhandelsvorhaben für den täglichen Bedarf mit einer Größe von bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Vorhaben vorhalten. Laut diesen Vorgaben ist ein Einzelhandelsgutachten nicht erforderlich.

Die Stadt Glücksburg (Ostsee) ist gemäß Regionalplan V (2002) als Stadtrandkern II. Ordnung, Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen und Ordnungsraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen. Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz und in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.



Laut Landschaftsrahmenplan (2002) liegt der Plangeltungsbereich im Landschaftsschutzgebiet sowie in einem Wasserschongebiet. Auch die Darstellung eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung überlagert das Plangebiet. Gemäß dem Entwurf 2017 des Landschaftsrahmenplans ist die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes für den Bereich des Stadtzentrums, in dem das Plangebiet liegt, entfallen. Ein Trinkwassergewinnungsgebiet wird südwestlich des Plangebietes verortet.

### **2.2.2 Örtliche Planungen**

Die vorgesehene Bauleitplanung berücksichtigt die Vorgaben des LEP u. a. bezüglich der interkommunalen Zusammenarbeit bei der Bauleit- und Landschaftsplanung. Eine Abstimmung des vorliegenden Vorhabens der Stadt Glücksburg erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens (§ 2 Abs. 2 BauGB).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Glücksburg (1975) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Laut Landschaftsplan (1995) wird das Plangebiet als Wohnbaufläche mit landschaftsprägenden Einzelbäumen und Baumgruppen im Bestandplan dargestellt. Der Entwicklungsplan stellt keine Maßnahmen für diese Fläche dar.

## **3 Inhalte des Bebauungsplans**

Nachfolgend werden die Inhalte des Bebauungsplanes beschrieben.

### **3.1 Geplante Ausweisungen**

Die Fläche im Plangeltungsbereich wird als Sonstiges Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel (Discounter) und barrierefreies Wohnen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO) festgesetzt.

Es ist geplant, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein mehrgeschossiges Gebäude zu errichten, dem zwei Funktionen zukommen. Das Gebäude soll den Nutzungen Einzelhandel und Wohnen dienen.

#### **Einzelhandel**

Auf der Fläche soll der dringend benötigte Neubau eines Lebensmittelmarktes im niedrigen Preissegment erfolgen. Die geplante Filiale liegt im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Glücksburg, in unmittelbarer Nähe des aufgegebenen Standortes, sodass eine gute Erreichbarkeit gegeben ist und das vorhandene Angebot sinnvoll ergänzt wird.

Das Plangebiet hält eine ausreichende Größe für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes mit einer zeitgemäßen Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> vor.

Um einerseits ein zeitgemäßes Angebot vorzuhalten und andererseits die Verträglichkeit zu gewährleisten, wird im Text Teil B die Verkaufsfläche auf maximal 1.000 m<sup>2</sup> begrenzt.

Im Erdgeschoß, auf Ebene der bestehenden Stellplatzanlage, soll ebenerdig der Verkaufsraum und die Nebenräume wie Lager, Kühlräume etc. des Lebensmitteldiscountmarktes untergebracht werden. Unterhalb dieser Ebene wird eine Tiefgarage in einem ersten Vollgeschoss (Untergeschoss) untergebracht, welches aufgrund der Topographie des Plangebietes nur auf der rückwärtigen Seite des Gebäudes (Ostseite) als Vollgeschoss wahrnehmbar ist.

Zu- und Abfahrten erfolgen über die öffentliche Stellplatzanlage von der Nordwestseite des Gebäudes zur Rathausstraße. Ebenfalls von dieser Seite erfolgt die Belieferung des Lebensmittelmarktes. Die Anlieferzone wird vollständig massiv eingehaust, sodass die Schallimmissionen während des Ladeprozesses gemindert werden.

Gegenüber der Ausfahrt ist eine Sichtschutzwand geplant, welche die umliegenden Wohnbereiche des DRK-Pflegezentrums abschirmt und gegen eine Blendwirkung der Scheinwerfer des PKW-Verkehrs schützt.

Durch die Schaffung eines zweiten Schwerpunktes für den Handel mit Waren des täglichen Bedarfs, neben dem Schinderdam, wird eine städtebauliche Achse entwickelt, die an den beiden Endpunkten mit großflächigem Einzelhandel besetzt ist. Diese Achse, die Rathausstraße, ist von kleinen Handels- und Dienstleistungsbetrieben besetzt, die durch den fuß- und radläufigen Verkehr zwischen den Endpunkten profitieren.

### **Wohnen**

In den Obergeschossen sind barrierefreie Wohnungen geplant. Sie dienen als Ergänzung zu den Einrichtungen des südöstlich gelegenen Pflegezentrums und erweitern das Angebot im Zentrum der Stadt Glücksburg (Ostsee).

Auf dem Erdgeschoss ist ein begrünter Wohnhof mit Laubengang vorgesehen, der von den barrierefreien Wohneinheiten eingerahmt wird.

Die Öffnung des begrünten Wohnhofes in Richtung der naheliegenden Wohnungen des DRK-Pflegezentrums verursacht eine weniger starke Wirkung des Neubaus bzgl. Beschattung und Höhe auf die umliegende Bebauung.

Im zweiten Obergeschoss (ausgebauten Dachgeschoss) sind ebenfalls barrierefreie Wohnungen geplant. Über einen Laubengang und eine Treppenanlage können die Bewohner den begrünten Wohnhof erreichen.

Mit der Überplanung der Fläche soll weiterhin eine Umstrukturierung der an der Rathausstraße gelegenen vorhandenen öffentlichen PKW-Stellplatzanlage erfol-

gen. Diese sieht neben der Neuordnung der Parkbuchten, die Neupflasterung und generelle Umgestaltung der Fläche vor.

Die geplante Bauweise und Nutzung fügt sich in die Umgebung ein und ergänzt die Zentrumsfunktion der Innenstadt sinnvoll.

Mit der festgesetzten maximalen Firsthöhe von 33,5 m ü. NHN wird gesichert, dass sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung in die umgebende Bebauung und das Ortsbild einfügt.

### **Örtliche Bauvorschriften**

Mit der Festsetzung einer Dachausbildung als Sattel- und Flachdach mit einheitlichem Farbspektrum soll erreicht werden, dass sich das Gebäude in der Ausgestaltung an der Dachlandschaft der bereits vorhandenen Gebäude orientiert und sich aus städtebaulicher Sicht in das Straßenbild einfügt.

Das Flachdach soll auf den Flächen, die nicht durch ein weiteres Geschoss überbaut werden, begrünt werden. Weiterhin werden die geschlossenen Fassaden von Erd- und Untergeschoss mit immergrünen Rankpflanzen begrünt. Diese Maßnahmen wirken sich positiv auf das Kleinklima aus und bewirken, dass sich der Neubau harmonisch in die Umgebung einfügt.

## **4 Auswirkungen der Planung**

Nachfolgend werden die von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 ausgelösten Betroffenheiten erläutert.

### **4.1 Abweichung von den örtlichen Planungen**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Derzeitig liegt die Fläche brach bzw. wird als öffentliche Grünfläche zur Naherholung genutzt.

Im Zuge der Anpassung an die aktuellen und zukünftigen Bedürfnisse in der Stadt Glücksburg (Ostsee) hat sich der Bedarf bezogen auf die Nutzung der Flächen im Stadtgebiet gewandelt. Die Schaffung einer Einkaufsmöglichkeit im niedrigen Preissegment in zentraler Versorgungslage mit angemessenem Wohnraum für die alternde Bevölkerung hat stark an Bedeutung gewonnen.

Vor diesem Hintergrund sieht die Stadt Glücksburg (Ostsee) von der ursprünglich vorgesehen Flächennutzung in diesem Bereich ab.

## 4.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der Rathausstraße. Neue Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

Der bislang auf der gegenüberliegenden Straßenseite bestehende Lebensmittelmarkt verfügte über ausreichend Stellflächen. Durch die Neuordnung der öffentlichen PKW-Stellplatzanlage (anstelle der Schrägaufstellung eine Senkrechtaufstellung) entlang der Rathausstraße sowie durch die geplante Tiefgarage werden zusätzliche Stellflächen für Kunden und Mitarbeiter des Discounters geschaffen.

Zusätzlicher Parkraum für die Bewohner der barrierefreien Wohnungen entsteht in Form eines Parkstreifens entlang der (Süd-)Ostseite des Erdgeschosses (Einzelhandel). Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird die Zuwegung über die Bahnhofstraße zu dieser Parkplatzfläche über die Eintragung einer Baulast gesichert.

Aufgrund der dargestellten Situation wird auf die Erstellung eines Stellplatzgutachtens verzichtet.

Die fußläufige Anbindung von Norden über die Rathausstraße und von Süden über die an die Bahnhofstraße anknüpfende Wegeverbindung wird über das festgesetzte Gehrecht zugunsten der Nutzer des DRK-Pflegezentrums gesichert. Die bestehende Wegeführung wird durch die Überplanung geringfügig verändert.

## 4.3 Ver- und Entsorgung

### **Wasser / Abwasser / Niederschlagswasser**

Die Versorgung des Stadtgebietes Glücksburg mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch das Wasserwerk Glücksburg.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen zur Ableitung des Niederschlag- und Abwassers sind vorhanden.

### **Strom**

Die Stadt Glücksburg ist an das Netz der Stadtwerke Flensburg angeschlossen.

### **Abfall**

Der Kreis Schleswig-Flensburg betreibt die Abfallentsorgung als öffentliche Einrichtung über den Abfallzweckverband (asf). Auf die Satzung über die Abfallwirtschaft im Kreis Schleswig-Flensburg (Abfallwirtschaftssatzung - AWS) wird verwiesen.

## **4.4 Natur und Landschaft**

Die Stadt Glücksburg (Ostsee) verfügt über einen festgestellten Landschaftsplan aus dem Jahr 1995. Dieser weist den Untersuchungsbereich als „Wohnbaufläche“ aus. Die Fläche weist eine Ruderalvegetation auf. Es werden Gebüsche und einzelne landschaftsbildprägende Bäume verortet.

### **4.4.1 Schutzgebiete**

Nördlich der Planfläche liegt in einer Entfernung von ca. 350 m das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH) DE 1123-393 „Küstenbereiche Flensburger Förde von Flensburg bis Geltinger Birk“. Mögliche Betroffenheiten des Schutzzwecks des FFH-Gebietes können aufgrund der bestehenden Entfernung ausgeschlossen werden.

Der Schwerpunktbereich des Landesweiten Biotopverbundsystems (Nr. 540 „Halbinsel Holnis“) befindet sich in ca. 350 m Entfernung nördlich des Plangebietes.

Weiterhin ist das Glücksburger Stadtgebiet großflächig als Landschaftsschutzgebiet (59-SL13 Flensburger Förde) ausgewiesen. Das Stadtzentrum und somit das Plangebiet ist hiervon ausgenommen.

### **4.4.2 Geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG), Geotope**

Im zentralen Plangebiet existiert ein Sonstiges Kleingewässer aktuell mit einer etwa 60 m<sup>2</sup> großen Wasserfläche. Anhand des umgebenden Ufers lässt sich vermuten, dass das Kleingewässer je nach Niederschlag auch eine größere Wasserfläche aufweist. Das Kleingewässer ist aufgrund der geringen Größe kein nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop, da diese gemäß BiotopVO des Landes erst ab einer Größe von 100 m<sup>2</sup> gesetzlich geschützt sind. Selbst kleinere Gewässer bieten Wasserorgansimen und Libellen einen Lebensraum. Das Kleingewässer hat dementsprechend eine besondere Bedeutung für den Naturschutz.

Geotope kommen innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 55 nicht vor

### **4.4.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1a BauGB)**

Die Eingriffsregelung wird in dem der Begründung anhängigen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Anlage 1) bewertet, und es werden Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.

Insgesamt befinden sich im Plangebiet 19 Bäume, von denen 7 Bäume als ortsbildprägende oder landschaftsbestimmende Einzelbäume außerhalb des Waldes (gemäß § 8 Abs. 1 Satz 9 LNatSchG) zu werten sind. Eine sich im Plangebiet befindliche Winter-Linde unterliegt zudem der Baumschutzsatzung der Stadt Glücksburg (Ostsee). Da eine Fällung der Bäume aufgrund ihrer Lage innerhalb des Baufeldes unvermeidbar ist, wird für diese Bäume ein Fällantrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg sowie für die Winter-Linde ein Antrag auf Befreiung von den Verboten der Baumschutzsatzung bei der Stadt Glücksburg (Ostsee) gestellt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden sieben Standorte als Ausgleich für künftig fortfallende landschafts- und ortsbildprägende Bäume festgelegt.

Den Ausgleich bzw. Ersatz der bereits genehmigten Eingriffe hat der Bauherr mit der Inanspruchnahme von 120 Ökopunkten aus dem beim Kreis Schleswig-Flensburg geführten Ökokonto „ÖKP Witt Glücksburg“ (Az. 661.4.03.029.2017.00) durch einen Gestattungsvertrag mit dem Ökokontoinhaber vertraglich abzusichern.

Die Grünstrukturen im Plangebiet sind, so weit möglich, zu erhalten. Hierzu zählen v.a. die entlang der Rathausstraße vorhandenen Hecke und Bäume.

#### **4.5 Immissionsschutz**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 wurde ein Schallgutachten durch das schalltechnische Ingenieurbüro dBCon in Kaltenkirchen (Anlage 2) erarbeitet. Hierbei wurden die auf die umliegenden Immissionsorte einwirkenden Lärmimmissionen durch den geplanten Discounter ermittelt und gem. TA Lärm beurteilt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Ausweisung des Bebauungsplanes im Sinne der TA Lärm als unkritisch zu betrachten ist, sofern die im Gutachten unter Punkt 7 vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen Berücksichtigung finden. Die Emissionen der öffentlichen Parkplatzanlage liegen unterhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV und sind somit ebenfalls gebietsverträglich.

Mit der Aufnahme von Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan Teil A und im Text Teil B werden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen über bestimmte Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Bewohner im geplanten Gebäude getroffen. Die im Schallgutachten beschriebenen Vorschläge für Festsetzungen im Bebauungsplan wurden hierbei vollständig in den Text Teil B des B-Planes Nr. 55 übernommen.

## **4.6 Archäologie und Denkmalpflege**

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sowie unmittelbar angrenzend sind keine Kulturdenkmale bekannt.

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

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

## **4.7 Brandschutz**

In der Stadt Glücksburg (Ostsee) besteht eine Freiwillige Feuerwehr. Die Löschwasserversorgung wird sichergestellt. Es wird auf die Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr verwiesen.

Für die Löschwasserversorgung ist das DVGW-Arbeitsblatt 'W 405' sowie die Information zur Löschwasserversorgung des AGBF-Bund zu beachten.

## **4.8 Altlasten**

Im Umfeld der Planfläche sind keine Altlastenstandorte bekannt.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Fachdienst Abfall des Kreises Schleswig-Flensburg anzuzeigen.



## 5 Vorprüfung des Einzelfalls (Screening)

Es erfolgt eine überschlägige Prüfung der Betroffenheit von Umweltbelangen für den gem. § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellten Bebauungsplan.

**Tabelle 1: Betroffenheit von Umweltbelangen**

<b>Vorhaben kann nach überschlägiger Einschätzung zu erheblichen Beeinträchtigungen folgender Gebiete führen:</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>
Natura 2000-Gebiete (§ 22 LNatSchG)		x
Naturschutzgebiete (§ 13 LNatSchG)		x
Nationalparke (§ 24 BNatSchG)		x
Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete (§§ 14+15 LNatSchG)		x
Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 18 LNatSchG)	x	
gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG oder § 21 LNatSchG	x	
Wasserschutzgebiete		x
Heilquellenschutzgebiete		x
Schutzstreifen eines Gewässers (§ 35 LNatSchG)		x
Wald-, Moor- oder Heidefläche		x
Naturdenkmal		x
Kulturdenkmal		x
Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind		x
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte		x
in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind		x
<b>Geplantes Vorhaben bewirkt nach überschlägiger Einschätzung <u>nicht vermeidbare</u> und <u>nicht ausgleichbare</u> erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsfüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt</b>		x
<b>Vorhaben erhöht nach überschlägiger Einschätzung die Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt. <u>Genauer zu prüfen wenn Lage des Vorhabens:</u></b>		x
im überschwemmungsgefährdeten Bereich		x
an einem Landesschutzdeich		x
in der Nähe einer Freileitung		x
im Lärmschutzbereich eines Flugplatzes		x
in einem Gebiet, für das eine Schutzbereichsanordnung des Bundesministeriums der Verteidigung besteht		x

<b>Vorhaben kann nach überschlägiger Einschätzung zu erheblichen Beeinträchtigungen folgender Gebiete führen:</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>
im Einflussbereich einer Altlast		x
in der Nähe einer Deponie/Abfallbeseitigungseinrichtung		x
in einem mit Kampfmitteln belasteten Gebiet		x
in einem setzungsgefährdeten Gebiet		x
Massentierhaltung im Abstand von weniger als 1.000 m		x
sonstige emittierende Tierhaltung im Abstand von weniger als 300 m		x
im Bereich eines sonstigen emittierenden Betriebes		x
sonstige Schutzzonen		x
<b>Vorhaben führt nach überschlägiger Einschätzung zu erheblichen Beeinträchtigungen durch Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen</b>		x
<b>Vorhaben ist nach überschlägiger Einschätzung dazu geeignet das Ausmaß der Treibhausgasemissionen zu verstärken oder anfällig gegenüber den Folgen des Klimawandels zu sein</b>		x
<b>Vorhaben ist nach überschlägiger Einschätzung dazu geeignet Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) zu bewirken</b>		x

**Ergebnis:** Die überschlägige Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) für das geplante Bauvorhaben ergab keine Anhaltspunkte für das vorhabenbedingte Entstehen erheblicher Beeinträchtigungen der Umwelt, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Auf die Erstellung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB kann somit verzichtet werden.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). In diesen Fällen gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4), d.h. die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht anwendbar.

Auf Grund der besonderen Situation von Natur und Landschaft (landschafts- und ortsbildprägende Bäume, Kleingewässer) im Plangebiet sowie zur Prüfung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte (Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG) wurden die Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes über die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages aufgenommen und bewertet (siehe Anlage 1 zur Begründung).

## 6 Flächenbilanz

Die nachfolgende Flächenbilanz (siehe Tab. 2) gibt einen Überblick über die geplante Flächennutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

**Tabelle 2: Geplante Flächennutzung**

<b>Dargestellte Flächennutzung</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup></b>
Sonstiges Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 BauNVO)	2.377
öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)	43
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: privater Fußweg (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)	120
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Stellplatzanlage mit An- und Zufahrten	1.011
Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	289
<b>Gesamtfläche</b>	<b>3.840</b>

Glücksburg (Ostsee), den \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin