



Satzung der Gemeinde Gelting über den B-Plan Nr.14 "Nahversorgungszentrum Nordstraße"

Inhalt: - Planzeichnung / Planzeichenerklärung
- Text
- Begründung

Bearbeitet im Auftrage der Gemeinde Gelting:

PLANUNGSGRUPPE PLEWA

Stuhrsallee 31

24937 Flensburg

Tel.: 0461 / 25481 pplew@foni.net Fax: 0461 / 26348

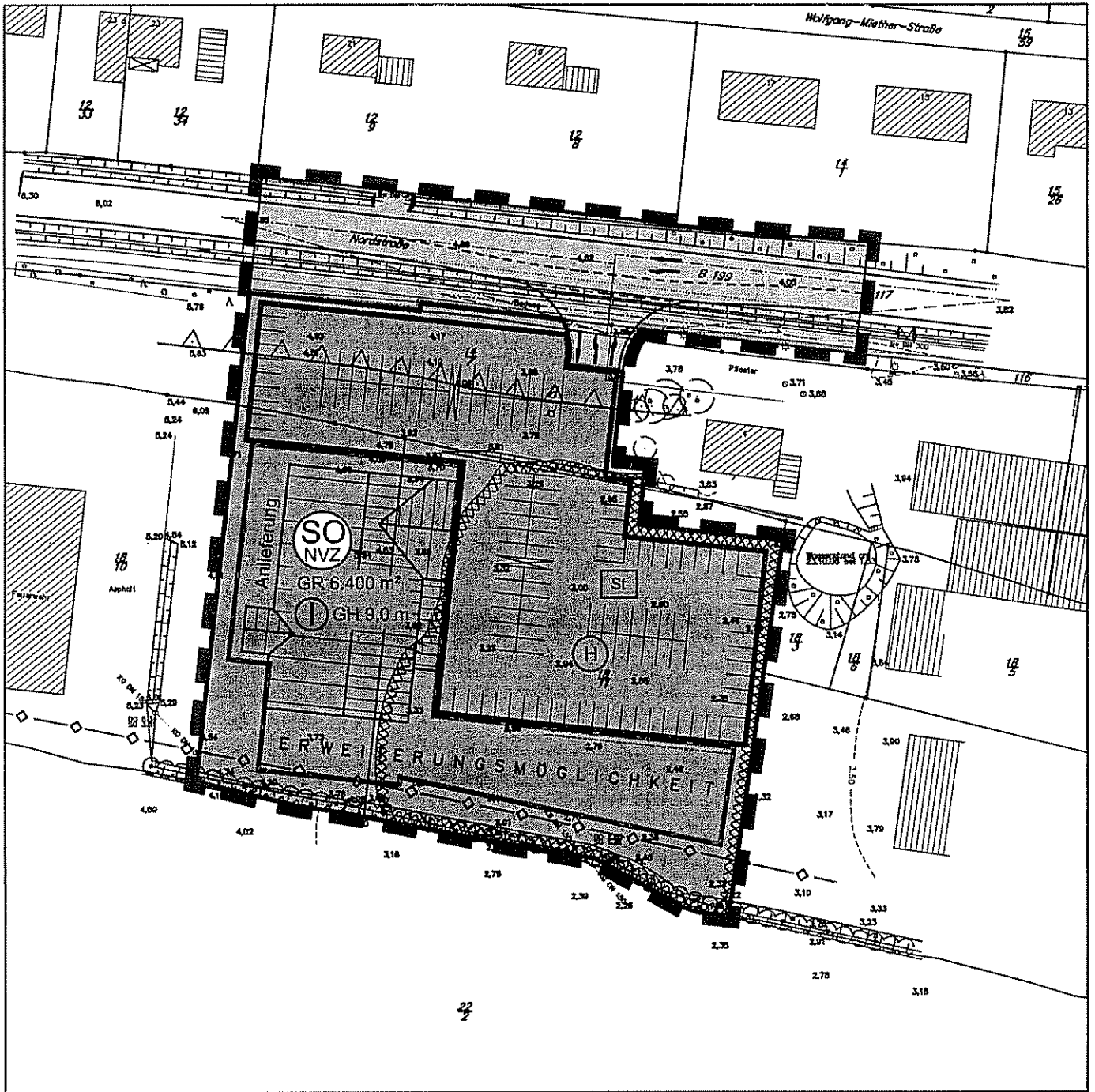
Bearbeitungsstand:

ENTWURF

(Öffentliche Auslegung / Behördenbeteiligung)

02/07

Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

i. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

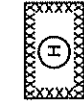


Sondergebiet
-Nahversorgungszentrum-
(vgl. Text Ziff. 1)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II. Kennzeichnungen

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)



Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Hochwassergefährdete Zone unterhalb 3,50 m ü.N.N.)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GR 6.400 m²
(vgl. Text Ziff. 2)

(§ 16 BauNVO)

III. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

① Zahl der Vollgeschosse, zwingend

(§ 16 BauNVO)

vorhandener Knick

(§ 15b LNatSchG)

GH 9,0 m
Gebäudehöhe über Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden, als Höchstmaß

(§ 16 BauNVO)

20 m - Anbauverbandszone

(§ 9 BFemStzG)

3. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

IV. Darstellungen ohne Normcharakter

Baugrenze

(§ 23 BauNVO)

Gas- und Wärmetransportleitung

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geländeoberfläche über N.N., z.B. 3,00 m

Straßenverkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

vorhandene Böschung

Straßenbegrenzungslinie

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Flurstücksnummer, z.B. 14/7

15. Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sichtdreieck gemäß EAE 85/95

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung: Stellplatzanlage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

geplantes Gebäude (erster Bauabschnitt)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

geplante innere Aufteilung der Stellplatzanlage

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

(1) Das festgesetzte Sondergebiet dient der Unterbringung eines Nahversorgungszentrums mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m².

(2) Zulässig sind Versorgungseinrichtungen zur Deckung des Grundbedarfes der Bevölkerung, im Einzelnen

- ein Betrieb des Lebensmittel-Einzelhandels mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.000 m²,
- ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 250 m² sowie
- weitere Ladenlokale mit einer Verkaufsfläche von zusammen bis zu 250 m².

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO)

(1) Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur zulässig innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche ("St").

(2) Die Errichtung von Nebenanlagen ist nicht zulässig in einem Abstand von weniger als 2,0 m zum Fuß des vorhandenen Knicks.

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 92 LBO)

(1) Dach

¹Die zulässige Dachneigung beträgt 15° – 25°; die Dacheindeckung ist in den Farbtönen rot bis rotbraun auszuführen. ²Dächer über Nebenanlagen sowie über untergeordneten Gebäudeteilen bis max. 20 % der Gesamtgrundfläche des Gebäudes sind auch mit von Satz 1 abweichender Dachneigung und Farbgebung zulässig.

(2) Außenwände

¹Zulässig ist Sichtmauerwerk und Putz. ²Teilflächen bis zu 30 % der Gesamtoberfläche der Wandabwicklungen sowie die Wandflächen von Nebenanlagen dürfen in anderen Materialien ausgebildet werden. ³Fenster- und Türöffnungen werden als Teil der jeweiligen Wandflächen übermessen.

1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (Bekanntmachung der Neufassung, BGBl. I, S. 2414), und nach der Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Schleswig-Holstein 2000 S.47, ber. S. 213).

2. Erfordernis der Planaufstellung

In der Gemeinde Gelting und dem von ihr zu versorgenden Nahbereich besteht seit längerem ein Defizit hinsichtlich der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Zur Verbesserung der Versorgungslage ist die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums mit Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt und ergänzenden Ladenlokalen vorgesehen. Initiator und Träger des Vorhabens ist der Inhaber des benachbarten Autohauses.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die beabsichtigte bauliche Entwicklung in geordneter und verträglicher Form in die gegebene städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.

Da die erforderlichen vertraglichen Regelungen zwischen Gemeinde und Investor schon im Vorwege zu diesem Planverfahren getroffen wurden, das Baugenehmigungsverfahren für einen ersten Bauabschnitt (Vorhaben nach § 34 BauGB) bereits eingeleitet ist und für den zweiten Abschnitt die ergänzenden Nutzungen hinsichtlich Art und Umfang noch nicht abschließend benannt werden können, wird von dem für ein derartiges Projekt grundsätzlich in Frage kommenden Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kein Gebrauch gemacht.

3. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt direkt an der Nordstraße (B 199) am westlichen Rand des Ortskernes von Gelting. Nach Westen schließt sich die Fläche von Bauhof und Feuerwehrgerätehaus an, östlich direkt benachbart ist ein Kfz-Betrieb. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha.

4. Entwicklung der Planung

Landesplanung - Standortfindung

Gemäß dem Regionalplan V soll der ländliche Zentralort (LZO) Gelting für seinen Nahbereich die Angebote zur Grundversorgung bereit stellen. Dieser Funktion kann die Gemeinde derzeit nicht ausreichend nachkommen. Die Angebote zur Nahversorgung und sonstige Versorgungseinrichtungen verteilen sich traditionell entlang des Straßenzuges Norderholm/Süderholm zwischen der Schule im Norden und der Amtsverwaltung im Süden. Das Angebot ist mit 3 Bäckerei-Verkaufstellen und derzeit einem Lebensmittelanbieter (ca. 400 qm Verkaufsfläche) mit stark reduziertem Sortiment recht gering. Eine Erweiterung am Standort konnten weder der bereits geschlossene Spar-Markt noch der vorhandene EDEKA-Markt realisieren.

Durch die stark frequentierte Nordstrasse wird die „Achse“ Norderholm/Süderholm in zwei Abschnitte geteilt. Am östlichen Ortsausgang entlang der Nordstraße haben sich eine Apotheke, ein Imbiss sowie der Wochenmarkt (Donnerstag nachmittags) mit 4-6 Ständen angesiedelt (feste und saisonale Angebote). Westlich der Kreuzung befinden sich an der Nordstraße bereits eine Tankstelle und auch die Touristinformation, eine Sparkasse und ein Souvenirgeschäft mit Postagentur sowie ein -nicht zur Nahversorgung zählender- Kfz-Betrieb (Autohandel und Werkstatt). Die „Achse“ entwickelt sich somit zu einem „Kreuz“. Verdichtungsansätze oder räumliche Konzentrationen innerhalb dieses „Zentrums“ sind nicht erkennbar.

Zur Verbesserung der Nahversorgung soll nunmehr ein räumlich konzentriertes Angebot mit den oben beschriebenen Angeboten für die örtliche Bevölkerung, die Einwohnerinnen und Einwohner aus dem Nahbereich und Touristen gemacht werden. Verfügbare Flächen in entsprechender Größe stehen lediglich in den für Gewerbe vorgesehenen Flächen an der Nordstraße zur Verfügung, wobei eine Entwicklung Richtung Westen deutlich vorzuziehen ist: Die neuen Siedlungsschwerpunkte der

Gemeinde Gelting liegen nördlich und östlich des Plangebietes (Bereiche Ostlandstraße/Wolfgang Miether Straße und Suterballig). Das neue Nahversorgungszentrum bildet eine Schnittstelle zwischen diesen beiden Bereichen und ist von dort aus auch fußläufig gut erreichbar.

Der neue Standort knüpft somit an einen vorhandenen Besatz an, befindet sich innerhalb eines Siedlungsschwerpunktes und stützt die Zentrumsfunktion des ländlichen Zentralortes. Die Grundversorgung ist mit den neuen Angeboten im Nahversorgungszentrum langfristig gesichert.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP), hier: seiner 9. Änderung aus dem Jahre 2000, als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Geplant ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes "Nahversorgungszentrum". Daher wird parallel zum B-Plan Nr. 14 die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, in welcher der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als entsprechendes Sondergebiet ausgewiesen wird, so dass der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt sein wird.

Landschaftsplanung

Die Festsetzung eines Baugebietes, hier des Sondergebietes "Nahversorgungszentrum", weicht von den Aussagen des festgestellten Landschaftsplanes ab, demzufolge an dieser Stelle keine bauliche Entwicklung vorgesehen ist. Planerisch vorbereitet wurde eine bauliche Entwicklung auf dieser Fläche aber bereits mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes, in der die vormals (vgl. 4. Änderung FNP) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche als Gewerbegebiet –GE- ausgewiesen wurde und in der auch das Abweichungsverfahren durchgeführt, die Abweichung vom Landschaftsplan also durch die Gemeinde abgewogen und begründet wurde.

5. Ziele und Inhalte der Planung

Durch die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums mit Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt und ergänzenden Ladenlokalen soll die Versorgungslage in der Gemeinde und im Nahbereich verbessert werden. Das Planungskonzept (Architekt H.-D. Andresen, Hamburg) sieht einen winkelförmigen Gebäudekomplex vor; ausgeführt als eingeschossiger, weißer Putzbau mit rotem 180-Satteldach, mit vorgelagerter Stellplatzanlage (ca. 120 – 130 Stellplätze). In einem ersten Bauabschnitt soll ein Lidl-Markt von ca. 800 m² Verkaufsfläche mit integriertem Backshop errichtet werden; der Bauantrag hierzu ist bereits eingereicht.

In einem zweiten Bauabschnitt ist die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters auf insgesamt ca. 1.000 m² Verkaufsfläche vorgesehen sowie die Ansiedlung eines Drogeriemarktes (250 m² Verkaufsfläche) und weiterer, kleiner Ladenlokale von zusammen bis zu 250 m² Verkaufsfläche. Insgesamt ergibt sich somit also eine Verkaufsfläche von max. 1.500 m² für das gesamte Sondergebiet Nahversorgungszentrum.

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als (sonstiges) Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum". Durch textliche Festsetzung ist die Zweckbestimmung definiert und die Art der zulässigen Nutzungen festgeschrieben, präzisiert durch die jeweils maximal zulässige Verkaufsfläche.

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgelegt durch die Festsetzung der maximalen Größe der Grundfläche baulicher Anlagen (GR als absolute Zahl unter Ausschluss von Überschreitungen i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) sowie die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse.

Die Grundfläche ist aus dem hochbaulichen Entwurf ermittelt und somit eng auf das konkrete Vorhaben bezogen:

1. Gebäude:

Lidl 1. Bauabschnitt	=	1.250 m ²		
Erweiterung Lidl	=	300 m ²	zus.	1.550 m ²
sonstige Erweiterung (Annahme Baukörper 10,5 x 58 m)				610 m ²
		(Summe Gebäude	=	2.160 m ²)

2. Stellplätze und Nebenanlagen

St / Fahrgassen		3.700 m ²		
Anlieferspur / Rampen		200 m ²		
Müllbox / Remise Einkaufswagen		30 m ²		
sonstige befestigte Freiflächen		190 m ²	zus.	4.120 m ²
Grundfläche insgesamt				6.280 m ²
Reserve / Rundung				120 m ²
			<u>GR</u>	<u>= 6.400 m²</u>

Bezogen auf die Grundstücksfläche des Sondergebietes (8.000 m²) ergibt sich daraus eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind (durch Baugrenzen) so festgelegt, dass der konkret geplante erste Bauabschnitt incl. südlicher Erweiterung eng umschrieben ist. Hinsichtlich des seitlichen Flügelbaus ist eine gewisse Flexibilität bezüglich dessen Länge bzw. Tiefe gegeben.

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (Örtliche Bauvorschriften) setzen den Rahmen für eine ortsbildgerechte Gestaltung des Vorhabens

Der vorhandene Knick ist geschützt nach §15 b Landesnaturschutzgesetz und ist dementsprechend nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen, ein freizuhalten 2 m – Streifen vor dem Knickfuß durch die festgesetzte räumlich eingeschränkte Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen gesichert.

Ein Teil des Plangebietes liegt unterhalb 3,50 ü.N.N. und damit im überschwemmungsgefährdeten Bereich, in dem Gebäude, Versorgungsanlagen u.ä. durch geeignete Maßnahmen vor Hochwassereinwirkungen wie Unterspülung und drückendes Wasser zu sichern sind. Da die Erdgeschoss-Fußbodenebene des Gebäudes oberhalb 3,50 ü.N.N. liegen wird und auch die Oberfläche der Stellplatzanlage auf dieses Niveau aufgefüllt werden soll, wird hiervon wohl nur der Gebäudesockel (Südseite) des geplanten Erweiterungsbaus betroffen sein.

6. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt direkt von der Nordstraße aus. Deren Fahrbahn wird im Einmündungsbereich aufgeweitet, um Raum für eine Linksabbieger-Aufstellspur zu schaffen. Das Ortsschild soll ca. 150 m Richtung Ortsausgang verschoben werden, so dass der neue Knotenpunkt innerhalb der zulässigen Ortsgeschwindigkeit liegen wird. Die Straßenverkehrsfläche der Nordstraße ist, soweit von den erforderlichen Umbaumaßnahmen betroffen, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Die Ausbildung des Knotenpunktes ist mit den zuständigen Verkehrsbehörden abgestimmt.

Da das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen liegt, ist die Anbauverbotszone von 20 m ab Fahrbahnrand zu berücksichtigen.

Der Standplatz für Müllbehälter wird im Bereich der Anlieferzone (Südwestecke des Baufensters)

angeordnet, so dass für Müllfahrzeuge eine Umfahrmöglichkeit über die Fahrgassen der Stellplatzanlage gegeben ist.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine beim benachbarten Autohaus vorhandene Pumpstation, die für die hinzukommenden Schmutzwasserfracht entsprechend ertüchtigt werden soll. Von dort wird das Schmutzwasser durch die vorhandene Druckleitung nach Norden zur gemeindlichen Kläranlage gepumpt.

Eine Versickerung des Regenwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Daher wird das Regenwasser über den östlich angrenzenden Teich der Vorflut zugeleitet. Der Teich wurde seinerzeit als Regenrückhaltung für die Flächen des Autohauses eingerichtet und ist auch für die hinzukommenden Wassermengen ausreichend bemessen.

Im Süden des Plangebietes verlaufen eine Wärme- und eine Gastransportleitung. Die Leitungen sind durch Grunddienstbarkeit bereits gesichert, so dass die Festsetzung von Leitungsrechten nicht erforderlich ist. Im westlichen Bereich kollidiert der Trassenverlauf mit den Raumanprüchen der geplanten Erweiterung des Lidl-Marktes. Daher ist für diesen Abschnitt die Umverlegung der Leitungen (südlich am Baufenster vorbei) vorgesehen, was aber –wegen der Wärmeleitung- erst nach Ende der Heizperiode, also frühestens im späten Frühjahr 2007, geschehen kann.

7. Umweltbericht

1.1 Einleitung

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 und parallel die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtliche Grundlage für die Einrichtung eines Nahversorgungszentrums herstellen. Vorgesehen ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und ergänzender Versorgungseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m².

Die bisher landwirtschaftlich bzw. als Lagerfläche des benachbarten Bauhofes genutzte Fläche (wird daher weitestgehend als sonstiges Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" festgesetzt (ca. 8.000 m²). Darüberhinaus wird die nördlich angrenzende Straßenverkehrsfläche der Nordstraße sowie die Einmündung in das Sondergebiet als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Einzelheiten zum städtebaulichen Konzept, zu den getroffenen Festsetzungen und der Erschließung sind insbesondere den Kapiteln 5 und 6 dieser Begründung zu entnehmen.

Zum Bebauungsplan wird ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag (der Begründung als Anlage beigelegt) erarbeitet, der die sachgerechte Aufbereitung und Berücksichtigung der naturschutzfachliche Fragen sicherstellt und diesbezüglich detaillierte Aussagen trifft.

Wesentliche umweltrelevante Festsetzungen innerhalb des B-Planes sind zum einen die Festlegungen des Versiegelungsgrades (Erschließungsflächen, zulässige Grundfläche) und andererseits Regelungen zur Einbindung der neuen Bebauung in die Umgebung (Gebäudehöhe, örtliche Bauvorschriften, Erhalt des Knicks auf der südlichen Grundstücksgrenze).

Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden extern im Norden des Gemeindegebietes (Öko-Pool) von der Gemeinde Gelting bereitgestellt.

Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Das Planungsgebiet ist nicht Bestandteil eines vorhandenen oder geplanten Schutzgebietes und widerspricht auch nicht naturschutzfachlichen Raumplanungen wie der Biotopverbundplanung oder den Ausweisungen des Programms Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete).

Das Vorhaben widerspricht dem festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde Gelting, der an dieser Stelle keine Siedlungsentwicklung vorsieht. Allerdings wurde bereits gelegentlich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes dieser Bereich als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen und seinerzeit die Abweichung vom Landschaftsplan abgewogen und begründet.

Der vorhandene Knick am südlichen Rand des Plangebietes genießt Bestandsschutz nach §15b

Landesnaturenschutzgesetz.

1.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme

Die naturschutzfachlichen und landschaftlichen Aspekte sind schutzgutbezogen in dem anliegenden landschaftsplanerischen Fachbeitrag beschrieben.

Bezüglich des Lärmschutzes wird nach einer ersten Voreinschätzung davon ausgegangen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Gebiet einwirken, zumal der von der Nordstraße ausgehende Verkehrslärm sich durch das Hinausziehen des Ortsschildes nach Westen und der daraus folgenden geringeren Fahrgeschwindigkeiten reduzieren wird, und dass andererseits aus dem Plangebiet heraus (Liefer- und Kundenverkehr) sich keine erheblichen Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungslagen ergeben. Die Lärmsituation wird z.Zt. noch genauer untersucht.

Im Südwesten des Plangebietes liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Schweinehaltung. Zur Einschätzung der Immissionslage wurde ein vorliegendes Gutachten der Landwirtschaftskammer, erstellt 2001 anlässlich einer Erweiterung des Betriebes, herangezogen. Demzufolge liegt das Plangebiet zwar innerhalb des vollen, für Wohnbebauung maßgeblichen Schutzabstandes, aber deutlich außerhalb des halbierten, u.a. für gewerbliche Nutzungen heranzuziehenden Abstandes. Gleichwohl sollte zumindest bei geruchssensiblen Betriebsteilen des Nahversorgungszentrums für entsprechend ausgestattete Be- und Entlüftungseinrichtungen gesorgt werden, um Geruchsbelästigungen, welche ja auch unterhalb der zulässigen Häufigkeitsschelle auftretend wahrnehmbar sind, zu vermeiden bzw. auszuschließen.

Das Archäologische Landesamt hat mitgeteilt, dass im Plangebiet z.Zt. keine archäologischen Denkmale bekannt und Auswirkungen auf Kulturgüter nicht zu erkennen sind. Allerdings sind aus archäologischer Sicht Funde möglich. 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 sind gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Im Rahmen der Umweltprüfung innerhalb des Bauleitplanverfahrens geht es entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Bei der Prognose über mögliche Umwelteinwirkungen sind hier der Bereich des technischen Umweltschutzes (Immissionen) sowie die landschaftsplanerischen Parameter zu nennen (Naturhaushaltsfunktionen, Biotope, Orts- und Landschaftsbild). Erhebliche Umweltauswirkungen sind hier nicht zu erwarten. Beachtliche Auswirkungen auf andere Schutzgüter des Kataloges nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nicht erkennbar.

Es wurden daher über die zum Immissionsschutz sowie zu Natur und Landschaft vorliegenden bzw. noch laufenden Untersuchungen (Lärm / Geruch / landschaftsplanerische Expertise) hinaus keine vertiefenden Untersuchungen angestellt.

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag hat sich mit den zu erwartenden Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaft auseinandergesetzt und diese bewertet. Nennenswerte Veränderungen ergeben sich für die Schutzgüter Boden und Wasser sowie Orts- und Landschaftsbild. So werden bis zu 6.400m² jetzt offenen Bodens überbaut werden können und damit auch der Grundwasserneubildung entzogen. In Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild verschiebt sich die bisherige Siedlungsgrenze nach Süden, allerdings durch Füllen einer Lücke zwischen den seitlich angrenzenden bestehenden Bebauungen.

Bei Nichtdurchführung der Planung lässt sich, soweit es den 2. Bauabschnitt betrifft, erkennbar nur die Fortführung der bislang ausgeübten Nutzung und damit die Erhaltung des bisherigen Umweltzustandes prognostizieren.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Zur Erfüllung der gemeindlichen Versorgungsfunktion für den Nahbereich ist die Bereitstellung einer neuen Baufläche erforderlich, da entsprechend umfangreiche Flächen anderweitig nicht zur Verfügung

stehen. Insofern ist der Eingriff in bislang unbebaute Landschaftsbereiche nicht zu vermeiden. Allerdings wird eine relativ konfliktarme Fläche in Anspruch genommen, deren Bebauung zudem bereits planerisch vorbereitet war.

Zur Vermeidung oder Verringerung der zu erwartenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Keine Überschreitung der –im Ausnahmefall möglichen- Höchstgrenzen für die Grundfläche.
- Beschränkung der Höhenentwicklung und Regelungen zur Gestaltung baulicher Anlagen, um bei der Umgestaltung des Orts- und Landschaftsbildes Beeinträchtigungen zu vermeiden.
- Erhalt des vorhandenen Knicks

Im landschaftsplanerischen Fachbeitrag wurde die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die Versiegelung durch die Verkehrsflächen und die überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich Stellplätzen und Nebenanlagen erfordert demnach flächenmäßig einen Ausgleich von 3.230 m², der extern, d.h. in der gemeindlichen Sammel-Ausgleichsfläche realisiert werden kann und soll.

Alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des B-Plans

Aufgrund der planerischen Ziele und der räumlichen Lage, hier insbesondere aufgrund des Flächenumfanges und -zuschnittes und der Zwangspunkte der Erschließung, ist die Variationsbreite für Planungsalternativen denkbar gering.

1.3 zusätzliche Angaben

Beschreibung der bei der Umweltprüfung angewendeten Methodik

Die Umweltprüfung erfolgt durch die Gremien der Gemeinde Gelting aufgrund von Unterlagen, welche im Verlauf des Planverfahrens zusammengestellt wurden. Hierbei wurde die folgende Arbeitsmethodik angewendet:

- Auswertung vorhandener Fachplanungen und umweltbezogener Stellungnahmen
- aktuelle örtliche Bestandsaufnahmen
- Erstellung einer Expertise zu naturschutzfachlichen Fragen
- Untersuchung der Lärmsituation

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung

Nach § 4c BauGB ist es Aufgabe der Gemeinde, erhebliche Umweltauswirkungen, die sich in Folge der Durchführung der Planung ergeben, zu überwachen. Wie vorangehend ausgeführt, werden als Folge der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet. In Anbetracht von Art und Umfang des Projektes ist die Darstellung von konkreten Überwachungsmaßnahmen für theoretisch aus dem Planvollzug sich ergeben könnende, zum gegenwärtigen Zeitpunkt aber nicht erkennbare erhebliche Umweltauswirkungen nicht zielführend.

Die Fachbehörden sind nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Gemeinde (auch) nach Abschluss des Planverfahrens über die bei ihnen im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgabenerfüllung anfallenden Erkenntnisse insbesondere hinsichtlich unvorhergesehener Umweltauswirkungen zu unterrichten. Die Gemeinde wird sich ansonsten darauf beschränken (müssen), vorhandene bzw. übliche Erkenntnisquellen und Informationsmöglichkeiten zu nutzen wie z.B. Ortsbegehungen (z.B. anlässlich von Abnahmetermine) oder auch die Kenntnisnahme von Informationen Dritter (z.B. Nutzer / Anlieger).

Zusammenfassung

Die Gemeinde Gelting stellt den B-Plan Nr. 14 und parallel die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes auf mit dem Ziel, zur Verbesserung der Grundversorgung in der Gemeinde und im Nahbereich die Einrichtung eines Nahversorgungszentrums zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan legt durch zeichnerische und textliche Festsetzungen Art, Umfang und Ausgestaltung der künftigen Bebauung und der Erschließung fest.

Durch die Planung werden sich voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben. Allerdings kommt es zu einer Bodenversiegelung in einer Größenordnung von bis zu 6.400 m² und zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den Eingriff in den Boden erfolgt durch Maßnahmen in der gemeindlichen Sammel-Ausgleichsfläche (Öko-Pool) im Norden des Gemeindegebietes.

9. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Sondergebiet-	7.998	78,5
Verkehrsfläche	2.195	21,5
Gesamt	10.193	100

(Flächengrößen digital aus der Planzeichnung abgegriffen)

10. Kosten der Erschließung

Die Gemeinde trägt die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum, also den Ausbau des Einmündungsbereiches mit Linksabbieger und Gebietszufahrt. Laut aktueller Kostenermittlung zum Bauentwurf betragen die Kosten für Straßenbaumaßnahmen € 42.500,- und für die Ablösung ca. € 23.000,-; die übrigen aus der Planung und ihrer Umsetzung sich ergebenden Kosten trägt der Investor.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Gelting, am

.....
- Der Bürgermeister -

Anlage: landschaftsplanerischer Fachbeitrag