

GEMEINSAME BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 UND ZUR
5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
DER GEMEINDE STUVENBORN, KREIS SEGEBERG
FÜR DAS GEBIET „SONDERGEBIET FRISCHEMARKT“



Exemplar zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Erfordernis der Planung	4
2. Rechtsgrundlagen, Historie der Planung und Verfahrensablauf	5
2.1. Rechtsgrundlagen	5
2.2. Historie der Planung.....	5
2.3. Verfahrensablauf.....	7
3. Angaben zur Lage und zum Bestand	7
3.1. Lage des Plangebietes.....	7
3.2. Derzeitige Nutzung des Planbereiches und der Umgebung.....	8
4. Übergeordnete und vorangegangene Planungen	10
4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	10
4.2. Flächennutzungsplan	10
4.3. Landschaftsplan	12
4.4. Städtebauliche Satzungen	12
4.5. Nahversorgungskonzept für die Gemeinden Sievershütten und Stukenborn.....	13
5. Planung.....	14
5.1. Ziele der Planung	14
5.2. Vorhabenplanung.....	15
5.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung	17
5.4. Alternativenprüfung	17
6. Künftige Darstellungen im Flächennutzungsplan	18
7. Planinhalt und Festsetzungen für den B-Plan Nr. 8	19
7.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	19
7.2. Örtliche Bauvorschriften.....	20
7.3. Grünordnerische Festsetzungen.....	21
8. Umweltplanung	23
8.1. Eingriffsregelung	23
8.2. Artenschutzrechtliche Beurteilung	25
9. Immissionsschutz.....	25
9.1. Vom Plangebiet ausgehende Emissionen	25
9.2. Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen	26
10. Erschließung	26
10.1. Verkehrserschließung	26
10.2. Technische Infrastruktur	28
11. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	28
12. Kosten	29
13. Durchführungsvertrag	29
14. Umweltbericht	29

- Anlagen:**
- Verkehrsgutachten zum VB-Plan Nr. 8 (Stand: August 2012) - ausgearbeitet durch Haase + Reimer Ingenieure GbR, Kappeln
 - Erweiterung Verkehrsgutachten zum VB-Plan Nr. 8 (Stand: Juli 2013) - ausgearbeitet durch Haase + Reimer Ingenieure GbR, Kappeln
 - Schallgutachten zum VB-Plan Nr. 8 (Stand: 12.07.2012) - ausgearbeitet durch dBCon, Kaltenkirchen

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Stukenborn in enger Abstimmung mit der Gemeinde Sievershütten die erforderlichen Planverfahren zur **5. Änderung des Flächennutzungsplanes** und zur Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 8** eingeleitet.

2. RECHTSGRUNDLAGEN, HISTORIE DER PLANUNG UND VERFAHRENSABLAUF

2.1. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Stukenborn wird auf der Grundlage des § 12 des Baugesetzbuches als vorhabenbezogener Bebauungsplan (VB-Plan) aufgestellt.

Gleichzeitig wird gemäß § 8 (3) Satz 1 BauGB der gültige, vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein genehmigte Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Stukenborn mit der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im „Parallelverfahren“ geändert.

Neben dem Baugesetzbuch (BauGB) sind in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen die wesentlichen Rechtsgrundlagen für die Planungen enthalten. Vorliegend ist das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 11.06.2013 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und 22.07.2013 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes anzuwenden.

Die hier vorliegende Begründung gilt gleichzeitig für die Aufstellung des VB-Planes Nr. 8 und die 5. Änderung des F-Planes.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist zur Planung eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt, der Bestandteil dieser Begründung ist. Zum derzeitigen Verfahrensstand liegt der Umweltbericht in der Entwurfsfassung vor.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich des durch die Planung vorbereiteten erstmaligen Eingriffs in den Naturhaushalt wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu dieser Planung durch die gleichzeitige Erarbeitung der Umweltprüfung bzw. des Umweltberichtes mit eingebundener Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung abgehandelt.

Nach Abschluss des Verfahrens wird der vorliegenden Planung gemäß § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB eine zusammenfassende Erklärung beigefügt, die Auskunft gibt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen die Pläne nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

2.2. Historie der Planung

Erste Planungsüberlegungen zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes datieren aus dem Jahre 2002. Bereits seinerzeit hat sich die Gemeinde Sievershütten, auf deren Flächen eine Erweiterung angedacht war, positiv zu den Erweiterungsabsichten geäußert.

Mit Datum vom 30.10.2008 erfolgte zur Einleitung der Planung, die eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf 950 m² Verkaufsfläche vorsah, die Planungsanzeige zur angedachten 8. Änderung des F-Planes der Gemeinde Sievershütten.

In der Folgezeit wurde die für die seinerzeit angedachte Erweiterung vorgesehene Fläche mit Wirkung zum 01.09.2009 nach Stukenborn umgemeindet, um den Planungsaufwand zu minimieren.

Auf der ursprünglichen Planungsgrundlage, die noch von einer Erweiterung des bestehenden Frischemarktes mit einer Verkaufsfläche von 550 m² um 400 m² auf dann 950 m² ausging, wurden von der Gemeindevertretung am 10.09.2009 die Aufstellungsbeschlüsse zum VB-Plan Nr. 8 sowie zur 5. Änderung des F-Planes gefasst.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.10.2009 nach § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 01.12.2009 durchgeführt. Wesentliche Bedenken seitens der Beteiligten wurden nicht vorgetragen.

In der Folgezeit wurden seitens des Vorhabenträgers Überlegungen angestellt, in Verbindung mit dem Vollsortimentlebensmittelmarkt mit einer vorgesehenen Verkaufsfläche von 950 m² zusätzlich einen Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von 800 m² anzusiedeln.

Zu diesen geänderten Planungsüberlegungen, die von den Gemeinden Stukenborn und Sievershütten grundsätzlich begrüßt wurden, erfolgte mit Schreiben vom 08.04.2010 eine Planungsanzeige, um zu klären, ob die geänderten Planungen grundsätzlich mit den Zielen der Raumordnung in Einklang zu bringen sind.

Seitens der Landesplanungsbehörde wurde eine Zustimmung in Aussicht gestellt unter dem Vorbehalt der positiven Zustimmung der benachbarten zentralen Orte sowie der Gemeinden des Amtes sowie des Nachweises der Tragfähigkeit beider Märkte am vorgesehenen Standort durch ein entsprechendes Gutachten.

Die Planabstimmung mit den Nachbargemeinden sowie die Erarbeitung des Gutachtens erfolgten im Herbst 2010 mit dem grundsätzlichen Ergebnis, dass der Ansiedlung eines Doppelstandortes in der vorgesehenen Form keine wesentlichen Bedenken entgegenstehen.

Da seitens des Vorhabenträgers kein geeigneter Interessent für die Ansiedlung eines Discounters am angedachten Doppelstandort gefunden werden konnte, wurde daraufhin die Ansiedlung eines deutlich größeren Nahversorgung-/Frischemarktes angestrebt, der neben der üblichen Produktpalette ein deutlich größeres Angebot an Discountmarktartikeln und außerdem Nebenflächen für Shops und Dienstleistungen bietet sollte. Angedacht war eine auf insgesamt 1.500 m² vergrößerte Verkaufsfläche zuzüglich einer Fläche von 250 m² für zusätzliche Shops.

Mit letztmaliger Stellungnahme der Landesplanungsbehörde vom 04.04.2011 hat diese, von den Vorstellungen des Vorhabenträgers abweichend, signalisiert, einer Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf eine Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² für den Lebensmittelanteil zuzüglich 200 m² Verkaufsfläche für den Getränkeanteil und 250 m² Nutzfläche für weitere Shops und Dienstleister zuzustimmen.

Auch hier wurde die Zustimmung nur unter der Bedingung in Aussicht gestellt, dass bestimmte Voraussetzungen erfüllt werden. Diese Voraussetzungen sind:

- der Nachweis der positiven Abstimmung der Planungen mit den Nachbargemeinden,
- die Klarstellung durch entsprechende Beschlüsse der Gemeinden Sievershütten und Stukenborn, dass von der Planung eines Solitärstandortes für einen Lebensmitteldiscounter im gemeinsamen Siedlungsbereich Abstand genommen wird sowie
- die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit entsprechenden Festsetzungen.

Mit der Einleitung des Aufstellungsverfahrens zum VB-Plan Nr. 8 und dessen angestrebtem Abschluss hat die Gemeinde Stukenborn die letztgenannte Voraussetzung erfüllt.

Der Forderung der Beteiligung der betroffenen Nachbargemeinden wurde im Verlauf des bisherigen Planverfahrens u.a. durch die Beteiligung der Nachbargemeinden mit den vorliegenden Planunterlagen nachgekommen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die betroffenen Nachbargemeinden der vorliegenden Planung zustimmen und wesentliche Bedenken nicht geäußert wurden. Bezüglich der Aussagen des Nahversorgungskonzeptes und der Erforderlichkeit einer Überarbeitung wird auf das Kapitel 4.5 dieser Begründung verwiesen.

Die Gemeinde Stukenborn wird zugunsten der vorliegenden Planung von der bisherigen Planungsalternative zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes als Solitärstandort im gemeinsamen Siedlungsbereich Abstand nehmen und kommt damit der entsprechenden Forderung der Landesplanungsbehörde nach.

Zur Vorbereitung der Umsetzung der Planungen auf einer nunmehr größeren Fläche, wurde die zusätzliche Fläche mit Wirkung zum 01.12.2012 von Sievershütten nach Stukenborn umgemeindet. Beide Gemeinden haben bereits im Rahmen des Gebietsänderungsvertrages geregelt, dass der geplante Nahversorgungsstandort in der aktuell vorgesehenen Gesamtform oder in einer zukünftig anderen Ausgestaltung von beiden Gemeinden zu gleichen Teilen als ein gemeinsames Gebiet vorgehalten wird, sowie gemeinsam und in enger Abstimmung entwickelt werden soll. Insofern gilt die Bindung, von der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes als Solitärstandort im gemeinsamen Siedlungsbereich Abstand zu nehmen, auch für die Gemeinde Sievershütten.

2.3. Verfahrensablauf

Da sich die Planungsziele für den Nahversorgungsstandort im Verlauf der Planung geändert haben, wurden die Aufstellungsbeschlüsse zum VB-Plan Nr. 8 sowie zur 5. Änderung des F-Planes am 24.05.2012 von der Gemeindevertretung entsprechend geändert.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB zur 5. Änderung des F-Planes und zur Aufstellung des B-Plan Nr. 8 wurde am 23. Januar 2013 erneut durchgeführt.

Auf der Grundlage der Vorentwurfsfassung der Planung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 07.03.2013 an der Planung beteiligt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stukenborn hat am 30.01.2014 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 5. Änderung des F-Planes sowie zum VB-Plan Nr. 8 gefasst.

Die öffentliche Auslegung beider Bauleitpläne erfolgte in der Zeit vom 20. Februar 2014 bis einschließlich 21. März 2014. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03. Februar 2014 gemäß § 4 Abs. 2 an der Planung beteiligt.

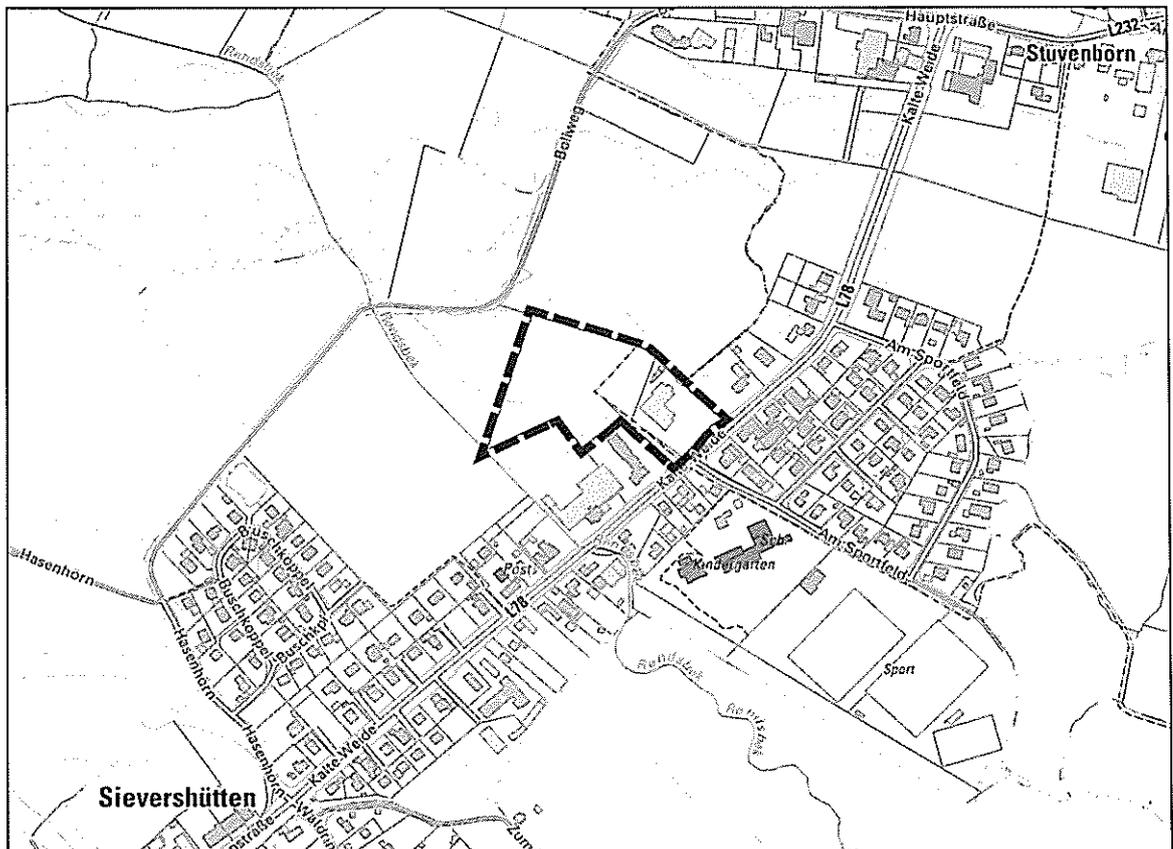
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stukenborn hat die zur 5. Änderung des F-Planes sowie die zum VB-Plan Nr. 8 abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24. April 2014 abschließend geprüft und das Ergebnis mitgeteilt. In gleicher Sitzung wurde zur 5. Änderung des F-Planes der abschließende Beschluss sowie zum VB-Plan Nr. 8 der Satzungsbeschluss gefasst und die Begründung gebilligt.

3. ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND

3.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Gebietes der Gemeinde Stukenborn, nordwestlich der Straße Kalte Weide (Landesstraße L 78) unmittelbar an der Grenze zur Gemeinde Sievershütten. Der Dorfkern der Gemeinde Stukenborn liegt etwa 750 m nordöstlich, der Dorfkern der Gemeinde Sievershütten ca. 1.200 m südwestlich.

ÜBERSICHTSPLAN



Der Geltungsbereich ist ca. 1,77 ha groß und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Süden, Westen und Norden durch die Grenze zur Gemeinde Sievershütten,
- im Nordosten durch das Flurstück 316 in der Gemarkung Stuvenborn, sowie
- im Südosten durch die Landesstraße L 78 (Kalte Weide), die nicht zum Geltungsbereich dieser Planung gehört.

Der im Plangebiet bestehende Markt gehört seit seiner Realisierung zum durchgehenden baulichen Zusammenhang beider Gemeinden.

Der höchste Punkt des relativ ebenen Plangebietes liegt im Bereich zwischen dem bestehenden Markt und der Straße Kalte Weide auf einer Höhe von 27,7 m ü. NN. Von hier fällt das Gelände nach Westen auf bis zu 26,4 m ü. NN und zur Straße Kalte Weide auf ca. 27,1 m leicht ab. Die Straße Kalte Weide ist mit einem geringen Gefälle nach Südwesten angelegt.

3.2. Derzeitige Nutzung des Planbereiches und der Umgebung

Der bestehende Frischmarkt nutzt eine Grundstücksfläche von ca. 5.700 m², verfügt über eine Verkaufsfläche von 550 m² und eine Nutzfläche von 715 m². Die Zufahrt zu den ca. 45 Stellplätzen befindet sich gegenüber der von der Straße „Kalte Weide“ nach Osten abzweigenden Straße „Am Sportplatz“. Nördlich dieses Kreuzungspunktes befindet sich eine Bushaltestelle, die von drei Linienbussen und einem Flexibus des Hamburger Verkehrsverbundes angefahren wird. Entlang der östlichen Straßenseite verläuft ein kombinierter Geh- und Radweg. Auf der westlichen Straßenseite ist ein Fuß- oder Radweg nicht vorhanden. Lediglich die Bushaltestelle verfügt über eine Aufstellfläche, die vom Parkplatz des Supermarktes aus erreichbar ist.



Bestehender Frischmarkt



Zufahrtsbereich des Frischmarktes, Blick nach Osten zur Straße Am Sportplatz

Trotz der beengten Objektbedingungen (Verkaufsfläche, Nebenräume, Parkplatz) wird der Markt gut angenommen und erfüllt eine wichtige Nahversorgungsaufgabe für die beiden Gemeinden. Dies führt besonders an den stärkeren Verkaufstagen zu einer Überlastung des Marktes und des Parkplatzes, so dass auch entlang des Randstreifens der Landesstraße geparkt wird.

Die hinter dem bestehenden Markt gelegene Fläche, die für den geplanten Neubau vorgesehen ist, wird derzeit als Weideland genutzt.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist entlang der Straße Kalte Weide durch ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser im Norden und auf der gegenüberliegenden Straßenseite, einem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus im Süden sowie einzelne Gewerbebetriebe (Bank, Physiotherapiepraxis, Handwerker, Fahrradgeschäft) gekennzeichnet. Weiter westlich befinden sich ein Einfamilienhausgebiet, eine Grundschule, ein Kindergarten und ein Sportplatz. Weiter südlich verläuft der Bach Rendsbek, der das Plangebiet im äußersten Südwesten tangiert.

Der Geltungsbereich umfasst neben den bestehenden baulichen Anlagen des Marktes auch einen Teil der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die sich weiter Richtung Nordwesten erstrecken. Nordwestlich des Plangebiets verläuft ein Feldweg (Bollweg), welcher mit Bäumen gesäumt ist und von Spaziergängern zur Naherholung genutzt wird.

Altlasten oder entsprechende Verdachtspotentiale bestehen für den Planbereich nicht.



Kalte Weide (L 78), Blick von Nordosten nach Südwesten



Erweiterungsfläche, Blick nach Nordwesten

4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN

4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aussagen zu den Zielen der Raumordnung für die Gemeinde Stukenborn finden sich im Regionalplan für den Planungsraum I (Reg.-Plan I) aus dem Jahr 1998 (bestehend aus den Kreisen Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg), in dem die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt wurden. Der bisher geltende Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) ersetzt, der seitdem die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 vorgeben soll. 2012 wurde eine Teilfortschreibung des Regionalplans zur Ausweisung von Eignungsgebieten für die Windenergienutzung fertiggestellt.

Beide Gemeinden gehören laut Reg.-Plan I und LEP zum Ordnungsraum um Hamburg. Ihr Siedlungsbereich mit zusammen rund 2.000 Einwohnerinnen und Einwohnern liegt am Rande des Nahbereichs (10km-Umkreis) des Mittelzentrums Kaltenkirchen. Sowohl Stukenborn als auch Sievershütten sind weder zentralörtliche noch besondere (Versorgungs-) Funktionen zugewiesen worden.

Gemäß Ziffer 2.8 Abs. 2 LEP soll in allen Gemeinden auf ausreichende wohnortnahe Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, insbesondere an Lebensmitteln, hingewirkt werden. Dabei soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelseinrichtungen zur Nahversorgung am örtlichen Bedarf ausgerichtet werden.

Vor diesem Hintergrund wurde das Bestreben, die Nahversorgung des gemeinsamen Siedlungsbereiches von Stukenborn und Sievershütten zu sichern, im Zuge der vorzeitigen Abstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung nach § 16 (1) Landesplanungsgesetz von der Landesplanungsbehörde Schleswig-Holstein mehrfach – zuletzt am 04.04.2011 – grundsätzlich anerkannt.

Als nicht zentralörtlich eingestufte Gemeinden sind nach Ziffer 2.8, Abs. 5 LEP je Einzelvorhaben nur für Einzelhandelseinrichtungen bis 800 m² Verkaufsfläche geeignet. Im vorliegenden Fall wird angesichts des durchgehenden Siedlungszusammenhangs der beiden Gemeinden und der Einwohnerzahl von zusammen ca. 2.000 von diesem Schwellenwert abgewichen (ebenfalls nach Ziffer 2.8, Abs. 5 LEP).

Dabei ist das „Kongruenzgebot“ gemäß Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP zu beachten. Demnach müssen Art und Umfang von Einzelhandelseinrichtungen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen. Außerdem muss die Gesamtstruktur des Einzelhandels der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- beziehungsweise Verflechtungsbereich angemessen sein.

Die Gemeinden Stukenborn und Sievershütten sollen als nicht zentralörtlich eingestufte Gemeinden jeweils nur die Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung sicherstellen und keine überörtliche Versorgungsfunktion übernehmen.

Die Landesplanungsbehörde hat mit der o.g. letztmaligen Stellungnahme signalisiert, einer Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf eine Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² für den Lebensmittelanteil zuzüglich 200 m² Verkaufsfläche für den Getränkeanteil und 250 m² Nutzfläche für weitere Shops und Dienstleister bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen zuzustimmen.

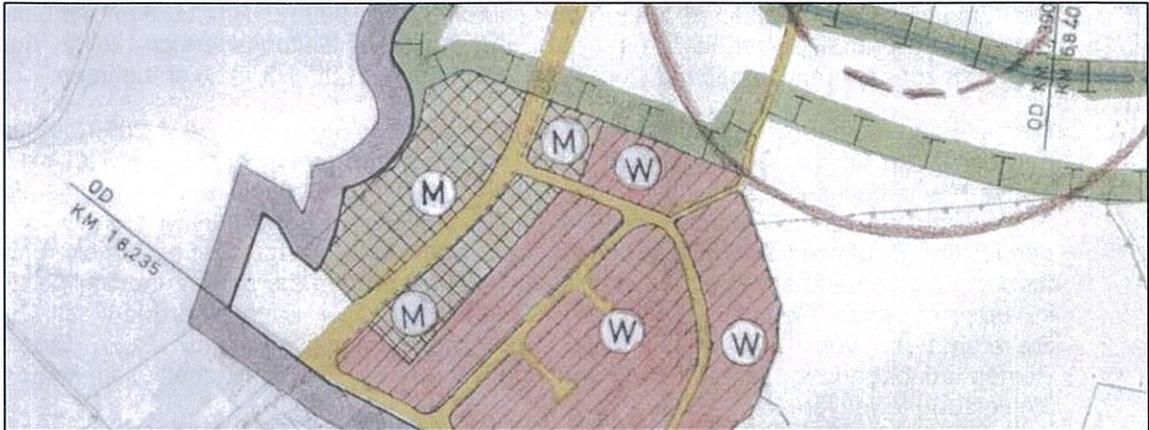
Nach Aussage der Landesplanung stellen die in dieser Planung vorgesehenen Festsetzungen zur maximalen Verkaufsfläche für den Lebensmittelanteil im landesweiten Vergleich eine Obergrenze für nicht zentralörtlich eingestufte Gemeinden dar.

Gleichzeitig wird durch die vorgesehene Größenordnung der Ansiedlung dem Bestreben der Gemeinde Stukenborn wie auch der Gemeinde Sievershütten Rechnung getragen, die Sicherung der Nahversorgung zukünftig zu gewährleisten.

4.2. Flächennutzungsplan

Die wirksamen Flächennutzungspläne beider Gemeinden stellen das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-AUSSCHNITT DER GEMEINDE STUVENBORN, 1994



Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Stuvemborn sind die nördlich angrenzende Fläche als gemischte Baufläche, die gegenüberliegende Straßenseite als Wohnbaufläche und die bestehenden Straßen dem Bestand entsprechend als überörtliche Hauptverkehrsstraßen bzw. als sonstige örtliche Straßen und Wege dargestellt.

Außerdem ist die Grenze der Ortsdurchfahrt unmittelbar an der südlichen Gemeindegrenze, die gleichzeitig die Grenze des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung ist, nachrichtlich in den F-Plan übernommen worden.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Sievershütten sind die südlich an den Geltungsbereich der vorliegenden Planung angrenzenden Flächen beiderseits der Straße Kalte Weide als Dorfgebiet und die Straße selbst als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Dem F-Plan der Gemeinde Stuvemborn entsprechend ist die Grenze der Ortsdurchfahrt unmittelbar an der nördlichen Gemeindegrenze, die gleichzeitig die Grenze des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung ist, nachrichtlich in den F-Plan übernommen worden.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-AUSSCHNITT DER GEMEINDE SIEVERSHÜTTEN



Zum Zeitpunkt der Erstellung der Flächennutzungsplanungen existierte auf Stuvemborner Gemeindegebiet entlang der Straße „Kalte Weide“ noch nicht die geschlossene Bebauung wie sie heute vorzufinden ist. Es wird, da dieser Bereich inzwischen als geschlossene Ortschaft im Siedlungszusammenhang mit Sievershütten anzusehen ist, davon ausgegangen, dass die Ortsdurchfahrt zwischenzeitlich verlegt worden ist.

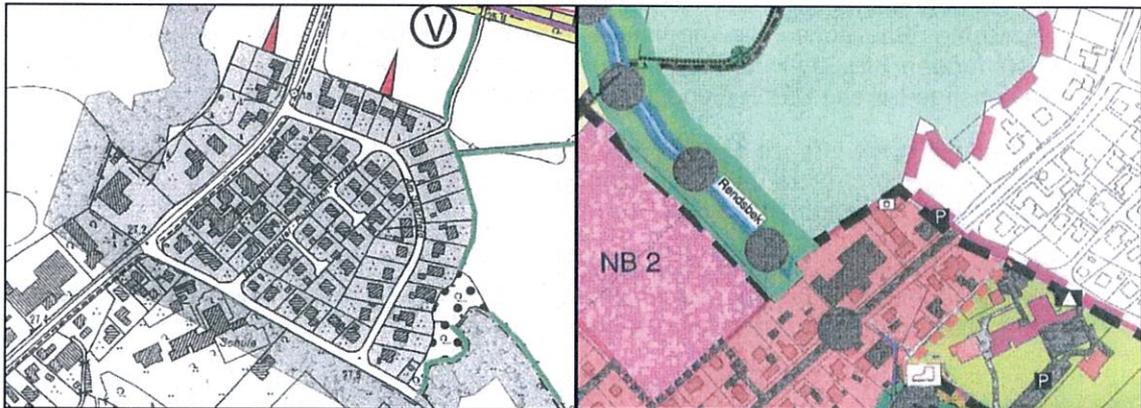
Insofern gilt der Bereich entlang des Plangebietes als Ortsdurchfahrtsbereich nach § 4 Straßen- und Wegegesetz (StrWG), wonach keine Anbauverbote oder Anbaubeschränkungen gemäß § 29, 30 StrWG bestehen.

4.3. Landschaftsplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I von 1998 (LRP I), zu dem die Gemeinden Stukenborn und Sievershütten gehören, trifft für den Geltungsbereich keine Aussagen. Angaben zur näheren Umgebung sind dem Umweltbericht (Ziffer 3.4) zu entnehmen.

Da die Eingemeindung des südlichen Plangebiets durch Stukenborn erst 2009 stattgefunden hat, existieren für den Geltungsbereich zwei verschiedene Landschaftspläne. Der bestehende Edeka-Markt befindet sich inklusive des Parkplatzes im ursprünglichen Gemeindegebiet von Stukenborn. Im Landschaftsplan der Gemeinde Stukenborn von 2006 wird er als Biotop der gemischten Baufläche/Dorfgebiete beschrieben. Das westlich angrenzende Erweiterungsgebiet für den Frischemarkt sowie ein Teil der südlich angrenzenden Ziergärten und Stellplätze liegen im ursprünglichen Gemeindegebiet von Sievershütten. Der Landschaftsplan der Gemeinde Sievershütten von 2002 stellt hier trockenes Intensivgrünland bzw. Einzel- und Reihenhausbebauung dar. Zu den Grünlandflächen wird im Landschaftsplan keine weitere Zielsetzung formuliert.

AUSSCHNITT AUS DEM LANDSCHAFTSPLAN

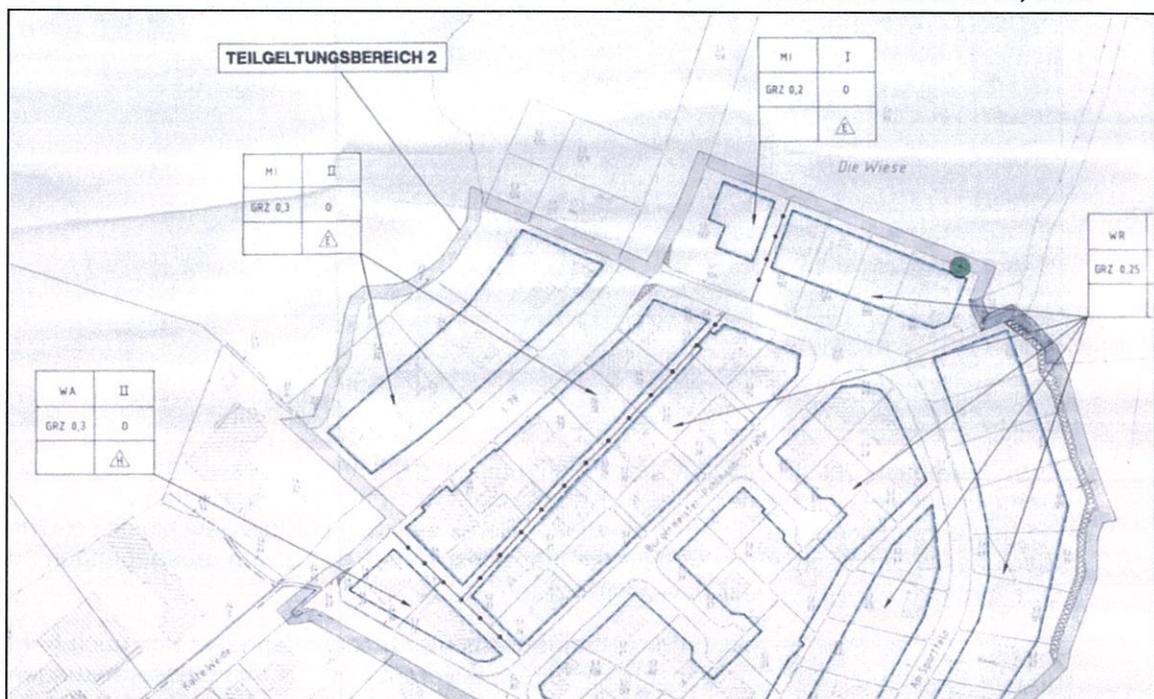


Stukenborn (links), Sievershütten (rechts)

4.4. Städtebauliche Satzungen

Der Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Stukenborn von 2002 setzt für die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen beiderseits der Straße „Kalte Weide“ ein Mischgebiet mit offener Einzelhaubebauung fest. Die direkt gegenüber vom Plangebiet gelegene Straßenseite (Kalte Weide 21/23) ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das mit einer Hausgruppe zu bebauen ist. In beiden Gebieten dürfen bei einer Grundflächenzahl von 0,3 maximal zweigeschossige Baukörper errichtet werden.

TEILGELTUNGSBEREICH 2 DES B-PLAN NR. 6 DER GEMEINDE STUKENBORN, 2002



SATZUNG NACH § 34 (4) BAUGB DER GEMEINDE SIEVERSHÜTTEN, 1997



Die Gemeinde Sievershütten hat 1997 für das Gebiet südlich des Plangebietes in einer Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile unter Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken festgelegt. Teile des Plangebietes sind darin nicht enthalten.

4.5. Nahversorgungskonzept für die Gemeinden Sievershütten und Stuvemborn

Vor dem Hintergrund der seit einigen Jahren bestehenden Einzelhandelsplanungen wurden 2010 von Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH aus Hamburg die Perspektiven der Nahversorgung in den Gemeinden Sievershütten und Stuvemborn untersucht. Ziel war es, im gemeinsamen Siedlungsbereich von Stuvemborn und Sievershütten die langfristig ökonomisch tragfähigen Verkaufsflächenpotentiale zur Nahversorgung – insbesondere hinsichtlich zusätzlicher Angebote im Discountbereich – aufzuzeigen.

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass in den Gemeinden Sievershütten und Stuvemborn ein Bedarf sowohl nach einem serviceorientierten Vollversorger als auch nach einem preisaggressiven Discounter besteht. Allerdings wäre der Betrieb eines Lebensmitteldiscounters, der seine Kunden ausschließlich aus diesen beiden Gemeinden generiert, ökonomisch nicht tragfähig. Da die Nachbarkommunen durch ein deutliches Defizit an nahversorgungsrelevanten Angeboten gekennzeichnet sind, ließen sich durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im Zwischenraum der Zentralen Orte bestehende Nachfrageabflüsse wieder zurückholen und die wohnortnahe Versorgung könnte wieder gestärkt werden.

Vor diesem Hintergrund wird das Vorhaben von den Gutachtern als wirtschaftlich tragfähig eingeschätzt.

Im angenommenen Einzugsbereich befindet sich zurzeit kein typgleicher/typähnlicher Anbieter. Ein entsprechendes Angebot ist nur in den Zentralen Orten zu finden. Insofern werden von den Gutachtern nur unwesentliche Auswirkungen auf die bestehende Nahversorgungsstruktur innerhalb des Einzugsgebietes erwartet. Auch auf die Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte gehen die Gutachter von nur unwesentlichen Auswirkungen auf die dortige Nahversorgungsstruktur aus.

Die Gutachter empfehlen schließlich die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im Verbund mit dem Ausbau des bestehenden Vollsortimenters anzustreben. Zwar könnten räumliche Versorgungslücken durch die Etablierung von zwei unabhängigen Versorgungsstandorten reduziert werden, doch würde die Attraktivität und Sogkraft der einzelnen Standorte und somit die wirtschaftliche Basis für einen langfristigen Betrieb deutlich gemindert werden.

Eine Erweiterung bzw. Anpassung des Gutachtens auf den derzeitigen Planungsstand, der eine umfangreichere Erweiterung der Verkaufsflächen des Vollsortimentlebensmittelmarktes und die Etablierung eines deutlich größeren Anteiles an Discountmarktartikeln innerhalb dieser Verkaufsfläche sowie zusätzliche Verkaufsflächen für Getränke und Shops vorsieht, liegt nicht vor und wird auch nicht als erforderlich angesehen.

Die mit dem vorliegenden Gutachten seinerzeit begutachtete und angestrebte Verkaufsfläche betrug insgesamt 1.750 m² von denen 400 m² Verkaufsfläche auf die Erweiterung des Edeka-Marktes und 800 m² Verkaufsfläche auf die Ansiedlung eines Discounters entfielen. Die jetzt verfolgte Planung sieht gegenüber den vorangegangenen Planungsüberlegungen eine Reduzierung der Verkaufsflächen um 100 m² auf nunmehr 1.650 m² vor.

Nach Aussage des mit der Ausarbeitung des Gutachtens beauftragten Sachverständigen hat ein Discounter einen größeren Flächenumsatz und damit größere Auswirkungen auf die umliegenden Nahversorgungsstandorte als die jetzt verfolgte Planung, die die Ansiedlung eines Vollsortimentlebensmittelmarktes mit einem höheren Discountanteil vorsieht. Zudem handelt es sich bei der vorliegenden Planung um die Erweiterung eines bestehenden Marktes, die einen anderen Charakter und geringere Auswirkungen hat, als eine Neuansiedlung. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Ansiedlung geringere Auswirkungen hat, als die seinerzeit im Rahmen des Gutachtens prognostizierten.

5. PLANUNG

5.1. Ziele der Planung

Unter Würdigung der oben genannten Aspekte und unter Berücksichtigung der bereits ausgeführten landesplanerischen Vorgaben beabsichtigt die Gemeinde, mit der 5. Änderung des F-Planes auf der Ebene der vorbereitenden und der Aufstellung des VB-Planes Nr. 8 auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für die Neuerrichtung eines Nahversorgungs-/ Frischemarktes

- mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² für den Lebensmittelanteil
- mit einer Verkaufsfläche von maximal 200 m² für den Getränkeanteil und
- einer Nutzfläche von maximal 250 m² für Shops und Dienstleistungen.

Voraussetzung für die vorgesehene Neuerrichtung ist der Abbruch des an dieser Stelle bestehenden Frischemarktes.

Der bestehende Markt entspricht in seiner Größenordnung und Ausstattung nicht mehr den heutigen Ansprüchen und Kundenerwartungen. Bedingt durch die geringe Verkaufsfläche von 550 m² ist das Verkaufsangebot eingeschränkt bzw. müssen die Waren in sehr schmalen Gängen mit hohen Regalabmessungen präsentiert werden. Hinzu treten ein Platzmangel in den Nebenräumen und eine zu geringe Kapazität der Parkplatzfläche, die insbesondere an stärkeren Einkaufstagen zu Problemen durch Parksuchverkehr und wildes Parken in der Straße „Kalte Weide“ führt.

Da der Markt innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Stukenborn und Sievershütten eine wichtige Funktion für die Nahversorgung einnimmt und daneben auch soziale Funktionen als Treffpunkt erfüllt, ist es Ziel der Gemeinde diesen Standort dauerhaft zu erhalten und für die Zukunft zu sichern.

Hierfür ist es erforderlich und scheint im öffentlichen Interesse geboten, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Marktes zu schaffen, um ein modernes, den heutigen Kundenansprüchen entsprechendes Einkaufsangebot zu ermöglichen und damit den bestehenden Nahversorgungsstandort dauerhaft zu sichern.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen, die nach Westen, Norden und teilweise Nordosten an die freie Landschaft angrenzen. Ziel des an dieser Stelle neu entstehenden Ortsbildes sollte sein, für den entstehenden Verbrauchermarkt eine möglichst grüne Einbindung zu schaffen, um den Siedlungsrand eindeutig zu definieren und so die Sichtbarkeit des entstehenden Sondergebietes so weit wie möglich zu minimieren.

Ziel der Planung ist ebenfalls neben der sicheren Erschließung des Marktgeländes für den Fahrzeugverkehr auch eine gute fußläufige Erreichbarkeit im Sinne der Bedeutung des Standortes für die Nahversorgung zu gewährleisten.

Im Zuge der Planung soll zudem die verkehrliche Situation im Bereich der Bushaltestellen, deren Erreichbarkeit sowie die sicher Querung der Straße „Kalte Weide“ verbessert werden.

Die Ergebnisse und Konsequenzen für die Planung sind in den entsprechenden Kapiteln dieser Begründung erläutert.

Die wesentlichen städtebaulichen Ziele bei der Planung sind zusammengefasst

- die Beachtung der Belange der mittelständischen Wirtschaftsstruktur im Sinne der Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung der Einwohner von Stukenborn und Sievershütten mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,

- die Erfüllung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die geordnete Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur unter Beachtung des Belanges der Erhaltung des Ortsbildes sowie
- die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes.

Zum VB-Plan Nr. 8 wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, die den durch das Vorhaben entstehenden zusätzlichen Eingriff in die Landschaft bewertet und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen ermittelt, die soweit notwendig und möglich als Festsetzungen in den VB-Plan aufgenommen werden sollen.

Des Weiteren wurde im Rahmen des VB-Planes durch ein Gutachten geprüft, welche Auswirkungen der Lärm von der neuen Marktnutzung (Park- und Anlieferverkehr, Lüftungsanlagen und Kühlaggregate etc.) auf die umgebende Bebauung hat und welche Maßnahmen im weiteren Verfahrensablauf im VB-Plan festgesetzt oder im Durchführungsvertrag zum VB-Plan geregelt werden müssen.

In dem zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag, der von der Gemeindevertretung vor dem Satzungsbeschluss zum VB-Plan beschlossen werden wird, wird neben den Regelungen zum Vorhaben selbst sowie zu Ausgleichsmaßnahmen und zu Maßnahmen auf öffentlichen Flächen die Aufhebung der bisherigen Marktnutzung und der Abbruch des bestehenden Gebäudes nach Fertigstellung der Neubaumaßnahme ein wesentlicher und unabdingbarer Regelungsinhalt sein.

Die Gemeinde Stukenborn wird zugunsten der vorliegenden Planung von der bisherigen Planungsalternative zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes als Solitärstandort im gemeinsamen Siedlungsbereich Abstand nehmen und kommt damit der entsprechenden Forderung der Landesplanungsbehörde nach.

Beide Gemeinden haben bereits im Rahmen des Gebietsänderungsvertrages geregelt, dass der geplante Nahversorgungsstandort in der aktuell vorgesehen Gesamtform oder in einer zukünftig anderen Ausgestaltung von beiden Gemeinden zu gleichen Teilen als ein gemeinsames Gebiet vorgehalten wird, sowie gemeinsam und in enger Abstimmung entwickelt werden soll. Insofern gilt die Bindung, von der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes als Solitärstandort im gemeinsamen Siedlungsbereich Abstand zu nehmen, auch für die Gemeinde Sievershütten.

5.2. Vorhabenplanung

Anstelle des bestehenden Marktes soll auf der westlich angrenzenden Fläche ein Ersatzneubau als Solitärbau errichtet werden. Südlich des geplanten Neubaus wäre zukünftig eine eventuell erforderliche Erweiterung des Marktgebäudes möglich, die aber nicht Gegenstand dieser Planung ist. Die Zufahrt zum Parkplatz ist auch zukünftig im Kreuzungsbereich zur gegenübergelegenen Straße „Am Sportplatz“ vorgesehen, wird aber etwas nach Norden verschoben.

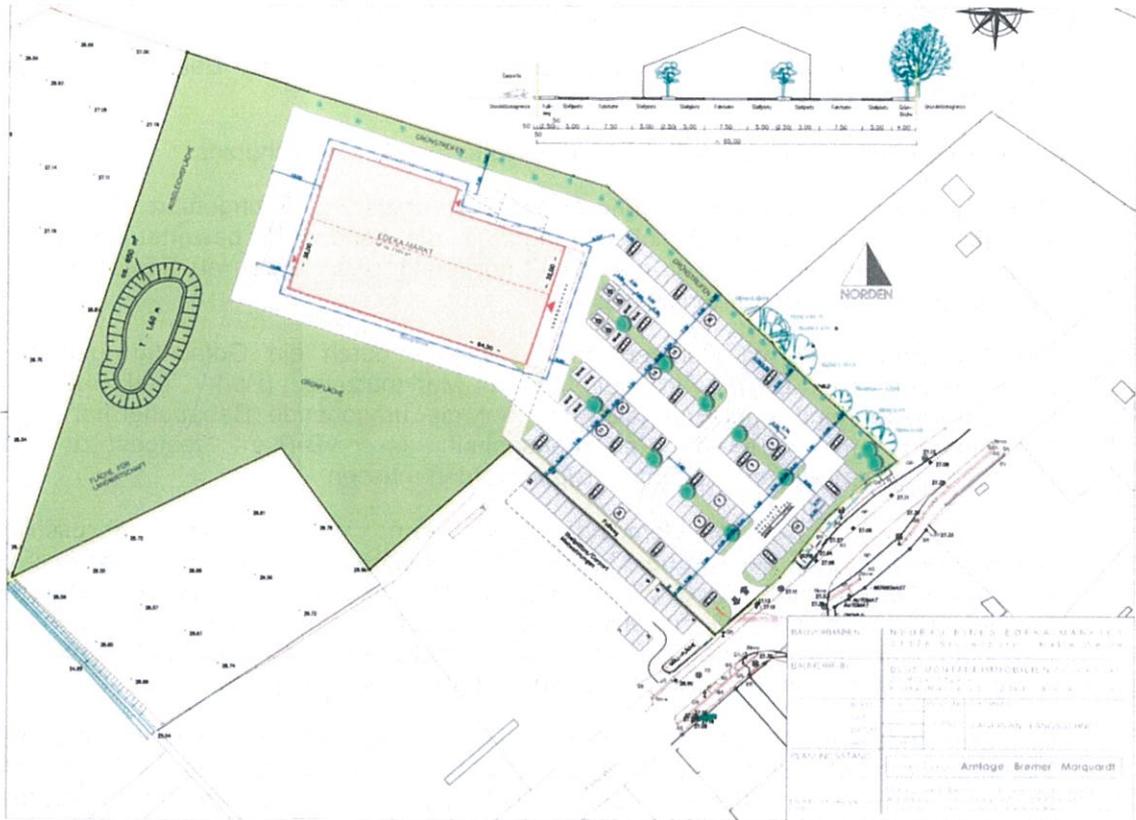
Die Anlieferung des Marktes soll über eine Umfahrt um das Gebäude erfolgen, die eigentliche Anlieferungszone ist auf der Nordseite des Gebäudes vorgesehen.

Der derzeitige Stand der Vorhabenplanung sieht vor, nach Abbruch des bestehenden Marktgebäudes im Vorfeld des künftigen Marktgebäudes einen Parkplatz mit 147 Stellplätzen zu errichten. Es ist vorgesehen, innerhalb der Stellplatzanlage mindestens neun Bäume anzupflanzen deren Standorte auf die derzeitige Planung der Stellplatzanlage abgestimmt sind. Die Fahrwege sollen im Verbundpflaster und die Stellplätze mit wasserdurchlässigem Pflaster ausgeführt werden.

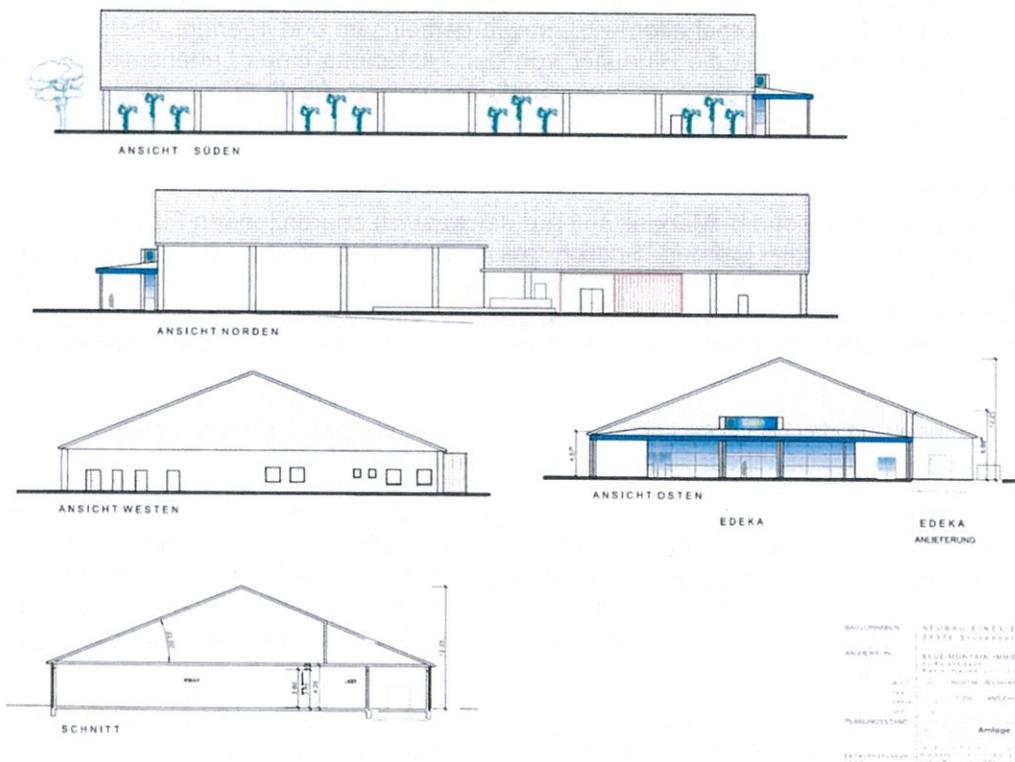
Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze sowie auf Flächen am nordwestlichen Rand des Gebietes sind zur optischen Einbindung des geplanten Marktgebäudes Bepflanzungen mit heimischen Gehölzen sowie die Einrichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens vorgesehen.

Der Markt soll zukünftig außerdem für Fußgänger entlang der südlichen Grundstücksgrenze über einen 2,50 m breiten Weg an die Straße „Kalte Weide“ angebunden werden. Unmittelbar zwischen dem Weg und der südwestlich, auf dem Nachbargrundstück angrenzenden Stellplatz- / Carportanlage ist ein 50 cm breiter Grünstreifen vorgesehen. Im Anschluss an der Straße „Kalte Weide“ bietet sich außerhalb des Geltungsbereiches eine verbesserte Fußgängerquerung an, die sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches der Planung befindet.

LAGEPLAN (ERSTELLT VON AMTAGE/BREMER/MARQUARDT, MOORREGG, 12/2013)



ANSICHTEN (ERSTELLT VON AMTAGE/BREMER/MARQUARDT, MOORREGG, 11/2013)



Das geplante Marktgebäude ist mit einem geneigten Dach mit einer Dachneigung von ca. 22 ° vorgesehen. Es soll entsprechend der vorliegenden Vorhabenplanung eine Gebäudehöhe von 12,25 m und eine Traufhöhe von ca. 4,60 m bzw. 7,00 m aufweisen.

Die bauliche Gestaltung ist bezüglich der Fassaden mit hellen Putzflächen und Metallverkleidungen in Verbindung mit rotem Verblendmauerwerk für z.B. die Eck- und

Eingangspfeiler vorgesehen. Das geneigte Dach soll mit Dachsteinen in den Farbtönen rot oder anthrazit eingedeckt werden.

5.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Planung wird die städtebauliche Gestalt des Plangebietes nachhaltig verändert. Die Bebauung wird großflächiger und höher als bisher und zukünftig in den bisher unbebauten rückwärtigen Bereich hineinrücken. Die vorgesehene Eingrünung des Gebietes soll diesen Eingriff minimieren und wird gegenüber dem jetzigen Zustand eine Verbesserung für das Landschafts- und Ortsbild bewirken.

Es wird zu einer zusätzlichen Versiegelung und einer Beeinträchtigung bzw. Entfernung von Grünstrukturen führen. Der erforderliche Ausgleich wird im Zuge dieser Planung festgestellt und planungsrechtlich gesichert.

Die Verkehrsbelastung wird sich durch die Vergrößerung des Marktes erhöhen, ist jedoch auch nach Aussage des Lärmgutachtens als verträglich zu angrenzenden Nutzungen einzustufen.

Durch die Neuordnung der Stellplatzanlage und die Verlegung des Zufahrtbereiches entsteht eine neue Zufahrtssituation. Mit der gestalterischen Ausbildung der Zufahrt und die im Straßenraum insbesondere bezüglich der Anbindung der nördlichen Bushaltestelle vorgesehenen Maßnahmen soll die derzeitige örtliche Situation klarer und sicherer ausgebildet werden.

Mögliche Beeinträchtigungen der bereits vorhandenen wohnbaulichen Nutzungen durch die geplante Bebauung bzw. Konflikte werden im Rahmen der Planung begutachtet und soweit erforderlich gelöst.

Weitere erhebliche und daher zu vermeidende Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen durch die Neubebauung sowie Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen untereinander oder durch bereits vorhandene Nutzungen selbst sind nachzeitigem Planungsstand nicht erkennbar.

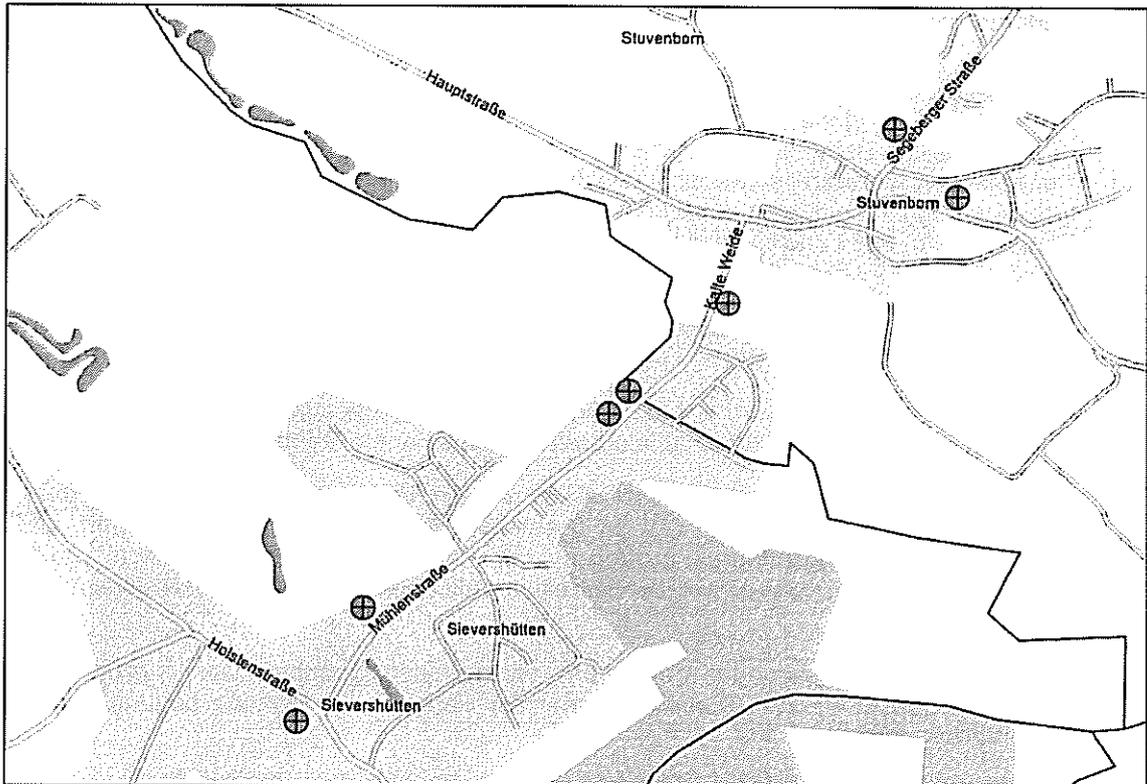
5.4. Alternativenprüfung

5.4.1 Ebene der Flächennutzungsplanung

Bereits im Zuge des für die Gemeinden Stukenborn und Sievershütten erstellten Nahversorgungskonzeptes (vgl. Ziffer 4.5) wurde für die Ansiedlung eines Discounters auch eine Prüfung alternativer Standorte durchgeführt (in Sievershütten: Alte Meierei, Grünschneise an der Mühlenstraße und ehemaliges Fahrradgeschäft an der Kalten Weide sowie in Stukenborn: Grünschneise an der Kalten Weide, an der Hauptstraße und an der Segeberger Straße). Obwohl diese Untersuchung insbesondere auf die Ansiedlungsmöglichkeiten für einen Discounter ausgerichtet war, sind die Ergebnisse bezüglich der Prüfung von Standortalternativen übertragbar, weil auch die mit dieser Planung angestrebte Kombilösung Teil der Standortprüfung gewesen ist. Die Gutachter empfahlen die Ansiedlung eines zusätzlichen Discountangebotes am bestehenden Standort, um hier -mittig zwischen den Siedlungsgebieten der beiden Gemeinden und damit für einen Großteil der Bevölkerung beider Gemeinden auch fußläufig erreichbar- die Leistungsfähigkeit des künftigen Nahversorgungsangebotes zu konzentrieren.

Im Zuge der Beratungen in den gemeindlichen Gremien wurde von beiden Gemeinden die planerische Entwicklung am bestehenden Standort favorisiert. Der Standort nördlich der Bebauung im Bereich der Bürgermeister-Pohlmann-Straße (Grünschneise an der Kalten Weide) wurde von der Gemeinde Stukenborn aus städtebaulichen und naturschutzfachlichen Gründen (Grünzug, Feuchtniederung mit Bach) ausdrücklich abgelehnt.

STANDORTALTERNATIVEN-PRÜFUNG (DR. LADEMANN UND PARTNER, 20120)



5.4.2 Ebene der Bebauungsplanung

Auf der Ebene der Bebauungsplanung wurden innerhalb des Vorhabenstandortes bislang unterschiedliche Lösungen bezüglich verschiedener Aspekte der Planung untersucht. Dies waren im Einzelnen

- der Standort des geplanten Marktgebäudes,
- die Aufteilung der Stellplatzanlage,
- Art und Umfang der Eingrünung des Marktgebäudes sowie
- das ob und wie einer vorgesehenen fußläufigen Anbindung des Marktes an die Straße „Kalte Weide“.

Der derzeit vorliegenden Entwürfe des Vorhabenplanes und des VB-Planes spiegeln das Ergebnis der Prüfung der genannten Aspekte wieder.

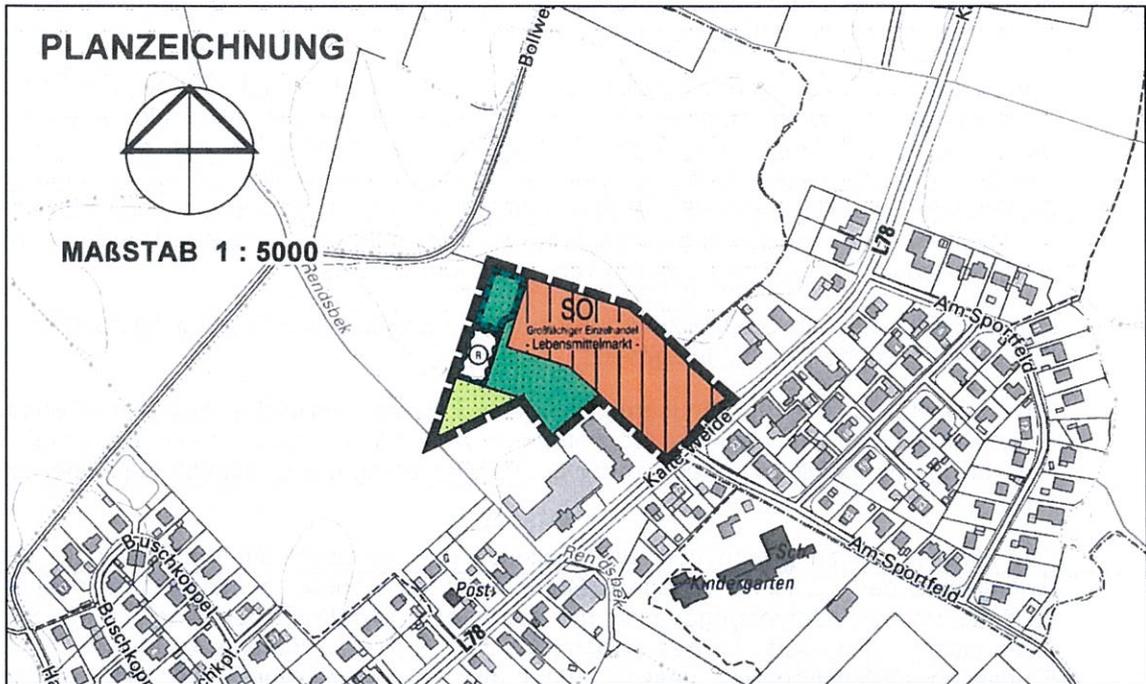
6. KÜNFTIGE DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Rahmen der 5. Änderung des F-Planes der Gemeinde Stukenborn soll anstelle der bisher dargestellten Fläche für die Landwirtschaft eine Darstellung gemäß § 11 (3) BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel -Lebensmittelmarkt-“ erfolgen. Die westlich angrenzenden Flächen werden als Grünflächen, der äußere Streifen zusätzlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Südlich an die Maßnahmenfläche angrenzend erfolgt die Darstellung einer Fläche für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung -Regenwasserrückhaltebecken-. Hier soll das durch die zusätzliche Versiegelung anfallende Oberflächenwasser gesammelt und dosiert abgeleitet werden.

Südlich zwischen dem Geltungsbereich und der Bebauung an der Straße „Kalte Weide“ verbleibt eine Restfläche in landwirtschaftlicher Nutzung, die im Osten durch einen Bachlauf begrenzt wird. Der nördlich an diese Fläche anschließende Bereich innerhalb des Plangeltungsbereiches, wird, da er für das konkrete Vorhaben nicht erforderlich ist und weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden soll, abweichend von den bisherigen Planungsüberlegungen entsprechend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

5. ÄNDERUNG DES F-PLANES



Der Bereich des geplanten sonstigen Sondergebietes wird abweichend von der Systematik des bestehenden F-Planes aufgrund der Konkretheit der beabsichtigten Planung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung dargestellt.

7. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN FÜR DEN B-PLAN NR. 8

7.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Bezüglich der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird textlich festgesetzt, dass innerhalb des VB-Planes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Weitere Konkretisierungen des Vorhabens erfolgen demnach im Durchführungsvertrag. Geregelt ist auch, dass Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages zulässig sind.

7.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das festzusetzende Baugebiet soll die Errichtung des Neubaus für einen Lebensmittelmarkt ermöglichen und wird deshalb nach § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt“ festgesetzt.

Das Sondergebiet soll ausschließlich der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Verkauf von Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.650 m² sowie den zugeordneten Lager-, Verwaltungs- und Unterhaltungsflächen dienen. Daher ist gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die Art der Nutzung abschließend festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Verkaufsfläche sind ein Vollsortimentlebensmittelmarkt, ein Getränkemarkt sowie weitere ergänzende Nahversorgungsangebote zulässig.

Um die Ziele der Landesplanung -insbesondere hinsichtlich der Versorgungsfunktion und des Zentrale-Orte-Systems- nicht zu gefährden und vor dem Hintergrund der bislang erfolgten Abstimmungen, wird die im Geltungsbereich zulässige Verkaufsfläche auf insgesamt maximal 1.650 m² begrenzt.

Den Vorgaben der Landesplanungsbehörde folgend erfolgt hier eine weitere Ausdifferenzierung der zulässigen Nutzungen hinsichtlich der maximalen Verkaufsflächen für den Lebensmittelanteil (1.200 m²), des Getränkemarktes (200 m²) und der ergänzenden Nahversorgungsangebote (Shops, Dienstleistungen / 250 m²) durch textliche Festsetzung.

Klarstellend ist geregelt, dass für die genannten Verkaufsflächenanteile eine räumliche Trennung nicht erforderlich ist. Die Bereiche müssen rechtlich getrennt sein.

Weitere Regelungen zu Randsortimenten oder zulässigen Sortimentsstrukturen werden nicht getroffen, da eine Gefährdung bestehender Einzelhandelsstrukturen durch die vorgenommene Festsetzung zur Art der Nutzung nicht zu befürchten ist.

Die Eingrenzung auf einen Vollsortimentlebensmittelmarkt erfolgt, da bei der allgemeinen Zulässigkeit von Lebensmittelmärkten auch sogenannte Discountmärkte zulässig wären. Diese Märkte haben auf Grund ihres anders gelagerten Warensortimentes und des zu erzielenden Umsatzes je m² Verkaufsfläche bei gleicher Verkaufsflächengröße andere Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsstrukturen und könnten sich ggf. schädlich auf diese auswirken. Der für die vorliegende Ansiedlung angestrebte höhere Anteil an Discountartikeln innerhalb des Marktes wird im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt.

Zulässig sind ebenfalls Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf. Diese sind gesondert flächig festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufeld) gibt den Rahmen vor, innerhalb dessen das geplante Bauvorhaben verwirklicht werden kann, wobei mit dessen Ausweisung ein gewisser Spielraum für die Positionierung des geplanten Gebäudes gelassen wird.

Das Maß der Nutzung wird über die Festsetzung eines absoluten Wertes für die maximale Grundfläche der baulichen Anlagen (GR = 2.500 m²) sowie, zu deren Einbindung in das Gelände und die Umgebungsbebauung, durch eine exakte Festsetzung für die Höhe des Gebäudes gesteuert. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist der Erdgeschossfertigfußboden, dessen Höhe als absoluter Wert, die örtliche Topografie berücksichtigend, mit 27,75 m über NN (Normal Null) festgesetzt ist.

Mit der Vorgabe der maximalen Grundfläche der baulichen Anlagen und der Höhenfestsetzung, in Verbindung mit den im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen zur Dachausbildung ist die zulässige Kubatur der Gebäude hinreichend definiert.

Zugunsten der zusätzlichen Flächenversiegelung insbesondere durch die Stellplatzanlage wird eine entsprechende Festsetzung in die Planung aufgenommen, die eine weitere Flächenversiegelung bis zu einem Maximalwert von 9.150 m² zulässt.

7.1.2 Bauweise und sonstige Nutzungsregelungen

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt, die innerhalb der überbaubaren Fläche auch Gebäude mit Längen über 50,0 m zulässt.

Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den hierfür festgesetzten Flächen zulässig, womit eine klare Zuordnung getroffen wird. Garagen und überdachte Stellplätze sind unzulässig, da sie für die Sondergebietsnutzung nicht erforderlich und erwünscht sind.

Andere Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der getroffenen Maßfestsetzungen zulässig.

7.2. Örtliche Bauvorschriften

Zur verträglichen Einfügung der Neubebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild werden die grundlegenden gestalterischen Vorgaben als örtliche Bauvorschriften in die Planung aufgenommen. Geregelt werden die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und der Werbeanlagen sowie die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen.

7.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Im Sinne der Bewahrung des Ortsbildes und einer verträglichen Einfügung der Neubebauung in das Ortsbild sowie im Sinne der Absicherung des mit der Gemeinde abgestimmten Konzeptes der geplanten Bebauung werden im Plangebiet im Rahmen der Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Werbeanlagen bezüglich der Material- und Farbgebung im erforderlichen Umfang geregelt.

Zur Bebauung ist festgesetzt, dass die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig ist in rotem, rotbraunem oder rotbuntem Verblendmauerwerk oder mit einer in heller Farbgebung überstrichenen Putzfläche, die einen Remissionswert (Hellbezugswert) zwischen 80 und 90 % aufweisen muss. Hiermit wird die prägende Gestaltung der umgebenden Bebauung aufgenommen.

Für Teilflächen der Fassaden ist bis zu einem maximalen Flächenanteil von 30% je Gebäudeseite auch die Verwendung von profilierten Metalltafeln mit nicht reflektierender Oberfläche zulässig. Für untergeordnete Fassadenelemente sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

Bezüglich der Dachausbildung ist geregelt, dass die Dächer der Hauptgebäude als Satteldächer auszubilden sind. Die Dachneigung muss dabei mindestens 15° betragen. Die geneigten Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachsteinen in den Farbtönen Rot, Rotbraun oder Anthrazit einzudecken.

Für die Gestaltung eingeschossiger Anbauten und untergeordneter Bauteile sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Weitergehende gestalterische Vorgaben zur Bebauung werden nicht getroffen, da sie für die städtebauliche Einfügung des Vorhabens nicht erforderlich sind oder sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergeben.

7.2.2 Gestaltung der Werbeanlagen

Ein Lebensmittelmarkt auch in verkehrsgünstiger Lage wird durch Werbung auf sich aufmerksam machen müssen, um Kundschaft anzusprechen. Da sich das Plangebiet innerhalb der Ortslage der Gemeinde befindet und hier neben den Belangen der Ortsbildbewahrung auch nachbarliche Belange im Sinne von Rücksichtnahme zu beachten sind, werden auf der Grundlage des mit der Gemeinde abgestimmten Hochbaukonzeptes die Art und der Umfang von freistehenden und am Gebäude angebrachten Werbeanlagen abschließend geregelt.

Nach der Maßgabe der entsprechenden Festsetzung sind Werbeanlagen an Gebäuden auf Grund der Lage des Gebäudes im Übergang zur Landschaft nur an der Ostfassade, der Straße „Kalte Weide“ zugewandt zulässig und dürfen die am Ort der Anbringung vorhandene Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Zur maßvollen Einfügung von Werbeanlagen an Gebäuden in die bauliche Gestaltung sind diese in ihrer Anzahl und maximalen Einzelgröße beschränkt.

Darüber hinaus wurden Regelungen zur Zulässigkeit von freistehenden Werbeanlagen sowie zu deren Standort, Höhe und Größe aufgenommen. Da der Lebensmittelmarkt in erster Linie der Nahversorgung dienen soll, werden derartige Anlagen auf konkrete Standorte sowie in ihrer Höhe und Größe auf ein städtebaulich verträgliches und dem Ort angemessenes Maß beschränkt.

Die Regelung der Ausbildung der Fahnenmasten mit innenliegenden Seilen dient der Minimierung der Lärmbeeinträchtigungen durch derartige Anlagen.

Im Durchführungsvertrag werden zu Werbeanlagen weitergehende im VB-Plan nicht regelbare Inhalte insbesondere zur Abschaltung der Beleuchtung des Marktes nach Geschäftsschluss aufgenommen. Hiervon betroffen ist auch die Parkplatzbeleuchtung, die darüber hinaus gemäß Durchführungsvertrag mit einer begrenzten Höhe und Beleuchtungsstärke erstellt werden muss. Durch die getroffenen Maßnahmen soll die Beeinträchtigung der umgebenden Wohnbebauung auf ein Minimum reduziert werden.

Fremdwerbung ebenso wie Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

7.2.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen sind vorrangig Regelungen zur Gestaltung der Stellplatzflächen vorgesehen.

Zugunsten des Oberflächenwasserabflusses sind die Stellplätze und Zufahrten mit Ausnahme der Fahrgassen der Stellplatzanlage sowie Wege- und Platzflächen mit Gittersteinen bzw. Pflastersteinen mit großem Fugenanteil oder mit Versickerungspflaster in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

7.3. Grünordnerische Festsetzungen

Folgende übergeordnete Zielsetzungen der Grünordnungsplanung werden durch die vorliegende Planung verfolgt:

- Erhaltung und nachhaltige Sicherung vorhandener Landschaftselemente oder Biotopstrukturen soweit möglich,

- Minimierung der Versiegelung (z.B. durch Anlage teilversiegelter Stellplätze) und Ausgleich der Versiegelungsfolgen,
- Minimierung der Eingriffe ins Landschaftsbild,
- Anlage von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Rückhaltung des Oberflächenwasserabflusses,
- Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches und
- Begrünung der Fläche für Stellplätze.

Im Rahmen grünordnerischer Festsetzungen werden Regelungen zum Erhalt bestehender Gehölze, zu Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzanlage und der privaten Grünfläche, der Gestaltung der Grünfläche selbst sowie zur Ausgestaltung der Anpflanzungen am nördlichen Rand des Plangebietes und innerhalb der Maßnahmenfläche getroffen.

Die am nördlichen Rand des Gebietes vorhandenen Bäume werden soweit sie innerhalb des Geltungsbereiches sind als zu erhaltend festgesetzt. Bei Abgang einzelner Gehölze ist entsprechender Ausgleich zu leisten. Bei dem festgesetzten Baum handelt es sich um eine große Eiche mit einem Stammdurchmesser von 45 cm.

Innerhalb der Stellplatzanlage des Marktes sind zu dessen Grüngliederung Baumpflanzungen festgesetzt. Die Standorte sind auf den konkreten Entwurf der Stellplatzanlage abgestimmt. Sollten sich hier im Zuge der Planung Änderungen ergeben, so können die Standorte auch abweichen solange die Gesamtanzahl der zu pflanzenden Bäume gleich bleibt. Um gute Standortbedingungen für die Bäume zu erreichen, sind Regelungen zu Mindestqualitäten sowie zur offenen Vegetationsfläche getroffen worden.

Zur Einbindung der geplanten Bebauung in die freie Landschaft sind an der nördlichen und nordöstlichen sowie der westlichen Plangebietsgrenze Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Fläche am nördlichen und nordwestlichen Rand des Plangebietes ist im Bereich der angrenzenden Bebauung ca. 3,5 m bis 4,5 m und im Übergangsbereich zur freien Landschaft 5,0 m breit. Die Anpflanzungsfläche am westlichen Rand des Plangebietes ist 2,50 m breit und grenzt an die östlich gelegene Fläche für ein Regenwasserrückhaltebecken an. Die genannten Flächen können teilweise als Ausgleichsmaßnahmen angerechnet werden.

Ein weitergehender Ausgleich für den durch die Planung verursachten Eingriff wird innerhalb der im nordwestlichen Bereich des Plangebietes festgesetzten Maßnahmenfläche erbracht. Hier ist auch zugunsten des Landschaftsbildes eine naturnahe flächige Anpflanzung aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern mit einem Anteil von ca. 75 % an kleinkronigen Baumarten und Sträuchern truppartig anzulegen.

Da mit den festgesetzten Maßnahmen ein vollständiger Ausgleich im Plangebiet nicht erreicht wird, sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese werden in Kapitel 8.1 dieser Begründung näher erläutert.

Die südlich des geplanten Gebäudes festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist als arten- und krautreiche Wiesenfläche naturnah zu entwickeln. Am westlichen Rand sind vier Baumpflanzungen als Ausgleich für innerhalb des Plangebietes entfallende Bäume vorzunehmen.

Die Grünfläche ist eine Optionsfläche für eine mögliche künftige Erweiterung des Marktes oder dessen Ergänzung um einen Discountmarkt. Es ist daher nicht beabsichtigt, dass auf der Fläche Strukturen entwickelt werden, die als zu schützendes Biotop anzusprechen wären. Dem dienen auch die getroffenen Regelungen zur Mahd der Fläche.

Die innerhalb des Geltungsbereiches verbleibende Fläche am südlichen Rand des Plangebietes wird als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Auf diese Weise wird der Verbund mit der weiteren südlich angrenzenden Landwirtschaftsfläche hergestellt und deren Erreichbarkeit gesichert.

Die festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft grenzt an das Verbandsgewässer Rendsbek. Der 5,0 m tiefe Gewässerrandstreifen zur Rendsbek gemäß Verbandssatzung ist nachrichtlich in die Planzeichnung des VB-Planes aufgenommen worden.

In die textlichen Festsetzungen wurde ein Hinweis aufgenommen, dass die für das Gewässer geltenden Regelungen der Verbandssatzung des Gewässerpflegeverbandes „Schmalfelder Au“ und hier insbesondere die §§ 5 und 6 der Satzung zu beachten sind. Die wesentlichen bodenrechtlichen Regelungen der Satzung sind als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen worden.

Weitergehende Erläuterungen zu den einzelnen Teilbereichen können auch dem Umweltbericht entnommen werden, der zum derzeitigen Planungsstand dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

8. UMWELTPLANUNG

Zur Planung ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Zur Vorbereitung auf die Verfahrensschritte der Bauleitplanung wurden die Auswirkungen der Planung durch das Büro GFN aus Kiel aus naturschutzfachlicher Sicht untersucht und gemeinsam mit Angaben zu möglichen Kompensationsmaßnahmen in einem Umweltbericht dargestellt. Dieser ist als Kapitel 14 Bestandteil der Begründung.

Zum derzeitigen Stand des Verfahrens liegt der Entwurf des Umweltberichtes vor, in dem artenschutzrechtliche Belange geprüft, eine Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft vorgenommen und Vorschläge zu Ausgleichsmaßnahmen und grünordnerischen Festsetzungen getroffen worden sind. Die ausführlichen Beschreibungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Festsetzungsvorschläge sind, soweit sie festsetzungsfähig sind, als textliche Festsetzungen in den Text Teil B des VB-Planes aufgenommen worden.

8.1. Eingriffsregelung

Mit dem Vorhaben sind Eingriffe gemäß § 14 BNatSchG i. V. m. § 8f LNatSchG verbunden. Gemäß § 15 (1) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15 (2) BNatSchG so auszugleichen oder zu ersetzen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleiben.

Ziel von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist es daher, Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes so gering wie möglich zu halten. Folgende Maßnahmen können zur Vermeidung von Beeinträchtigungen beitragen:

- Die Baufeldräumung und Rodung von Gehölzen ist vor Beginn der Vegetationsperiode und außerhalb der Brutzeit von wertgebenden Arten durchzuführen (Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 1. März eines Jahres). Dadurch ist eine Schädigung/Tötung von Individuen durch die Bauarbeiten sicher auszuschließen. Eine Verwirklichung des Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG, Abs. 1, Satz (1) wird damit verhindert.
- Der Abriss der Gebäude ist außerhalb der Brutzeit und der Nutzung als Wochenstube durchzuführen (Zeitraum vom 15. August bis zum 1. März eines Jahres). Dadurch ist eine Schädigung/Tötung von Individuen durch die Bauarbeiten sicher auszuschließen. Eine Verwirklichung des Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG, Abs. 1, Satz (1) wird damit verhindert.
- Vor dem Abriss sollte einige Male mit der Baggerschaufel auf das abzureißende Gebäude geschlagen werden und anschließend 10 min gewartet werden. Im Gebäude verbliebene Tiere werden somit aufgeschreckt und haben Zeit, das Gebäude zu verlassen.
- Die Baufeldräumung und der anschließende kontinuierliche Baubetrieb (Anwesenheit von Menschen, Baufahrzeugen etc.) stellen hinreichend sicher, dass während der Bauzeit keine Ansiedlungen in den Bauflächen stattfinden. Sollte dies nicht gewährleistet sein, sollte die Ansiedlung von Brutvögeln auf andere Art vermieden werden (z.B. durch gezielte Vergrämuungsmaßnahmen, Entwertung von potenziellen Brutplätzen vor Brutbeginn etc.).
- Anbringen von Ausweichquartieren für Fledermäuse zur Vermeidung des Zerstörungsverbot.
- Durch die Anlage von Grünstrukturen zur freien Landschaft hin wird der Siedlungsrand deutlich definiert und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden.
- Durch die Teilversiegelung von Stellplätzen werden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser minimiert.

Nach derzeitigem Planungsstand und den Vorgaben aus den getroffenen Festsetzungen werden 9.150 m² durch bauliche Anlagen, durch Erschließungsflächen und die vorgesehene Stellplatzanlage versiegelt. Durch bauliche Anlagen werden maximal 2.500 m² und durch Erschließungsflächen und die vorgesehene Stellplatzanlage 4.650 m² voll- und weitere 2.000 m² teilversiegelt. Von der durch die Planung ermöglichten Gesamtversiegelung von 9.150 m² sind die bereits durch die bestehende Nutzung versiegelten Flächen in einer Größe von insgesamt 3.265 m² abzuziehen. Hieraus ergibt sich eine durch die Planung verursachte zusätzliche Versiegelung von 5.885 m². Durch das geplante Regenwasserrückhaltebecken werden weitere 930 m² überbaut.

Nach Ermittlung des Kompensationsbedarfes auf Grundlage des Planentwurfes ist für das Schutzgut Boden bei Annahme eines Ausgleichsfaktors von 0,5 für vollversiegelte und 0,4 für teilversiegelte Flächen sowie einem Faktor von 0,3 für die Fläche des Regenwasserrückhaltebeckens eine Ausgleichsfläche von insgesamt **3.151 m²** erforderlich.

Als Ausgleich stehen im Geltungsbereich folgende anrechenbare Maßnahmen zur Verfügung:

- Entwicklung eines naturnahen Gehölzgürtels mit ca. 75 % Anteil an kleinkronigen Baumarten und Sträuchern auf der **1.423 m²** großen, als Maßnahmenfläche festgesetzten derzeitigen Grünlandfläche
- Entlang der nordöstlichen und der westlichen Geltungsbereichsgrenze sollen auf teilweise bestehenden Zierhecken (46 m²) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vor allem zur optischen Einbindung des Verbrauchermarktes und der Stellplätze auf 948 m² angelegt werden. Da die naturnahe Entwicklung durch die direkt angrenzenden Stellplätze bzw. den Verbrauchermarkt teilweise eingeschränkt ist, kann die Anpflanzung zu 40% auf den Ausgleichsbedarf für Boden angerechnet werden. Somit können für die 948 m² eine Fläche von **379 m²** angerechnet werden.

Die privaten Grünflächen werden nicht als Ausgleich angerechnet, da dort eine naturnahe Entwicklung nicht sichergestellt werden kann und soll.

Die Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens auf 930 m² wird ebenfalls nicht als Ausgleich angerechnet, sondern die naturnahe Gestaltung kompensiert den Eingriff, den die Anlage eines Regenrückhaltebeckens darstellt.

Insgesamt wird mit den geplanten Festsetzungen innerhalb des Plangebietes ein anrechenbarer Ausgleich für das Schutzgut Boden von ca. **1.802 m²** bewirkt.

Mit den im Geltungsbereich für den Ausgleich anrechenbaren Flächen kann der durch die Planung entstehende Kompensationsbedarf nur teilweise gedeckt werden. Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf in Höhe von **1.349 m²**, der durch externe Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen ist.

Bei den für die vorliegende Planung vorgesehenen Ausgleichsflächen handelt es sich um Teilflächen des Ökokontos „Barker Heide 2“ östlich der Ortschaft Hartenholm, die innerhalb des Naturschutzgebietes Barker Heide liegen und sich im Eigentum der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein befinden. Die genannten Flächen (Teilflächen der Flurstücke 37/4 und 38/4 der Flur 7 in der Gemarkung Hartenholm) liegen im selben Naturraum (Geest) wie die Eingriffsflächen in einer Entfernung von ca. 5 km.

Das Entwicklungsziel für das bis vor kurzem intensiv als Grünland genutzte Gebiet ist die Entwicklung zu magerem Grünland. Auf den etwas höher gelegenen Flächen wird sich hierbei mesophiles Grünland entwickeln. Im Randbereich der Gräben und in feuchten Senken wird eine Entwicklung hin zu binsen- und seggenreichem Grünland angestrebt.

Weitergehende Ausführungen zur Fläche sind dem Kapitel 14, Umweltbericht zu entnehmen. In die textlichen Festsetzungen des VB-Planes Nr. 8 ist ein entsprechender Hinweis auf die externen Ausgleichsmaßnahmen aufgenommen worden.

Die dauerhafte Sicherung der Ausgleichsfläche wird in einem Gestattungsvertrag zwischen der Stiftung Naturschutz und dem Vorhabenträger geregelt. Weitergehende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Es ist abschließend festzustellen, dass mit der Entwicklung eines naturnahen Gehölzgürtels sowie der teilweise anrechenbaren Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs des VB-Planes 8 und den externen

Ersatzmaßnahmen in der Gemeinde Hartenholm der naturschutzrechtliche Ausgleich in vollem Umfang erbracht werden kann.

Da südlich zwischen dem Geltungsbereich und der Bebauung an der Straße „Kalte Weide“ eine Restfläche in landwirtschaftlicher Nutzung verbleibt, die im Osten durch einen Bachlauf begrenzt wird, wird der 1.309 m² große südwestliche Bereich innerhalb des Geltungsbereiches als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ist bei den hier vorliegenden Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz lediglich die Versiegelung von Bodenflächen kompensationspflichtig. Dafür wären z.B. Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biotoptyp zu entwickeln. Flächen mit besonderer Bedeutung - und einem größeren Kompensationserfordernis - kommen im Geltungsbereich nicht vor.

Der Verlust von Einzelbäumen erfordert Neupflanzungen im Verhältnis 1:1. Diese Baumpflanzungen sind am westlichen Rand der Grünfläche vorgesehen und dort festgesetzt.

8.2. Artenschutzrechtliche Beurteilung

Zur Beurteilung der möglichen Beeinträchtigung von streng geschützten Arten wurde das Potenzial einiger Artengruppen abgeschätzt. Darüber hinaus weist das Untersuchungsgebiet kein Potenzial für Fortpflanzungsstätten oder Vorkommen von weiteren Arten auf, die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind. Für Arten wie Biber, Fischotter, Hasel- oder Birkenmaus kommt das Gebiet aufgrund fehlender Habitataignung und der Verbreitung der Arten im Land nicht in Frage.

Die streng geschützten Wirbellosenarten wie beispielsweise Grüne Mosaikjungfer, Eremit oder Heldbock sind eng an seltene, spezifische Lebensräume angepasst, die im Untersuchungsgebiet nicht zu finden sind.

Auch fehlen im Gebiet geeignete Lebensräume für nach Anhang IV FFH-RL geschützte Pflanzenarten, so dass Vorkommen dieser Arten mit Sicherheit ausgeschlossen werden können.

Eine Tötung von Individuen und damit die Verwirklichung von Tötungsverboten kann im Projekt durch eine Bauzeiteinschränkung wirksam vermieden werden. Die Abbrucharbeiten der Gebäude haben daher nicht vor dem 31.7. zu erfolgen und müssen bis zum 1.3. abgeschlossen sein. Die Rodungsarbeiten haben zwischen dem 1.10. und 1.3. zu erfolgen.

Da die im Gebiet vorkommenden bzw. potenziell vorkommenden Vogelarten jedes Jahr neue Neststandorte aufsuchen, kommt es nicht zu einer Zerstörung von regelmäßig genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten, wenn im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle geeignete Gehölzstrukturen und Nischen in entsprechendem Umfang entwickelt werden.

Weiterhin kann der Abbruch des vorhandenen Gebäudes zu einer Zerstörung potenzieller Sommerquartiere gebäudebewohnender Fledermäuse kommen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass zwischen Abbruch des vorhandenen Gebäudes und der Errichtung des Neubaus mit geeigneten Quartierstrukturen eine zeitliche Lücke entstehen wird, die durch Anbieten einer entsprechenden Anzahl von Ausweichquartieren zu schließen ist.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Betrachtung des Immissionsschutzes sind sowohl Immissionen die auf das Plangebiet einwirken, als auch Emissionen, die von ihm ausgehen und benachbarte Nutzungen beeinträchtigen könnten, zu prüfen.

9.1. Vom Plangebiet ausgehende Emissionen

Für die zu erwartende Geräuschemissionen des Nahversorgungsmarktes ist am 12.07.2012 von dem Büro dBCon aus Kaltenkirchen eine Lärmimmissionsprognose vorgelegt worden.

Zu den Geräuschen auf dem Betriebsgrundstück zählen die Anliefervorgänge auf dem Marktgelände, Parkvorgänge der Mitarbeiter und Kunden mit Berücksichtigung der Geräuschentwicklung der Einkaufswagen und Kühlaggregate für die Lagerräume sowie von Entlüftungsvorgängen der Druckluftbremse eines Lkw als auch vom Zuschlagen einer Transporter-Tür.

Insgesamt wurden an den das Betriebsgrundstück umliegenden Gebäuden 23 Immissionsorte mit Immissionshöhen bis jeweils zu den obersten Geschossen betrachtet. Bei den Berechnungen wurden für den Markt maximal 8x tägliche Anlieferungen mit Lastzug oder Lkw und 2x tägliche Anlieferungen mit Kleintransportern berücksichtigt. Die Anlieferungen sollen in der Regel tagsüber in der Zeit zwischen 6.00 und 22.00 Uhr stattfinden. Eine soll jedoch auch nachts erfolgen. Als Kundenfrequenz wird mit eine Zahl von 900 Kunden je Tag gerechnet. Die Öffnungszeiten sind werktäglich zwischen 7.00 und 20.00 Uhr vorgesehen.

Im Ergebnis können die laut TA Lärm (Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998) festgesetzten Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten am Tage eingehalten und um mindestens 3,7 dB(A) unterschritten werden. In der Nacht allerdings werden die Richtwerte im Bereich des südlich auf Sievershüttener Gemeindegebiet angrenzenden Mehrfamilienhauses und des gegenüber gelegenen Gebäudes (Kalte Weide 21/23) um bis zu 4,4 dB(A) überschritten. Verantwortlich für die Überschreitung ist der Anlieferverkehr durch Lkw in der Nacht.

Bei der Begrenzung der nächtlichen Anlieferung auf Kleintransporter, die leiser sind, werden die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten eingehalten und am Tage um mindestens 3,5 dB(A) und in der Nacht um mindestens 8 dB(A) unterschritten. Der Anlieferverkehr durch Lkw in der Nacht sollte daher unterbleiben und nur durch Kleintransporter erfolgen.

Unter der Bedingung, dass Anlieferungen durch Lkw nur am Tage durchgeführt werden, wären selbst bei einer späteren Erweiterung des Lebensmittelmarktes die Immissionsrichtwerte deutlich unterschritten. Eine nächtliche Anlieferung durch Transporter führt hier ebenfalls nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte.

Die Geräusche des dem Planvorhaben zuzuordnenden Verkehrsaufkommens auf öffentlichen Straßen außerhalb des Betriebsgeländes wurden getrennt von den eigentlichen Geräuschemissionen auf dem Betriebsgelände betrachtet. Die Ermittlung und Beurteilung dieser anlagenbezogener Verkehrsgeräusche erfolgt nach der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung nach Bundesimmissionsschutzgesetz vom 12.06.1990).

Im Ergebnis werden die Grenzwerte der 16. BImSchV durch den anlagenbezogenen Verkehr tags und nachts deutlich unterschritten. Das anlagenbezogene Verkehrsaufkommen ist damit selbst bei ungünstigem Ansatz der Verkehrsbelastungen unkritisch und nicht maßnahmenauslösend im Sinne der Regelung der TA Lärm.

Der Betrieb des Lebensmittelmarktes führt zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sofern die Anlieferung von Waren in der Nacht nur durch Kleintransporter und nicht durch LKW oder Lastzüge erfolgt. Eine entsprechende Regelung soll in den Durchführungsvertrag zum VB-Plan aufgenommen werden.

Zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen wird der Empfehlung des Gutachtens folgend zudem eine Festsetzung zur Begrenzung der von dem Sondergebiet ausgehenden Lärmemissionen getroffen. Demensprechend dürfen innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes Einrichtungen und Anlagen bezüglich ihrer gesamten Schallemissionen die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) für die Tageszeit von max. IFSP (tags) = 59 dB (A) m² und die Nachtzeit von max. IFSP (nachts) = 44 dB (A) m² nicht überschreiten.

9.2. Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen

Unverhältnismäßige Lärmbelastungen aus dem Umfeld, die auf das Plangebiet einwirken könnten, liegen nicht vor. Insofern sind diesbezüglich keine weitergehenden Maßnahmen erforderlich.

10. ERSCHLIEßUNG

10.1. Verkehrerschließung

Das Plangebiet soll wie auch bei dem bestehenden Markt über eine Zu- und Abfahrt zur voll ausgebauten Straße „Kalte Weide“ erschlossen werden. Deshalb wurde im August 2012 von dem Büro Haase + Reimer Ingenieure GbR aus Kappeln ein Verkehrsgutachten erstellt, um die Leistungsfähigkeit der Kreuzung „Kalte Weide“ / „Am Sportplatz“ / Zufahrt Verbrauchermarkt zu überprüfen.

Unter Feststellung des vorhanden Verkehrsaufkommens und Ermittlung des zukünftig zu erwartenden Verkehrsaufkommens wurden zwei Planungsvarianten untersucht:

Verbrauchermarkt ohne Discounter (Variante 0) und Verbrauchermarkt mit Discounter (Variante 1). Beide Varianten gehen von den unter Ziffer 5.1 genannten Angaben zur Verkaufs- und Nutzfläche aus.

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass am genannten Knotenpunkt beim Linksabbiegen aus der Zufahrt vom Verbrauchermarkt in die Straße „Kalte Weide“ die längsten Wartezeiten entstehen. Diese sind allerdings so gering, dass keine unzumutbaren Behinderungen am Knotenpunkt erwartet werden. Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens ist ohne eine gesonderte Abbiegespur gegeben. Die von den Gutachtern aus Gründen der Fahrgeometrie empfohlene Anpassung der Achse der Zufahrt zum Verbrauchermarkt in Höhe der Achse der Straße „Am Sportplatz“ wird im Rahmen der Planung weitestgehend berücksichtigt.

Auch für den Fall einer Erweiterung des Standortes um einen Discounter wäre der Knotenpunkt hinreichend leistungsfähig, hier allerdings unter der Voraussetzung, dass die Ausfahrt der Stellplatzanlage eine Linksabbiegespur erhält.

Vor dem Hintergrund der Bedeutung des Standortes für die Nahversorgung ist neben der Fahrerschließung auch eine separate Erschließung für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen, die sich am südwestlichen Rand des Plangebietes befindet. Diese Fläche ist als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ entsprechend festgesetzt.

Das Gebiet ist sehr gut an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden. Im Bereich der Zufahrt zum Marktgrundstück befinden sich Bushaltestellen für beide Fahrtrichtungen.

Um auch sicherheitstechnische Aspekte und hier insbesondere die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer im Kreuzungsbereich bei der Planung mit einzubeziehen, wurde im Juli 2013 von dem Büro Haase + Reimer Ingenieure GbR aus Kappeln eine Erweiterung des Verkehrsgutachtens erstellt.

Derzeit queren die Fußgänger die Einmündungsbereiche Zu-/Ausfahrt „Edeka-Markt“, „Am Sportfeld“ und die L 78 ohne eine gebündelte Führung. Es wurde beobachtet, dass die Fußgänger häufig den kürzesten Weg quer über die Einmündungsbereiche wählen. In der Straße „Am Sportfeld“ befinden sich in direkter Nähe eine Grundschule sowie ein Kindergarten. Somit wird der Kreuzungsbereich auch von Kindern bzw. Kleinkindern genutzt. Des Weiteren sind direkt nördlich der Kreuzung 2 Busweichen vorhanden, die durch anhaltende Busse Fußgängerverkehre erzeugen.

Da verkehrsordnerische Maßnahmen wie die Einrichtung eines Zebrastreifens oder die Aufstellung von Warn-/Hinweisschildern auf Grund der zu geringen Anzahl der Querenden Fußgänger vermutlich nicht umsetzbar sind, wurden zwei Varianten für bauliche Maßnahmen vorgeschlagen, um die Sicherheit für Fußgänger im Kreuzungsbereich zu erhöhen.

Beide Varianten zielen auf eine Umgestaltung der Einmündungsbereiche bzw. die Einrichtung einer Mittelinsel auf der L 78 und die Bündelung der Fußgängerquerung im Bereich südwestlich der Marktzufahrt gegenüber dem Fußweg zum Markt ab.

Die beschriebenen baulichen Maßnahmen sind für die Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung nicht zwingende Voraussetzung. Die angedachten Maßnahmen sind bei einer Umsetzung losgelöst von der vorliegenden Bauleitplanung in einem eigenständigen Verfahren mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Zu weiteren Details der Varianten wird auf die Inhalte und Aussagen des genannten Gutachtens verwiesen.

Weiterer Bestandteil der sicherheitstechnischen Betrachtung war die Situation der Erreichbarkeit der am nördlichen Fahrbahnrand der Straße „Kalte Weide“ befindlichen Bushaltestelle. Diese ist derzeit fußläufig nur durch Querung der Straße „Kalte Weide“ im Bereich der Bushaltestelle oder über den Parkplatz des Marktes erreichbar.

Eine fußläufige Anbindung ausschließlich über den zu vergrößernden Parkplatz soll aus Sicherheitsgründen nicht mehr erfolgen. Im Zuge der Überplanung und Veränderung der Zufahrt zum Markt wird angestrebt, eine fußläufige Zuwegung am nördlichen Rand der Straße „Kalte Weide“ herzustellen. Da sich die hierfür benötigten Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches und teilweise auf dem Gebiet der Gemeinde Sievershütten befinden, sollen die für die Umsetzung erforderlichen Regelungen in den Durchführungsvertrag zur Planung aufgenommen werden.

10.2. Technische Infrastruktur

Versorgungsleitungen für alle Versorgungsarten an die das Plangebiet angeschlossen werden kann, befinden sich in der Straße „Kalte Weide“ im Verlauf des derzeitigen Fußweges.

Regen- und Schmutzwasser können ebenfalls an die in der Straße Kalte Weide vorhandenen Leitungen angeschlossen werden. Oberflächenwasser aus dem nördlichen Bereich des Plangebietes soll zudem über ein zwischengeschaltetes Regenwasserrückhaltebecken dem westlich gelegenen Gewässer Rendsbek zugeführt werden.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass es für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bezüglich der Ableitung des Oberflächenwassers hat die untere Wasserbehörde des Kreises Segeberg den Hinweis gegeben, dass es durch die Erweiterung des Verbrauchermarktes und der dadurch ausgelösten Vergrößerung der befestigten Flächen zu einer verstärkten Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Gewässer Rendsbek kommt. Durch die stärkere Frequentierung erhöht sich zudem das Potential für regelmäßige Verschmutzungen sowie das Risiko von Schadenfällen mit Austreten von wassergefährdenden Betriebsmitteln (Öl, Kraftstoffe, Hydrauliköl etc.). Zum Schutz des durch die Einleitung betroffenen Gewässers ist nach Aussage des Kreises daher eine Regenwasserbehandlung vorzusehen.

Für die weitere Vorplanung ist ein Fachbüro in die Planungen einbezogen worden, um ein entsprechendes Entwässerungskonzept zu erarbeiten. Dieses Konzept liegt im Entwurf vor und weist für unterschiedliche Varianten nach, dass die Ableitung des Oberflächenwassers grundsätzlich gelöst werden kann.

Nach derzeitigem Planungsstand ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser des südlichen Bereiches des Plangebietes mit den bislang bereits versiegelten Flächen wie bisher nach Süden über das bestehende Kanalnetz abzuleiten. Das anfallende Oberflächenwasser des nördlichen, neu hinzutretenden Bereiches soll nach Westen abgeleitet und über ein ausreichend dimensioniertes Regenwasserrückhaltebecken mit entsprechenden Behandlungseinrichtungen dem weiter südwestlich gelegenen Gewässer Rendsbek zugeleitet werden.

Zur Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens ist eine entsprechende, ausreichend große Fläche am westlichen Rand des Plangebietes als solche festgesetzt worden. Das Becken soll als trockenlaufendes Rückhaltebecken mit einer Dichtung aus Lehm errichtet werden.

Für das vorliegende Planvorhaben ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h für die Dauer von mindestens zwei Stunden anzusetzen. Die ausreichende Löschwasserversorgung kann aus dem örtlichen Trinkwassernetz sichergestellt werden. Im Bereich des Ansiedlungsvorhabens befinden sich Trinkwasserleitungen von zwei unterschiedlichen Leitungsträgern, die die Netze im Auftrag der Gemeinde Stukenborn bzw. Sievershütten vorhalten.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch das örtliche Entsorgungsunternehmen.

Abschließende Nachweise insbesondere zur Ableitung des Oberflächenwassers und zur Löschwasserversorgung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

11. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Entlang der südwestlichen Grenze des Plangebietes verläuft das Verbandsgewässer Rendsbek. Es wird durch den Gewässerpflegeverband „Schmalfelder Au“ unterhalten.

In die textlichen Festsetzungen wurde ein Hinweis aufgenommen, dass die für das Gewässer geltenden Regelungen der Verbandssatzung des Gewässerpflegeverbandes „Schmalfelder Au“ und hier insbesondere die §§ 5 und 6 der Satzung zu beachten sind. Die wesentlichen bodenrechtlichen Regelungen der Satzung sind als textliche Festsetzung in den Baugebungsplan übernommen worden.

Der 5,0 m tiefe Gewässerrandstreifen zur Rendsbek gemäß Verbandssatzung ist nachrichtlich in die Planzeichnung des VB-Planes aufgenommen worden.

Des Weiteren erfolgt der Hinweis, dass es sich bei dem Gewässer „Rendsbek“ um ein Vorranggewässer gemäß Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) handelt. Mit Stand von 2005 hat das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) des Landes Schleswig-Holstein einen 50,0 m breiten Streifen beidseits der Rendsbek als potentiell natürlichen Entwicklungsraum für das Gewässer definiert. Es ist zu gewährleisten, dass die hier angedachten Entwicklungsmaßnahmen langfristig nicht das Entwicklungspotential des Gewässers einschließlich angrenzender Biotope einschränken.

Durch die derzeit im Rahmen der Planung getroffenen Festsetzungen ist insgesamt nicht erkennbar, dass langfristig das Entwicklungspotential des Gewässers eingeschränkt werden könnte.

Das Archäologische Landesamt weist auf Nachfolgendes hin. „Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG [= Denkmalschutzgesetz] (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.“

12. KOSTEN

Der Gemeinde Stuenborn entstehen durch die Aufstellung der vorliegenden Bauleitpläne keine Kosten. Zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

13. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Die für die Planung maßgebenden Regelungsinhalte des Durchführungsvertrages sind in den entsprechenden Kapiteln dieser Begründung bereits ausgeführt worden.

Stichwortartig zusammengefasst sollen in den Durchführungsvertrag als Regelungsinhalte aufgenommen werden:

- die allgemeine Zielsetzung der Planung,
- der Gegenstand des Vertrages und der geplanten Vorhaben
- vorhabensvorbereitende Maßnahmen und Kostentragung,
- die Durchführung des Vorhabens und dessen Fertigstellung,
- die Erschließung insbesondere auf öffentlichen Flächen,
- die Maßnahmen des Immissionsschutzes,
- die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen,
- die Kostentragung,
- die allgemeinen Bestimmungen für Vertragsstrafen,
- Regelungen zum Wechsel des Vorhabenträgers sowie Kündigungsrechte,
- die Schlussbestimmungen.

Über den Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger alle anfallenden Kosten der Planung und Plandurchführung insbesondere auch auf öffentlichen Flächen zu übernehmen.

14. UMWELTBERICHT

Das Kapitel 14 umfasst den Umweltbericht, der durch das Büro GfN, Gesellschaft für Naturschutzplanung, Kiel erarbeitet wurde. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung und wird gemäß § 2a Satz 3 BauGB als gesonderter Teil zur besseren Lesbarkeit mit eigenem Inhaltsverzeichnis auf den folgenden Seiten eingefügt.

