

BEGRÜNDUNG

ZUM

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 41

FÜR DAS GEBIET

**„ÖSTLICH DES ALTEN SCHULWEGES, SÜDLICH DER
DORFSTRAÙE, WESTLICH DER STRAÙE ACHTERÜM UND
NÖRDLICH DER ANGRENZENDEN BEBAUUNG AN DER
STRAÙE BUTENSCHÖNSREDDER“**

**DER GEMEINDE FLINTBEK,
KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE**

-ENTWURF-

Stand: 15. Dezember 2005

JÄNICKE UND BLANK

ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG

BLÜCHERPLATZ 9 A

24105 KIEL

TEL. 0431/57091-90, FAX: 57091-99

Begründung

1. Rechtsgrundlagen	4
2. Verfahrensablauf	4
3. Lage des Plangebietes	5
4. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planaufstellung	6
4.1 Ziele und Vorgaben aus übergeordneten und vorangegangenen Planungen	6
4.1.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
4.1.2 Flächennutzungsplan	7
4.1.3 Landschaftsplan	7
4.1.4 Bisherige gemeindliche Planungen	7
4.2 Anlass und Ziele der Planung	8
4.2.1 Anlass der Planaufstellung und Vorhaben	8
4.2.2 Städtebauliche Zielvorstellungen	9
4.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung	11
5. Planinhalt und Festsetzungen	12
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	12
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	12
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	13
5.2 Bauweise und sonstige Nutzungsregelungen	15
5.3 Gestaltung	16
5.3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen	16
5.3.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen	17
5.4 Grünplanung	18
5.4.1 Landschaftsplan	18
5.4.2 Landschaftsplanerische Bilanzierung	18
5.5 Immissionsschutz	20
5.5.1 Vom Plangebiet ausgehende Emissionen	20
5.5.2 Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen	22
5.6 Verkehrserschließung	24
5.7 Technische Infrastruktur	25
6. Inhalte des Durchführungsvertrages	25
7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	26
8. Umweltbericht	26
8.1 Einleitung	26
8.1.1 Beschreibung des Planvorhabens	26
8.1.2 Ziele des Umweltschutzes	27

Begründung

8.2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen	27
8.3	Prognose zukünftiger Entwicklungen der Umwelt	27
8.3.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	27
8.3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	28
8.4	Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter und Beschreibung der Maßnahmen mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben vermieden, vermindert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen	28
8.4.1	Boden und Relief	28
8.4.2	Wasserhaushalt	29
8.4.3	Klima, Luft	29
8.4.4	Pflanzen und Tiere, Arten und Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt	29
8.4.5	Landschaftsbild	29
8.4.6	Mensch, menschliche Gesundheit	30
8.4.7	Kultur- und Sachgüter	30
8.4.8	Wechselwirkungen	30
8.5	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben	30
8.6	Beschreibung grundsätzlicher Planungsvarianten	31
8.6.1	Übersicht über anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches für den B-Plan	31
8.6.2	Übersicht über anderweitige Planungsmöglichkeiten außerhalb des Geltungsbereiches für den B-Plan	31
8.7	Zusätzliche Aspekte	31
8.7.1	Hinweise auf zusätzliche technische Untersuchungen	31
8.7.2	Hinweise auf weitergehende Emissionen	31
8.7.3	Hinweise auf besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	32
8.8	Monitoring	32
8.9	Zusammenfassung des Umweltberichtes	32

Anlagen: Landschaftsplanerische Bilanzierung und naturschutzrechtlicher Fachbeitrag
Schalltechnisches Gutachten

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan (VB-Plan) Nr. 41 der Gemeinde Flintbek wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig - Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Der Aufstellungsbeschluss für den VB-Plan Nr. 41 erfolgte am 18.08.2005. Da der Aufstellungsbeschluss nach dem 20.07.2004 gefasst wurde, sind die Regelungen des Baugesetzbuches in der seit dem 21.07.2004 geltenden Fassung anzuwenden.

Gemäß § 2 Abs. 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.

Nach Abschluss des Verfahrens wird dem vorliegenden VB-Plan Nr. 41 eine zusammenfassende Erklärung beigefügt, die Auskunft gibt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im VB-Plan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der gültige Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Flintbek wurde am 27.02.1969, Az.: IV 816-812/2-1023 vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein genehmigt. Er stellt für das Plangebiet des VB-Planes Nr. 41 „Allgemeine Wohngebiete“ dar.

Parallel zur Aufstellung des VB-Planes Nr. 41 wird die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, die für das Plangebiet des VB-Planes künftig ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Lebensmittelmarkt“ darstellen wird. Die Festsetzungen des vorliegenden VB-Planes Nr. 41 entwickeln sich aus den Darstellungen dieser F-Planänderung.

Am 26.02.2003 wurde der Landschaftsplan der Gemeinde Flintbek durch die Gemeindevertretung festgestellt. Der L-Plan stellt für den Geltungsbereich des VB-Planes Nr. 41 vorhandene Siedlungsflächen dar und trifft über das Plangebiet keine weitergehenden Aussagen, die zu beachten wären.

Die bauliche Nutzung der Grundstücke im Plangebiet ist bereits auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 21 für den östlichen Bereich des Plangebietes sowie nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) für das übrige Plangebiet zulässig. Für derartige Fälle sieht § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB vor, dass von einer Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen werden kann. Da nun ein Bebauungsplan aufgestellt wird, der in weiten Bereichen eine Ausnutzung vorbereitet, die über das bisher zulässige Maß der Nutzung hinausgeht, ist hier die Eingriffsregelung auf der Ebene der Bauleitplanung anzuwenden und der Eingriff zu bilanzieren.

2. VERFAHRENSABLAUF

Der Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 wurde am 18.08.2005 von der Gemeindevertretung gefasst und vom 06.09.2005 bis einschließlich 21.09.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 BauGB wurde im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 05.10.2005 gemeinsam mit der Öffentlichkeitsbeteiligung zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 21.10.2005. Von Seiten der Behörden wurden hierbei erste Anregungen zu Aspekten der Planung abgegeben.

Der Entwurf des VB-Planes Nr. 41 mit Begründung wurde am 15.12.2005 von der Gemeindevertretung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung erfolgte die erste öffentliche Auslegung in der Zeit vom bis einschließlich Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom an der Planung beteiligt.

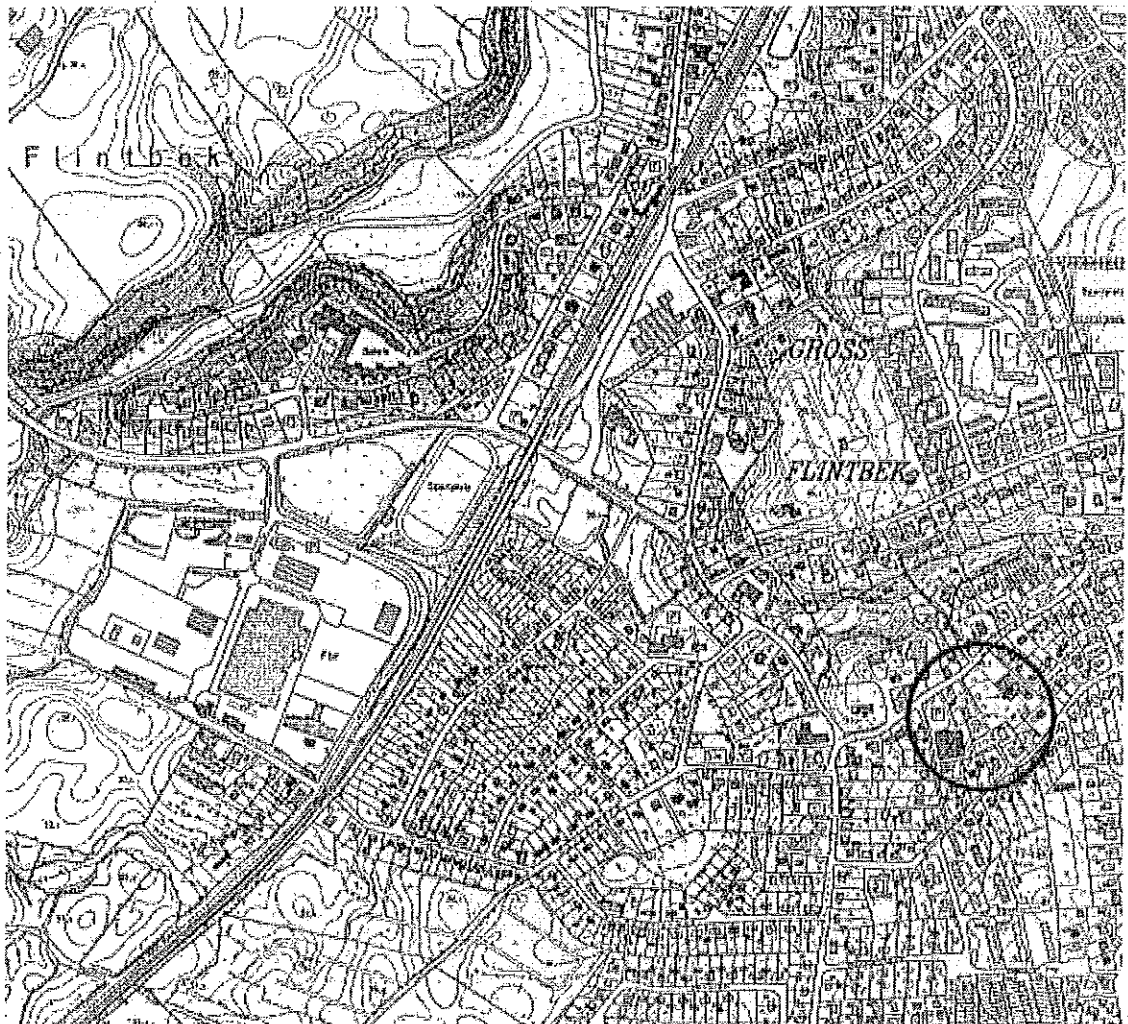
3. LAGE DES PLANGEBIETES

Die Gemeinde Flintbek liegt im Kreis Rendsburg-Eckernförde ca. 10,0 km südlich der Landeshauptstadt Kiel. Das Plangebiet des VB-Planes Nr. 41 befindet sich im zentralen Bereich des Gemeindegebietes. Es erstreckt sich zwischen den Straßen „Alter Schulweg“ und „Achterüm“ entlang der Landesstraße 307 (Dorfstraße).

Nördlich, östlich und südlich des Plangebietes schließt Wohnbebauung an. Nördlich des Plangebietes verläuft die L 307 von Flintbek nach Preetz. Das Plangebiet ist von der L 307 aus erschlossen. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Dorfstraße (L 307), Flurstück 144/60,
- im Osten durch die Straße „Achterüm“, Flurstück 113/48, sowie die westliche Grenze der Flurstücke 113/35 und 113/49,
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der angrenzende Einfamilienhausflurstücke 109/9, 109/12, 107/2, 103/5, 103/4 und 248/100 sowie
- im Westen durch die Straße „Alter Schulweg“, Flurstück 96/10.

ÜBERSICHTSPLAN



Bei dem Gebiet handelt es sich um die Grundstücksflächen des bestehenden Edekamarktes sowie der ehemaligen Hofstelle Ströh, das mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebaut ist. Bestandteil des Geltungsbereiches ist ebenfalls die das Gebiet durchschneidende Straße „Am Ehrenmal“ sowie ein zugeordneter Teilabschnitt der Dorfstraße (L 307). Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,40 ha und befindet sich auf Höhenlagen zwischen ca. 45,0 m und 51,0 m über NN.

Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB werden Flächen außerhalb des eigentlichen Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit in die Planung einbezogen, da sie von der Planung betroffen sind bzw. mit ihr in Zusammenhang stehen. Dies sind die umgebenden öffentlichen Erschließungsflächen und die Fläche des Flurstückes 104/5.

4. ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANAUFSTELLUNG

4.1 Ziele und Vorgaben aus übergeordneten und vorangegangenen Planungen

4.1.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aussagen zu den Zielen der Raumordnung für die Gemeinde Flintbek finden sich im Regionalplan für den Planungsraum III aus dem Jahr 2000 (bestehend aus den kreisfreien Städten Kiel und Neumünster sowie den Kreisen Rendsburg - Eckernförde und Plön), in dem die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt wurden.

Die Gemeinde Flintbek befindet sich im Verdichtungsraum des siedlungsstrukturellen Ordnungsraumes Kiel auf der Siedlungsachse Kiel-Bordesholm. Flintbek ist Siedlungsschwerpunkt auf dieser Achse und in seiner Gemeindefunktion als Stadtrandkern II. Ordnung dem Nahbereich der Stadt Kiel als Oberzentrum zugeordnet.

Auf den Siedlungsachsen soll sich schwerpunktmäßig die Siedlungsentwicklung vollziehen. Die Siedlungsschwerpunkte sollen durch die Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen dieser Aufgabe gerecht werden.

Bezüglich der Ansiedlung von Einkaufseinrichtungen größeren Umfanges ist es gemäß Landesraumordnungsplan Grundsatz der Raumordnung, dass eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung gewährleistet wird. Dabei soll in allen Gemeinden auf ausreichende, wohnortnahe Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfes, insbesondere an Lebensmitteln hingewirkt werden.

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentsstrukturen sind dabei wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den zentralen Orten vorzusehen (Zentralitätsgebot).

Art und Umfang der geplanten Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen. Die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Bereich der Gemeinde angemessen sein (Kongruenzgebot).

Bei der Ansiedlung ist eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungseinrichtungen in der Gemeinde insbesondere an zentralen, integrierten Versorgungsstandorten zu vermeiden. Dies gilt in verstärktem Maße auch für Versorgungsstandorte in benachbarten zentralen Orten, deren Funktion nicht beeinträchtigt werden darf (Beeinträchtigerungsverbot).

Diesen genannten Vorgaben entsprechend sind in der Regel für Gemeinden mit der zentralörtlichen Funktion Flintbeks sowie der Einwohnerzahl des Ortes und seines Einzugsbereiches Einzelhandelseinrichtungen in einer Größenordnung bis 2.000 m² Verkaufsfläche je Einzelvorhaben zulässig.

Weiterhin ist zu beachten, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten grundsätzlich nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig sind (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).

Die Gemeinde Flintbek beabsichtigt mit dem vorliegenden VB-Plan Nr. 41 auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsiedlung und Erweiterung des bestehenden Edeka-Lebensmittelmektes als Einkaufseinrichtung größeren Umfangs zu schaffen. Bei der vorliegenden Planung werden die eingangs genannten übergeordneten Ziele der Landesplanung beachtet.

Im Rahmen der frühzeitigen Abstimmungen und Beteiligungen zu diesem Vorhaben hat die Landesplanungsbehörde ausgesagt, dass gegen die vorliegende Planung aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

4.1.2 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Flintbek, der am 27.02.1969, Az.: IV 816-812/2-1023, genehmigt wurde, ist das Plangebiet des VB-Planes Nr. 41 wie bereits erwähnt als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Abgesehen von der Angabe einer maximalen Geschossfläche von 0,6 für den östlichen Bereich des Plangebietes sind weitergehende Aussagen für den Geltungsbereich des VB-Planes 41 nicht getroffen worden.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind ebenfalls als allgemeine Wohngebiete dargestellt. Westlich des Geltungsbereiches, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der L 307 ist eine kirchlichen Zwecken dienende Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Nördlich des Geltungsbereiches ist der Verlauf der L 307 als überörtliche Verkehrsfläche gekennzeichnet.

Die im VB-Plan vorgesehene Festsetzung von „Allgemeinen Wohngebieten“ für die Art der baulichen Nutzung im westlichen Bereich des Plangebietes entwickelt sich aus den Darstellungen des bestehenden F-Planes. Die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Lebensmittelmarkt“ erfordert jedoch eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes, um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen.

Daher wird parallel zur Aufstellung des VB-Planes Nr. 41 die 17. Änderung des F-Planes aufgestellt. Weitergehende Aussagen zu dieser F-Planänderung sind der Begründung zur F-Planänderung zu entnehmen.

4.1.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde stellt für das Plangebiet vorhandene Siedlungsflächen dar. Die für das Plangebiet vorgesehenen Festsetzungen befinden sich in Übereinstimmung mit dem festgestellten Landschaftsplan, der eine Eigenbindung der Gemeinde darstellt. Für den Naturschutz bedeutsame Flächen sind nicht betroffen.

4.1.4 Bisherige gemeindliche Planungen

Gemeindliche Planungen für den Bereich des Plangebietes erfolgten bislang im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes, der Aufstellung bzw. Fortschreibung des Landschaftsplanes. Die Inhaltlichen Aussagen dieser Planungen sind oben beschrieben.

Für die Entwicklung des östlich der Straße „Am Ehrenmal“ gelegenen Teilbereiches des Plangebietes wurde in der Vergangenheit der B-Plan Nr. 21 aufgestellt, der 1988 rechtskräftig wurde und das Quartier zwischen den Straßen „Feuerwache“, Butenschönsredder“ und „Am Ehrenmal“ sowie der Dorfstraße umfasst.

Ziel der Planung war zum Einen die seinerzeit bereits vorhandene straßenbegleitende Bebauung im Sinne einer Bestandssicherung abzusichern und zum Anderen die Folgenutzung der vorhandenen ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen städtebaulich zu ordnen.

Der B-Plan setzt dazu für die Art der baulichen Nutzung „Allgemeine Wohngebiete“ und in seinem nordöstlichen Bereich auch ein kleines Mischgebiet fest. Zum Maß der baulichen Nutzung wurden Grund- und Geschossflächenzahlen, die Geschossigkeit sowie die Bauweise ortsbildverträglich festgesetzt. Darüber hinaus wurden Vorgaben zur Fassaden- und Dachgestaltung getroffen..

Die Planung wurde im östlichen Bereich des Plangebietes nach Abgang der dortigen Hofstelle inzwischen mit einer Wohnbebauung umgesetzt.

Durch die nun vorliegende Planung wird ein Teilbereich dieses B-Planes Nr. 21 neu überplant. Die künftigen Festsetzungen für das konkrete Planvorhaben werden nach Rechtskraft des VB-Planes Nr. 41 als neueres Recht gelten und die Festsetzungen des B-Planes Nr. 21 verdrängen.

Eine Aufhebung bzw. Teilaufhebung des B-Planes Nr. 21 wird nicht vorgenommen, da aus oben genannten Gründen das Erfordernis dafür nicht gesehen wird. Sollte das vorliegende Vorhaben nicht umgesetzt werden und der VB-Plan Nr. 41 seine Rechtskraft verlieren, würden dann wieder die Festsetzungen des B-Planes Nr. 21 gelten, was durchaus im Sinne der Gemeinde ist, da diese Planung inhaltlich nach wie vor mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde für diesen Bereich übereinstimmt.

Sollte der VB-Plan Nr. 41 nach erfolgter Umsetzung des geplanten Vorhabens rechtsungültig werden, wird die Gemeinde dafür Sorge tragen, dass die Rechtskraft des VB-Planes der erfolgten Bebauung entsprechend unverzüglich wieder hergestellt wird.

Bezüglich der Rechtsfolgen der für das Gebiet zu treffenden gegenüber der Ursprungsplanung veränderten Festsetzungen hat die Gemeinde ein fachanwaltliches Rechtsgutachten eingeholt. Hierzu wird in Kapitel 4.3 dieser Begründung näher eingegangen.

4.2 Anlass und Ziele der Planung

4.2.1 Anlass der Planaufstellung und Vorhaben

Auf dem Grundstück Dorfstraße 8 (Flurstück 99/5) wird seit längerer Zeit ein Edeka-Vollsortimentlebensmittelmarkt betrieben. Er ist seinerzeit mit einer Verkaufsfläche von ca. 850 m² errichtet worden. Dem Markt zur Dorfstraße vorgelagert befinden sich ca. 40 zugeordnete Stellplätze. Die Verkaufseinrichtung liegt im zentralen Bereich der Gemeinde und zeichnet sich durch eine gute, für die zahlreiche Einwohnerschaft Flintbeks im südlichen Gemeindegebiet auch fußläufige Erreichbarkeit aus. Er erfüllt für die wohnortnahe Versorgung der Einwohner Flintbeks und des näheren Einzugsbereiches eine wichtige Funktion.

Der Markt entspricht in seiner derzeitigen Größe und Ausstattung auch bezüglich der Anzahl der Stellplätze jedoch nicht mehr den Anforderungen, die einen wirtschaftlichen Betrieb der Einrichtung langfristig sicherstellen. Daher wird seitens der Betreiber die Erweiterung des Marktes angestrebt, was auf der derzeit vorhandenen Grundstücksfläche kaum zu verwirklichen ist. Durch den Erwerb des unmittelbar westlich benachbarten Grundstückes Dorfstraße 14 (Flurstück 109/13), das zur Zeit mit einer alten, für die Umsetzung der Planung abzureißenden landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut ist, besteht für den Betreiber nunmehr die Möglichkeit für die Neuerrichtung und damit verbunden die Erweiterung des Marktes auf eine wirtschaftlich tragfähige Größe von ca. 1.400 m² Verkaufsfläche.

Der Marktnutzung zugeordnet sind ebenfalls die erforderlichen Lager-, Verwaltungs- und Personalräume Bestandteil der Planung. Insgesamt umfasst das Vorhaben eine überbaute Grundfläche von ca. 2.200 m².

Das die genannten Nutzungen beherbergende Gebäude soll von der Dorfstraße abgerückt auf dem südlichen Grundstücksbereich errichtet werden. Es ist vorgesehen, die erhebliche, aber für die Nutzung erforderliche Baumasse insbesondere zur Dorfstraße hin durch die bauliche Gestaltung mit Vor- und Rücksprüngen zu gliedern und durch die Materialwahl möglichst verträglich in das Ortsbild einzufügen. Die geplante Höhenentwicklung der Bebauung wird auch durch das teilweise Eingraben der Bebauung in das Gelände unterhalb der in der Umgebung vorzufindenden Gebäudehöhe liegen.

Dem Gebäude vorgelagert werden 108 der Marktnutzung zugeordnete Stellplätze vorgesehen, die über zwei Zu- und Abfahrten von der Dorfstraße aus angefahren werden. Die Stellplatzanlage soll zur Einbindung der Anlage in das Ortsbild durch Bäume und Anpflanzungen aus standortgerechten Laubgehölzen gegliedert werden.

Die Anzahl der Stellplätze liegt über der nach Stellplatzerlass erforderlichen Anzahl, was dadurch bedingt ist, dass der heute wirtschaftliche Betrieb eines Lebensmittelmarktes in erheblichem Maße von einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen abhängig ist. Allerdings liegt die Zahl der ausgewiesenen Stellplätze immer noch unter der Anzahl, die bei einem Markt mit vergleichbarer Größenordnung auf der grünen Wiese hergestellt würde.

Wesentliches Element der vorliegenden Planung ist neben der Verlagerung und Neuerrichtung des Lebensmittelmarktes auch die Aufgabe der bestehenden Marktnutzung, um dort künftige Einzelhandelsnutzungen zu unterbinden, und die Neunutzung der freiwerdenden Flächen durch eine altengerechte, barrierefreie Wohnbebauung. Zur Umsetzung des Konzeptes ist auch hier durch den Vorhabenträger eine Grundstücksfläche erworben worden, deren bestehende Gebäude der Neubebauung weichen müssen.

Die Wohnbebauung besteht aus zwei abgewinkelten zweigeschossigen Baukörpern mit aufgesetztem Staffelgeschoss. Die Bebauung ist konsequent nach Süden bzw. Westen ausgerichtet und bildet einen geschützten Innenhof aus. Auch hier soll durch gestalterische Vorgaben zur Materialwahl eine harmonische Einbindung in das Ortsbild erreicht werden. Die Höhe der Gebäude wird sich an den Gebäudehöhen in der Umgebung orientieren und diese nicht überschreiten. Abhängig von den konkreten Betreiberwünschen und der inneren Konzeption der Gebäude werden bis zu ca. 30 altengerechte und barrierefrei erschlossene Wohneinheiten in der Anlage untergebracht.

Der Wohnnutzung zugeordnet befinden sich insgesamt 27 private Stellplätze in zwei Stellplatzanlagen entlang der Straße „Am Ehrenmal“.

Das Ehrenmal selbst wird in die Gesamtplanung eingebunden und bleibt an seinem derzeitigen Standort erhalten.

Da die Gemeinde dieses Vorhaben insgesamt befürwortet, hat sie beschlossen, durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des beschriebenen Vorhabens zu schaffen. Im Rahmen dieses VB-Planes und des dazugehörigen Durchführungsvertrages werden Regelungen getroffen werden, die die oben genannten Planungsziele sicherstellen.

4.2.2 Städtebauliche Zielvorstellungen

Das mit der vorliegenden Planung umzusetzende Gesamtvorhaben gliedert sich in zwei Teilbereiche mit unterschiedlichen Planungszielen, die dennoch auf Grund der besonderen örtlichen Situation inhaltlich miteinander verknüpft sind.

Im östlichen Teilbereich ist die Neuerrichtung des derzeit im westlichen Teilbereich befindlichen Vollsortimentlebensmittelmarktes vorgesehen. Verknüpft ist diese Neuerrichtung und Erweiterung mit der Aufgabe des bisherigen Marktes und noch weitergehend, dem Abriss des bestehenden Marktgebäudes, dass einer Wohnbebauung Platz schaffen soll.

Hiermit soll zweifelsfrei sichergestellt werden, dass keine weitere Nutzung des Gebäudes für Einzelhandelseinrichtungen erfolgt, da dies die bestehenden Einzelhandelsstrukturen in Flintbek nachhaltig beeinträchtigen könnte. Dieser Sachverhalt wird im abzuschließenden Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger eindeutig und abschließend geregelt.

Im Vorfeld der Planung wurde von der Gemeinde ein Einzelhandelsgutachten beauftragt, um zu klären, in welchem Umfang die Einzelhandelsstruktur der Gemeinde die Erweiterung bzw. Neuansiedlung von größeren Einzelhandelseinrichtungen verkräftet und um sicherzustellen, dass mit dem geplanten Vorhaben den eingangs genannten raumordnerischen Vorgaben für derartige Planungen entsprochen wird.

Da auch andere Ansiedlungsvorhaben an die Gemeinde herangetragen wurden, wurde neben der vorliegenden Planung, auch die Ansiedlung eines Discountlebensmittelmarktes in Nachbarschaft des bestehenden Edekamarktes und die Ansiedlung eines Discountlebensmittelmarktes in Kombination mit einem Drogeriemarkt im Gewerbegebiet an der Lise-Meitner-Straße untersucht.

Die Untersuchung zeigte im Ergebnis, dass einzig die Verlegung und Erweiterung des an der Dorfstraße bereits bestehenden Vollsortimentlebensmittelmarktes als für die Einzelhandelsstruktur der Gemeinde verträglich angesehen werden kann. Alle anderen Optionen würden zu einer zu starken Gefährdung der bestehenden Einzelhandelsstruktur in der Gemeinde und auch an benachbarten Standorten führen.

Zur vorliegenden Planung sagt das Einzelhandelsgutachten aus, dass insbesondere die Sicherung von bereits am Ort getätigten Umsätzen und die Stärkung eines örtlichen Einzelhändlers positiv zu bewerten sind. Mit der angesetzten Verkaufsfläche wird eine dem Marktgebiet angemessene und zukunftsfähige Größenordnung erreicht und die Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Wohnquartiere weiter intensiviert und gestärkt.

Der künftige anzustrebende Umsatz des Marktes wird dabei zu ca. 65 % aus bereits am Ort getätigten Umsätzen erreicht. Der verbleibende Restumsatz rekrutiert sich zu ca. 12 % aus Umverteilungen gegenüber dem örtlichen Besatz, zu ca. 13 % aus der Bindung bislang abfließender Kaufkraft und zu ca. 10 % aus dem Umsatz für Gebrauchsgüter.

Die zu erwartenden Umverteilungseffekte gegenüber den örtlichen Besatzstrukturen sind dabei mit unter 5 % gering und städtebaulich vertretbar. Zu ersehen ist daraus auch, dass eine Beeinträchtigung von Versorgungsstandorten in benachbarten Orten insbesondere in der Gemeinde Molfsee ausgeschlossen werden kann.

Aus dem oben genannten wird ersichtlich, dass die vorliegende Planung den genannten Zielen und Vorgaben der Raumordnung und hier insbesondere dem Kongruenzgebot und dem Beeinträchtigungsverbot folgt. Das Zentralitätsgebot und das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot werden an dem vorliegenden integrierten Standort ebenfalls als erfüllt angesehen.

Auf Grund der Nutzungsansprüche des Lebensmittelmarktes und der eingeschossig unterzubringenden Verkaufsfläche wird der geplante Gebäudekomplex eine flächige Ausdehnung erreichen, wie sie von der Grundfläche her in der näheren Umgebung abgesehen von dem bestehenden Marktgebäude bislang noch nicht vorhanden ist. Um die Maßnahme, die für die Versorgungssituation in der Gemeinde und für die Belegung des zentralen Bereiches von großer Bedeutung ist, in der vorgesehenen und abgestimmten Form städtebaulich in das Ortsbild einzufügen und deren Verträglichkeit mit der umgebenden Wohnbebauung herzustellen, werden eine Reihe von Maßnahmen sowohl in Form textlicher Festsetzungen als auch im Durchführungsvertrag in vertraglicher Form getroffen. Diese werden in den folgenden Kapiteln dieser Begründung näher erläutert.

Die Gemeinde verfolgt mit der vorliegenden Planung vorrangig die Sicherung einer am Ort etablierten und für die Versorgung im Gemeindegebiet wichtigen Infrastruktureinrichtung. Sie beachtet dabei vorrangig die Belange der mittelständischen Wirtschaftsstruktur im Interesse einer wohnort- und verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Der zweite Teilbereich der Planung umfasst die Errichtung einer Wohnanlage mit ca. 35 Wohneinheiten in zwei durch einen Erschließungsbau miteinander verbundenen abgewinkelten Gebäuden, die nach derzeitigem Planungsstand barrierefrei und altengerecht gebaut werden soll.

Bei dem vorliegenden Standort für die geplante Wohnbebauung handelt es sich auf Grund seiner Zentralität, der Nähe und der fußläufigen Erreichbarkeit vieler Infrastruktureinrichtungen um einen sehr attraktiven Standort mit hoher Lagegunst. Dies gilt besonders für die durch die Planung vorrangig angesprochene Personengruppe der älteren Menschen, für die die gute Anbindung des Standortes an den öffentlichen Personennahverkehr insbesondere durch die Bahn eine weitere Qualität darstellt, die es möglich macht auf ein eigenes Auto gänzlich zu verzichten.

Die geplante Wohnbebauung wird durch ihren Maßstab ihrer zentralen Lage im Ort gerecht ohne den Maßstab der umgebenden Bebauung, die auch schon eine gewisse Dichte aufweist, zu brechen. Auch die konsequente Ausrichtung der Baukörper nach Süden und Westen sowie die Ausbildung eines vom Straßenlärm geschützten Innenhofes stellen Qualitäten dar.

Um die oben genannten abgestimmten Gestaltungsziele zu erreichen werden auch hier durch den VB-Plan und den Durchführungsvertrag verbindliche Vorgaben formuliert.

Unter Würdigung der oben genannten Aspekte und unter Berücksichtigung der bereits ausgeführten landesplanerischen Vorgaben ist es Zielvorstellung der Gemeinde mit der Aufstellung des VB-Planes Nr. 41 auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Vollsortimentlebensmittelmarktes sowie die Errichtung einer Wohnanlage in zentraler Lage vorrangig zugunsten älterer Menschen zu schaffen. 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 Flintbeks mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die Befriedigung der Wohnbedürfnisse und der sozialen Bedürfnisse hier insbesondere der alten Menschen,
- die Erfüllung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die geordnete Weiterentwicklung des baulichen Bestandes im Plangebiet sowie dessen Umbau und Anpassung unter Beachtung des Belanges der Erhaltung des Ortsbildes sowie
- die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes.

Zum VB-Plan Nr. 41 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.

Des weiteren wird im Rahmen des VB-Planes durch ein Gutachten geprüft werden, welche Auswirkungen der Lärm von der neuen Marktnutzung (Park- und Anlieferverkehr, Lüftungsanlagen und Kühlaggregate etc.) auf die umgebende Bebauung haben wird und welche Maßnahmen ggf. 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 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.

4.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Planung wird die städtebauliche Gestalt des Umgebungsbereiches des Plangebietes nachhaltig verändert. Auf der bislang mit einer Hofstelle mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebauten Grundstücksfläche wird künftig ein Baukörper mit einer größeren Gebäudefrontbreite und einer insgesamt erheblich größerer Baumasse stehen, wobei schon die Bebauung der Hofstelle eine erhebliche Baumasse zu verzeichnen hatte. Diesem Eingriff in die städtebauliche Gestalt soll, wie bereits erwähnt, durch die Vorgaben zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung der Gebäude soweit begegnet werden, dass eine städtebaulich möglichst verträgliche Einbindung erfolgt.

Auch auf der westlichen Teilfläche sind nachhaltige Veränderungen zu erwarten. Der Zweckbau des bestehenden Lebensmittelmarktes wird einer Wohnbebauung weichen, die sich in ihrer Gestaltung in das Ortsbild einfügen wird. Der Versiegelungsgrad in diesem Teilbereich wird dabei durch die Planung reduziert.

Insgesamt kann durch die vorliegende Planung die städtebauliche Qualität des betroffenen Bereiches verbessert werden. Weitergehende Ansprüche von Nachbarn auf eine größere Bebauungsdichte ihrer Grundstücke als bisher in nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereichen sind nicht zu befürchten. Diese Ansprüche, so sie da sind, waren bereits durch den Maßstab der bisherigen Bebauung gegeben.

Es wird durch die Bebauung eine weitergehende Versiegelung von Boden vorbereitet, als bislang zulässig war. Als absoluter Wert betrachtet, ist der geplante Grad der Versiegelung in der bebauten Ortslage jedoch als normal einzustufen. Eine Ausnahme bildet hier die starke Versiegelung durch die erforderliche Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes, die durch geeignete Maßnahmen minimiert bzw. ausgeglichen werden soll. Der Eingriff in den Boden und andere Schutzgüter wird im Rahmen der Aufstellung des VB-Planes Nr. 41 bewertet. Wertvolle bzw. erhaltenswerte Grünstrukturen sind von der Planung nicht betroffen bzw. werden beachtet.

Mögliche Beeinträchtigungen der bereits vorhandenen wohnbaulichen Nutzungen durch den geplanten Lebensmittelmarkt bzw. Konflikte insbesondere bezüglich der Lärmbelastung werden begutachtet und durch geeignete Maßnahmen so weit minimiert, dass sie rechtskonform gelöst sind.

Ebenso sind weitere erhebliche und daher zu vermeidende Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen durch die Neubebauung selbst nicht erkennbar. Die entsprechenden Abstandsflächen zur Nachbarbebauung werden eingehalten, so dass keine unvertretbare Verschattung oder andere Beeinträchtigungen erfolgen.

Auch Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen untereinander oder durch bereits vorhandene Nutzungen sind nicht erkennbar bzw. werden durch geeignete Maßnahmen minimiert und verträglich gestaltet.

Die Verkehrsbelastung wird sich durch die Vergrößerung des Marktes und die vermutlich steigende Anzahl der Mitarbeiter in vertretbarem und im Schallgutachten berücksichtigten Rahmen erhöhen. Die Häufigkeit des Anlieferverkehrs wird sich in der Zahl der Fahrzeuge nicht erhöhen sondern eher verringern, da auf Grund der Neuplanung mit größeren Fahrzeugen größere Mengen an Waren geliefert werden können. Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen.

5. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Auf Grund unterschiedlicher Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung erfolgt eine Aufteilung des Plangebietes in drei Teilgebiete. Das Teilgebiet 1 wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Lebensmittelmarkt“ und die Teilgebiete 2 und 3 als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) gibt den Rahmen vor, innerhalb dessen die geplanten Bauvorhaben verwirklicht werden können.

Das Maß der Nutzung wird für alle Teilgebiete über die Festsetzung eines absoluten Wertes für die maximale Grundfläche der baulichen Anlagen sowie, zu deren Einbindung in das Gelände und die Umgebungsbebauung, durch differenzierte Höhenfestsetzungen für die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens und der Gebäude gesteuert.

Eine Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Geschossfläche wird nicht vorgenommen, da mit der Vorgabe der maximalen Grundfläche der baulichen Anlagen und den Höhenfestsetzungen, in Verbindung mit den im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen zur Ausbildung des obersten Geschosses und der Dächer, die zulässige Kubatur der Gebäude hinreichend definiert ist.

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das **Teilgebiet 1** wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Lebensmittelmarkt“ festgesetzt, da die Einrichtung eines Lebensmittelmarktes in der vorgesehenen Größenordnung nur in einem eigens dafür ausgewiesenen bzw. festgesetzten Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig ist.

Das Sondergebiet soll ausschließlich der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb eines Vollsortimentlebensmittelmarktes in einer wirtschaftlich tragfähigen Größenordnung mit den zugeordneten Lager-, Verwaltungs- und Unterhaltungsflächen dienen. Daher ist gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die Art der Nutzung abschließend festgesetzt. Zur Bestimmung der Art der Nutzung gehört dabei die Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m², die bei Umsetzung eines Vollsortimenters dessen Wirtschaftlichkeit gewährleistet und eine Gefährdung bestehender Einzelhandelsstrukturen ausschließt.

Die Verkaufsfläche eines Vollsortimenters wird sich modellhaft zu ca. 85-90% aus Flächen für den Verkauf von Lebensmitteln und Verbrauchsgütern des periodischen Bedarfs als Kernsortiment und dementsprechend zu ca. 10-15% aus Flächen für den Verkauf von Gebrauchsgütern des aperiodischen Bedarfs als Randsortiment zusammensetzen. Der Umsatz rekrutiert sich dabei zu ca. 90% aus den Gütern des periodischen und zu ca. 10% aus Gütern des aperiodischen Bedarfs.

Darüber hinaus sind maximal 100 m² Gesamtverkaufsfläche zulässig für ergänzende Nahversorgungsangebote wie z.B. einen Backshop oder ein Zeitschriften- und Tabakwarengeschäft, die auf Grund des zentralen Standortes der Verkaufseinrichtung unschädlich sind.

Weitere Regelungen zu Randsortimenten oder zulässigen Sortimentsstrukturen werden im vorliegenden Fall nicht getroffen, da es sich bei dem Standort der Verkaufsfläche um einen zentralen, integrierten Standort handelt und der Anteil des Umsatzes der relevanten Randsortimente, die auch zentrenrelevant sein können, gemessen am Gesamtumsatz für derartige Güter in der Gemeinde einen verschwindend geringen Anteil ausmacht. Zudem fließen zur Zeit annähernd zwei Drittel der Kaufkraft bei der genannten Warengruppe aus Flintbek ab, so dass ein stärkerer Besitz in diesem Segment keinen Einfluss auf örtliche Strukturen haben wird und lediglich zur Folge hat, dass in Flintbek mehr Kaufkraft gebunden wird. Die o.g. Aussagen werden durch das vorliegende Einzelhandelsgutachten belegt.

Die enge 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 die bestehende Einzelhandelsstruktur in der Gemeinde und können sich auch nach Aussage des Einzelhandelsgutachtens schädlich auf diese auswirken.

Die **Teilgebiete 2 und 3** sind entsprechend der künftigen Art der baulichen Nutzung nach § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten sind dabei gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen und Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig, da sie dem angestrebten Charakter des Gebietes und der Umgebungsbebauung nicht entsprechen.

Zulässig sind in allen Teilgebieten ebenfalls Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf. Diese sind gesondert flächig festgesetzt. Im Teilgebiet 3 sind die Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Überbaubare Grundstücksfläche

Im **Teilgebiet 1** ist die maximal überbaubare Grundfläche der baulichen Anlagen mit 2.275 m² vorgegeben, was für die Umsetzung des Vorhabens ausreichend ist. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von ca. 0,36.

Zugunsten der Unterbringung der notwendigen Stellplätze und weiterer Nebenanlagen darf hier gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die maximal zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer maximal überbaubaren Grundstücksfläche von 5.750 m² überschritten werden. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von ca. 0,90.

Die Überschreitung der Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 (50 % Überschreitung und Kappungsgrenze der GRZ bei 0,8) wird auf Grund der besonderen Nutzungsansprüche der Einzelhandelseinrichtung und zur zweckentsprechenden Grundstücksnutzung, insbesondere zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze, erforderlich. Diese sollten auf dem Grundstück selbst liegen und der Nutzung unmittelbar zugeordnet sein.

Auf Grund der innerörtlichen Lage und des vorhandenen Grundstückszuschnittes ist dies nur bei einer verdichteten und intensiven Nutzung des Grundstückes möglich. Andere geeignete Flächen stehen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde für diesen Bereich in der näheren Umgebung nicht zur Verfügung. Auch eine weitere Vergrößerung des Grundstückes des Lebensmittelmarktes, über die durch die Verschwenkung der Straße „Am Ehrenmal“ erfolgte hinaus, ist nicht möglich, da dies die angrenzend geplanten Nutzungen erschweren bzw. unmöglich machen würde.

Die zusätzliche Versiegelung im Teilgebiet 1 wird durch die geringere Versiegelung in den benachbarten Gebieten, durch Maßnahmen zur wasser- und luftdurchlässigen Ausbildung von Oberflächen sowie die vorgeschriebene Herstellung von Gründächern in Teilbereichen ausgeglichen.

Im **Teilgebiet 2** wird die maximal überbaubare Grundfläche der baulichen Anlagen mit 1.600 m² vorgegeben und gilt hier, wie auch in den anderen Teilgebieten, für die Summe der baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Baufelder. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von ca. 0,32.

Auch hier darf zugunsten der Unterbringung von Terrassen, gestalteten Aufenthaltsbereichen, den notwendigen Stellplätzen und weiteren Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die maximal zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer maximal überbaubaren Grundstücksfläche von 2.750 m² überschritten werden. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von ca. 0,55.

Die Erforderlichkeit dieser Festsetzung und die Überschreitung der 50% - Grenze liegt in der angestrebten besonderen Nutzungsart der Wohnanlage begründet, die auf Grund der größeren Anzahl von Wohnungen im Verhältnis zur festgesetzten Grundfläche mehr Flächen für Stellplätze und Terrassen etc. erfordern als kleinere Einheiten. Die Kappungsgrenze von 0,8 wird jedoch bei weitem nicht überschritten.

Im **Teilgebiet 3** ist die maximal überbaubare Grundfläche der baulichen Anlagen mit 175 m² vorgegeben. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von ca. 0,33.

Mit der vorgenommenen Festsetzung in Verbindung mit den getroffenen Höhenfestsetzungen wird der Bestand gesichert und Erweiterungen sowie bei einer Neubebauung eine im Verhältnis zur Umgebungsbebauung verträgliche Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht.

Gesonderte Regelungen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zur zweckentsprechenden Grundstücksnutzung sind hier nicht erforderlich.

Höhenfestsetzungen

Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens der Gebäude bzw. Gebäudeteile ist in allen Teilgebieten als absoluter Wert über Normal Null (NN) festgesetzt und sichert so deren Einbindung in das Gelände und die Umgebungsbebauung.

Die festgesetzten Werte für die Traufhöhen und Gebäudehöhen sind auf die festgesetzte Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens bezogen, geben den Rahmen für die Höhenentwicklung der Gebäude und Gebäudeteile vor und ermöglichen die Umsetzung des beschriebenen städtebaulichen und hochbaulichen Konzeptes.

Zugunsten differenzierter Festsetzungsmöglichkeiten zu den Höhen werden die überbaubaren Grundstücksflächen im **Teilgebiet 1** in einzelne Baufelder (Gebäudeteile) untergliedert. Die vorgegebene maximale Gebäudehöhe von 9,00 m liegt unterhalb der Höhe der landwirtschaftlichen Gebäude, die sich bislang auf dem Grundstück befinden und sichert auch durch die Festsetzung der Traufhöhe die höhenmäßige Einbindung der künftigen Bebauung in die Umgebungsbebauung.

Die größte Höhe im Plangebiet erreicht die Bebauung im Bereich des **Teilgebietes 2** mit einer Gebäudehöhe von 10,50 m. Die Gebäudehöhe orientiert sich auch hier an den Höhen der Umgebungsbebauung. Auf Grund der angestrebten Bauform mit einem Staffelgeschoss wird auf die Festsetzung einer Traufhöhe verzichtet.

Die vorgenommenen Höhenfestsetzungen für das **Teilgebiet 3** mit einer Traufhöhe von 5,00 m und einer Gebäudehöhe von 9,50 m passen sich der Höhenentwicklung der geplanten Bebauung im Plangebiet und der bestehenden Einzelhausbebauung in der näheren Umgebung an.

Eine Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Geschossfläche wird, wie bereits erwähnt, nicht vorgenommen, da mit der Vorgabe der maximalen Grundfläche der baulichen Anlagen und den Höhenfestsetzungen die zulässige Kubatur der Gebäude hinreichend definiert ist.

5.2 **Bauweise und sonstige Nutzungsregelungen**

Bauweise

Im **Teilgebiet 1** wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da das geplante Marktgebäude als Einzelbaukörper auf Grund der Nutzungsansprüche und des Grundstückszuschnitts eine Gebäudelänge von über 50,0 m aufweist. Dementsprechend wird geregelt, dass Gebäude hier innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen auch mit Längen über 50,0 m errichtet werden dürfen.

Darüber hinaus dürfen zur Einfügung der Baumasse innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche die Abstandsflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen „Am Ehrenmal“ und „Achterüm“ unterschritten werden. Im „Achterüm“ ist hiervon nur der nördliche Abschnitt des festgesetzten Baufeldes betroffen. Im Übrigen werden alle Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung zu den umliegenden Grundstücksgrenzen eingehalten bzw. liegen nur bis zur Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, so dass Nachbarrechte nicht berührt sind.

Die Bebauung im **Teilgebiet 2** wird in ihrer nord-südlichen Gesamtausdehnung ebenfalls eine Länge von 50,0 m überschreiten, dies jedoch nur auf Grund des die beiden Hauptbaukörper verbindenden Erschließungstraktes. Diese sind im übrigen in offener Bauweise vorgesehen und halten zueinander den Mindestabstand von 6,0 m gemäß Landesbauordnung ein. Dieser Sachverhalt wird auch hier im Rahmen einer abweichenden Bauweise geregelt.

Im **Teilgebiet 3** sind dem vorgefundenen Bestand entsprechend Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Eine abweichende Bauweise wird hier ergänzend festgesetzt, um die Unterschreitung der Abstandsfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche der Straße „Am Ehrenmal“ innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche zu regeln.

Anzahl der Wohnungen

Die maximale Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden wird lediglich im **Teilgebiet 3** auf maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt, um eine verträgliche Ausnutzung des Grundstückes sicherzustellen.

Für das **Teilgebiet 2** wird auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet, da die Anzahl der Wohneinheiten zum jetzigen Stand der Umsetzungsplanung noch nicht klar definiert werden kann. Die tatsächliche Anzahl der Wohneinheiten wird dabei von dem konkreten Betreiberkonzept abhängen, das bei freier Vermarktung eher große Wohnungen, bei Umsetzung des barrierefreien und altengerechten Wohnens mit hohem Pflegeanteil in Gemeinschaftsflächen kleinere und dementsprechend mehr Wohnungen vorsehen kann.

Beide Nutzungsvarianten haben auf Grund ihrer Eigenarten einen ermittelbaren Stellplatzbedarf, der durch die im Plangebiet festgesetzten Stellplätze abgedeckt werden kann, so dass städtebauliche Missstände durch einen Mangel an Stellplätzen bei zu vielen Wohneinheiten nicht zu befürchten sind.

Stellplätze und Nebenanlagen

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 (Carports) sind unzulässig, da sie zum Einen für die Sondergebietsnutzung nicht erforderlich und erwünscht sind und zum Anderen für die Wohnbebauung gestalterisch problematisch und auf Grund des unmittelbaren Anschlusses an die öffentliche Verkehrsfläche der Straße „Am Ehrenmal“ aus verkehrstechnischen Gründen nicht möglich sind.

Hiervon ausgenommen ist die Stellplatzanlage südöstlich des Gebäudeteiles 2 im Teilgebiet 2, wo sich auf Grund der Lage auch eine Carportanlage gut in die Umgebung einfügen lässt.

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

Grünflächen

Die Fläche des Ehrenmales zum Gedenken an die in den Weltkriegen gefallenen Soldaten an der Dorfstraße wird in seiner derzeitigen Größe ebenso wie die dort vorhandene Bepflanzung erhalten und in die Planungen eingebunden.

Es ist beabsichtigt die an der westlichen Grenze des Ehrenmales befindliche Feldsteinmauer in ihrem weiteren Verlauf entlang des bestehenden Parkplatzes des derzeitigen Lebensmittelmarktes aufzunehmen und an der südlichen und östlichen Grenze des Ehrenmales wieder aufzubauen. Eine entsprechende Regelung wird in den Durchführungsvertrag zum VB-Plan aufgenommen.

Die Fläche des Ehrenmales ist entsprechend ihrer Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

5.3 Gestaltung

5.3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen

Bauliche Anlagen

Im Sinne der Bewahrung des Ortsbildes, der Sicherung des Bestandes und einer verträglichen Einfügung der Neubauten 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, bezüglich der Form und der Material- und Farbgebung im erforderlichen Umfang geregelt.

Hierzu werden zunächst grundsätzliche Vorgaben für die Form der geplanten Gebäude getroffen. Für das Teilgebiet 1 wird zugunsten der gestalterischen Einbindung der straßenseitigen Fassade des Gebäudes eine vertikale Gliederung durch bauliche Vor- und Rücksprünge sowie durch Materialwechsel vorgeschrieben.

Das oberste Geschoss der geplanten Gebäude im Teilgebiet 2 soll als Staffelgeschoss ausgebildet werden. Um dieses und auch das umlaufende Zurücktreten des Staffelgeschosses gegenüber den darunter liegenden Geschossen um ein bestimmtes Maß zu sichern, ist eine entsprechende Festsetzung getroffen worden.

Im gesamten Plangebiet ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur in rotem Verblendmauerwerk zulässig, womit die Gestaltung der umgebenden Bebauung konsequent aufgenommen wird.

Das oben erwähnte Staffelgeschoss ist in einer in einem hellen Farbton überstrichenen Putzfläche oder mit Fassadenplatten in einem hellen Farbton zulässig. Dieser helle Farbton muss einen Remissionswert von mindestens 70 % aufweisen. Der Remissionswert gibt an, in welchem Umfang von einer Fläche bzw. Farbe das Licht reflektiert wird und ist jeder Farbe zugeordnet.

Mit der getroffenen Festsetzung in Verbindung mit den Regelungen zum Staffelgeschoss wird für die vorgesehene Bebauung im Teilgebiet 2 die angestrebte Gestaltung mit einem leicht wirkenden Dachgeschoss sichergestellt.

Der als Gebäudeteil 3 im Teilgebiet 2 bezeichnete erforderliche Verbindungs- und Erschließungsbau zwischen den Hauptgebäuden ist vollständig verglast herzustellen, um die eigenständigen Hauptbaukörper klar voneinander zu trennen und den Charakter einer offenen Bauweise zu unterstützen.

Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Fassadendetails, Auflockerungen der Fassade oder Eingänge dürfen auch andere Materialien verwendet werden.

Die getroffene Festsetzung für die Minstdachneigung der als Sattel-, Walm- oder Zeltdach zulässigen Dächer stellt sicher, dass diese noch als geneigte Dächer wahrgenommen werden und gewährleistet im Teilgebiet 3 auch eine zweigeschossige Bauweise nach Landesbauordnung.

Im gesamten Plangebiet sind die geneigten Dächer der Hauptgebäude mit Dachziegeln in den Farbtönen Rot oder Rotbraun einzudecken. Für den Flachdachanbau im Teilgebiet 1 ist ebenso wie für die Dächer von Carports die Ausführung als bewachsenes Gründach vorgeschrieben.

Die vorgegebenen Materialien für die Fassaden- und Dachgestaltung entsprechen der im Plangebiet und der näheren Umgebung vorgefundenen und weiter zu entwickelnden Gestaltung. Weitergehende Regelungen zu Dachformen und Farbgebung sowie Dachneigungen und Dachaufbauten werden nicht getroffen, da sie im vorliegenden Fall für die gestalterische Ordnung im Plangebiet nicht erforderlich sind.

Werbeanlagen

Ein Lebensmittelmarkt auch in zentraler Lage wird durch Werbung auf sich aufmerksam machen müssen, um Kundschaft anzusprechen. Da sich das Plangebiet im gewachsenen Ortskern 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 am Gebäude vier Werbeanlagen zulässig, die eine Hauptansichtsgröße von 5,0 m² bzw. 9,0 m² für die Hauptwerbeanlage nicht überschreiten dürfen und auch beleuchtet ausgeführt werden dürfen. Darüber hinaus kann mit einer freistehenden Werbeanlage geworben werden, deren Höhe und Größe definiert ist, sowie mit maximal drei Fahnenmasten. Der Standort dieser Werbeanlagen wird an der Dorfstraße sein.

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 Beleuchtungsstärke erstellt werden muss. Durch die getroffenen Maßnahmen soll die Beeinträchtigung der umgebenden Wohnbebauung auf ein Minimum reduziert werden.

5.3.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Zur Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß werden für alle Teilgebiete Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen insbesondere der Stellplatzanlagen, Wege- und Platzflächen getroffen. Diese müssen in wasserdurchlässiger Bauart hergestellt werden, um einen möglichst verzögerten Wasserabfluss des anfallenden Niederschlagswassers in das öffentliche Kanalnetz zu gewährleisten.

Von dieser Regelung ausgenommen sind lediglich die Fahrgassen und Wege- und Platzflächen auf der Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes. Hier ist beabsichtigt, den Belag mit fassenlosem Pflaster auszuführen, um die Abrollgeräusche von Einkaufswagen und Fahrzeugen auf ein Minimum zu reduzieren. Eine entsprechende Verpflichtung für den Vorhabenträger wird in den Durchführungsvertrag zum VB-Plan aufgenommen.

Zugunsten eines gestalteten Übergangs der privaten Grundstücksflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zur Durchgrünung des Gebietes sind zu den Verkehrsflächen Einfriedungen aus Hecken mit standortgerechten Heckenpflanzungen aus Laubgehölzen vorzunehmen. Dies entspricht der typischerweise in diesem Bereich vorgenommenen Gestaltung von Einfriedungen.

Zugunsten einer ansprechenden Gestaltung derartiger Anlagen werden Festsetzungen über die Art der Gestaltung von Standorten für Müllbehälter getroffen, soweit sie nicht in die Gebäude integriert sind.

5.4 Grünplanung

5.4.1 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde stellt für das Plangebiet vorhandene Siedlungsflächen dar.

Die für das Plangebiet vorgesehenen Darstellungen und Festsetzungen befinden sich in Übereinstimmung mit dem festgestellten Landschaftsplan, der eine Eigenbindung der Gemeinde darstellt.

Für den Naturschutz bedeutsame Flächen sind nicht betroffen. Allerdings befinden sich im Plangebiet zwei in ihrer Erscheinung herausragende alte Walnussbäume, eine großflächige Buxbaumanlage, ein großer Ahorn am westlichen Rand des Plangebietes und ein aus drei Bäumen bestehendes Ensemble alter Rotbuchen am Ehrenmal.

Die Bäume am Ehrenmal und am westlichen Rand des Plangebietes werden in die Planung eingebunden und erhalten. Für die fortfallenden genannten Pflanzstandorte wird innerhalb des Plangebietes ein Ausgleich geschaffen.

5.4.2 Landschaftsplanerische Bilanzierung

Wie bereits eingangs erwähnt, wird zum VB-Plan Nr. 41 eine Landschaftsplanerische Bilanzierung erarbeitet, die Natur und Landschaft im Plangebiet aufnimmt und bewertet sowie die durch den geplanten Eingriff in Planungsraum entstehenden Beeinträchtigungen anhand der einzelnen Schutzgüter beurteilt. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen dargestellt und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen, die soweit erforderlich und geeignet als Festsetzung in den VB-Plan übernommen werden.

Für unvermeidbare Beeinträchtigungen besteht Kompensationsbedarf. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden hierbei zusammenfassend als Ausgleichsmaßnahmen bezeichnet.

Durch das geplante Vorhaben erfolgt auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen eine nachhaltige Veränderung von Natur und Landschaft. Dies gilt generell bei Bauvorhaben und vorliegend auch für die Aufgrabung zur Anlage der umfangreichen Fundamente, den Bodenab- und -auftrag, die Bodenversiegelung, die Bautätigkeit und eine weit reichende Nutzungsänderung auf der östlichen Teilfläche des ehemaligen Bauerngartens. Erheblich ist auch die Veränderung des Ortsbildes durch die beträchtlichen Gebäudekubaturen des neuen Verbrauchermarktes und der neuen Wohnanlage. Somit liegt ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Auch der in der Summe doch nicht unerhebliche Baumbestand, der im Zuge der Neuplanung entfällt ist bei der Eingriffsbewertung hervorzuheben.

Bei der Eingriffsbewertung wird unterschieden zwischen Flächen mit allgemeiner und mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Bei Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz erfolgt die Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung zusätzlich zu den zu untersuchenden Schutzgütern Wasser, Boden, Landschaftsbild und Klima/Luft auch für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften.

Im vorliegenden Fall bestehen im Plangebiet keine betroffenen Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz und nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine geschützten oder bedrohten Artenvorkommen.

Die Maßnahmen zur Eingriffsminderung umfassen für die Schutzgüter

- **Wasser und Boden** die Wiederverwendung bereits versiegelter und anthropogen überformter Flächen von großen Gebäuden und Verkehrsflächen, die Teilversiegelung der geplanten Stellplätze sowie Wege- und Platzflächen,
- **Landschaftsbild** die anteilige Erhaltung des umgebenden Gehölzbestandes,
- **Klima / Luft** die Gliederung und Durchgrünung der neuen großen Stellplatzanlagen.

Für das Schutzgut **Pflanzen- und Tierarten, Lebensräume, Artengemeinschaften** erfolgt keine besondere Minderung.

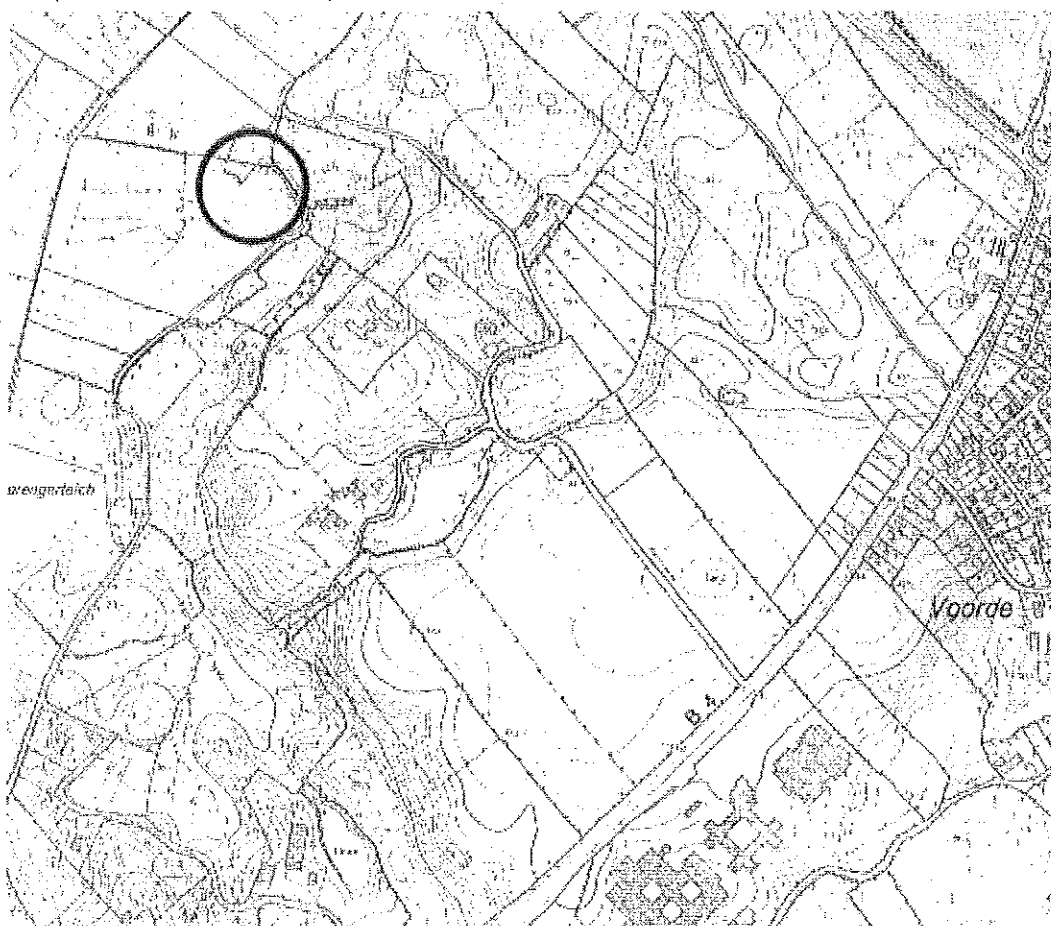
Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen umfassen für die Schutzgüter

- **Boden** die Umwandlung einer externen Ausgleichsfläche in einer Größe von 1.226,53 m² von landwirtschaftlicher Nutzung in einen naturbetonten Biotoptyp,
- **Landschaftsbild** die Pflanzung neuer Bäume in einer vergleichbar zu den beseitigten bedeutenden Bäumen gleichen Anzahl an Ersatzbäumen im Plangebiet und die Integration der südlichen Gebäudeteile des Teilgebietes 1 durch Dachbegrünung und durch die Absenkung bzw. Eingrabung in das vorhandene Gelände,
- **Pflanzen- und Tierarten, Lebensräume, Arten und Lebensgemeinschaften** die Anlage neuer Baumpflanzungen,

Für die Schutzgüter **Wasser und Klima/Luft** erfolgt kein besonderer Ausgleich.

Die ermittelte Größe der externen Ausgleichsfläche ergibt sich aus der Gegenüberstellung der im Plangebiet vorgefundenen Vollversiegelung von 4.753,00 m² und Teilversiegelung von 1.010,50 m², der die durch die Festsetzungen des B-Planes künftig maximal mögliche Vollversiegelung von 6.387,50 m² und Teilversiegelung von 2.375,00 m² gegenübergestellt wird. Hieraus ergibt sich bei einem Ausgleichsfaktor von 0,5 für die Vollversiegelung ein Ausgleichsbedarf von $(6.387,00 - 4.753,00) \times 0,5 = 817,0$ m² und bei einem Ausgleichsfaktor von 0,3 für die Teilversiegelung ein Ausgleichsbedarf von $(2.375,00 \text{ m}^2 - 1.010,50 \text{ m}^2) \times 0,3 = 409,53$ m². In der Summe ergibt sich daraus ein Gesamtausgleichsbedarf von 1.226,53 m².

LAGE DER EXTERNEN AUSGLEICHSFLÄCHE



Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können nicht vollständig innerhalb des Plangebietes oder seiner näheren Umgebung durchgeführt werden. Daher werden dem Eingriff im Gebiet Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zugeordnet. Die verfügbare externe Ausgleichsfläche liegt in der Gemeinde Flintbek im Bereich Teichwiese auf den Flurstücken 139/33, 125 und 36, die jeweils teilweise berührt sind. Die Fläche gehört zum Ausgleichsüberschuss der Planungen zum B-Plan Nr. 38, der in einer Größe von ca. 0,41 ha als Ökokonto zur Verfügung steht.

Die Fläche wird dauerhaft von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung in einen naturbetonten Biotoptyp überführt. Die Fläche wird als artenreiches Offenland gepflegt und weitgehend der Sukzession überlassen.

Zur Kostentragung, zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen und deren dauerhafter Absicherung werden im vor dem Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag verbindliche vertragliche Regelungen zwischen der Gemeinde Flintbek und dem Vorhabenträger getroffen werden.

Mit der Realisierung der beschriebenen Maßnahmen und den festgesetzten Maßnahmenflächen wird der durch den definierten Eingriff im Plangebiet verursachte Ausgleichsbedarf für die unterschiedlichen Schutzgüter in geeigneter Form und Größenordnung abgedeckt.

Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden. Bei ihrem Abgang sind Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen. Um das Anwachsen der festgesetzten Bäume zu gewährleisten, wird ein Mindeststammumfang vorgeschrieben.

Neben den Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebietes durch Einfriedungen aus Hecken, der Um- bzw. Bepflanzung von Stellplatzanlagen, der Bepflanzung von Fassaden und dem Erhalt bestehender Grünstrukturen ist die festgesetzte dauerhafte Bepflanzung der Lärmschutzwand als baulicher Anlage für die Durchgrünung des Plangebietes und deren Einbindung in die Umgebung von besonderer Bedeutung.

Mit der Realisierung der beschriebenen und festgesetzten Maßnahmen werden der durch den definierten Eingriff im Plangebiet verursachte Ausgleichsbedarf und die Belange von Natur und Umwelt hinreichend berücksichtigt.

Weiterführende Aussagen, die detaillierte Beschreibung der Bestandsituation und der festgesetzten Maßnahmen sowie eine Artenauswahl der zu setzenden Pflanzen finden sich in der Landschaftsplanerischen Bilanzierung zum VB-Plan Nr. 41, der dieser Begründung als Anlage beigelegt ist.

5.5 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.

Daher ist ein Schalltechnisches Gutachten erstellt worden, das in zwei getrennten Abschnitten zum Einen die Beeinträchtigung der umgebenden Bebauung durch den Gewerbelärm der künftigen Marktnutzung und zum Anderen die Belastung der geplanten Wohnbebauung durch den Verkehrslärm von der Dorfstraße untersucht.

5.5.1 Vom Plangebiet ausgehende Emissionen

Der erste Teil des Schallgutachtens hat bei der Untersuchung der Emissionen folgende mögliche Schallquellen zugrunde gelegt:

- Fahrzeugbewegungen auf der Stellplatzanlage
- Lkw-Rangieren / Lieferwagenfahrt
- Lkw-Rangieren mit Kühlaggregat
- Kühlaggregat dieselbetrieben
- Lkw Be- und Entladen (40 Paletten)
- Lieferwagen Be- und Entladen
- Verflüssiger
- Fahnenmast, lärmgemindert

Dabei sind auch entstehende Maximalpegel durch laute Flattergeräusche der Fahnen, das Schlagen von Pkw-Türen und Kofferraumklappen, das Entlüften von Lkw-Druckluftbremsen sowie laute Ladegeräusche beim manuellen Laden berücksichtigt worden.

Zielsetzung der Begutachtung war, die durch den Lebensmittelmarkt entstehenden Schallimmissionen bei der geplanten Wohnanlage und den Wohnraumfenstern der angrenzenden Wohngebäude, die von der Schutzwürdigkeit her als „Allgemeine Wohngebiete“ einzustufen sind, durch ein Prognoseverfahren zu ermitteln. Die ermittelten Beurteilungspegel wurden mit den Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete bzw. den Immissionsrichtwerten der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) verglichen. Da die TA Lärm die strengere Vorschrift und spätestens im Baugenehmigungsverfahren anzuwenden ist, wurde diese als Beurteilungsmaßstab angesetzt.

Daraus sind zur Sicherstellung der Einhaltung des für den Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr maßgeblichen Richtwertes von 55 dB/A gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten Empfehlungen für Maßnahmen des aktiven und passiven Schallschutzes abgeleitet worden. Da bei dem Lebensmittelmarkt lediglich von einem Tagbetrieb auszugehen ist, sind die Nachtwerte in dieser Untersuchung nur von untergeordneter Bedeutung.

Diese Empfehlungen werden soweit möglich als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Wo dies nicht möglich ist, erfolgen entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag, die dem Vorhabenträger als Verpflichtung aufgegeben werden. Im Einzelnen sind folgende Lärmschutzmaßnahmen textlich festgesetzt:

- Errichtung einer ca. 75,0 m langen Schallschutzwand entlang der östlichen Grenze des Teilgebietes 1, die nach Maßgabe des Gutachtens in unterschiedlicher Höhe über der Geländehöhe der Stellplatzanlage, mit einem Flächengewicht von mindestens 15 kg/m² und auch am Boden fugendicht herzustellen ist und an die Einhausung der Anlieferung des Lebensmittelmarktes anschließen muss.

Die Gestaltung dieser Lärmschutzwand ist als beidseitig vollflächig bepflanzte Holz- oder Gabionenwand vorgesehen. Weitergehende Regelungen hierzu werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

- Herstellung einer Einhausung der Anlieferung bis mindestens 6,0 m vor die Gebäudekante des Lagerraumes, die an angrenzende Bauteile fugendicht anzuschließen ist und ein bewertetes Bauschalldämmmaß von mindestens $R'w_{\text{eff}} = 25$ dB aufweisen muss.
- Errichtung einer mindestens 1,50 m tiefen und mindestens 5,00 m hohen Schallschutzmaßnahme in südlicher Verlängerung der östlichen der Straße „Am Ehrenmal“ zugewandten Baugrenze des Gebäudeteiles 1 im Teilgebiet 2. Bezugsebene für die Maßfestsetzungen sind die Gebäudekante bzw. die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens.
- Ausführung der Brüstungen der Dachterrassen bei der Wohnbebauung in der Form, dass sie als Schallschirm wirksam werden in einer auch nach Landesbauordnung erforderlichen Höhe von 0,90 m über dem Fertigfußboden der Dachterrasse.

Beim letztgenannten Punkt ist im Zuge der Abwägung der Belange von der Empfehlung des Gutachtens, einen 1,50 m hohen Schallschirm zu errichten, zugunsten des Belanges der Ortsbildgestaltung abgewichen worden. Zum Einen würde sich eine entsprechende Maßnahme nur schwer in die bauliche Gestaltung der Gebäude integrieren lassen. Zum Anderen sieht die TA Lärm hier vor, die Beurteilungspegel an der Oberkante der Fenster zu messen, was einer Höhe über Oberkante Terrassenboden von ca. 2,00 m entspricht und in Anbetracht des zum allergrößten Teil sitzend ausgeübten schutzwürdigen Aufenthaltes auf der Terrasse unrealistisch erscheint. Da hier die betroffenen Terrassenflächen zudem ausnahmslos nach Norden oder Osten zur nicht besonnten Seite ausgerichtet sind, wird die getroffene Maßnahme als ausreichend angesehen.

Über die festgesetzten Maßnahmen hinaus sind zur Sicherstellung der Einhaltung des Richtwertes weitere Maßnahmen erforderlich, die nicht im VB-Plan festsetzbar sind, aber als zwingende Verpflichtung seitens des Vorhabenträgers in die vertraglichen Regelungen zum Durchführungsvertrag aufgenommen werden. Im Durchführungsvertrag werden im Einzelnen folgende Regelungen getroffen:

- Ausweisung von 8 Stellplätzen im nordwestlichen Bereich der Stellplatzanlage ausschließlich für Mitarbeiter des Lebensmittelmarktes und die Sicherstellung der entsprechenden Nutzung. Durch den geringeren Fahrzeugwechsel in diesem Bereich werden geringere Geräusche verursacht.
- Ausführung der Fahnenmasten in der Form, dass keine technisch zu verhindernden Flatter- und Klappergeräusche entstehen.
- Warenanlieferung nur Werktags in der Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr. Dies soll als Nebenbestimmung zur Baugenehmigung vom Vorhabenträger beantragt und aufgenommen werden.
- Abstellen des Lkw-Motors während der Ladezeiten.

Darüber hinaus und vom Gutachten nicht gefordert wird die Verpflichtung aufgenommen. Die Fahr- und Bewegungsflächen, auf denen Einkaufswagen bewegt werden, mit lärminderndem sogenanntem faserlosem Pflaster herzustellen.

Technische Einrichtungen wie z.B. Verflüssiger und Lüftungseinrichtungen, die dem Lebensmittelmarkt dienen, müssen nach Anordnung und Ausstattung so beschaffen sein, dass sie in der Umgebung keine unvermeidbaren Belästigungen verursachen, was bei einer Ausstattung, die dem Stand der Technik entspricht in jedem Fall gewährleistet ist. Dies ist durch den Betreiber im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Mit den beschriebenen festgesetzten bzw. vertraglich geregelten Maßnahmen wird die Einhaltung des Richtwertes gemäß TA Lärm von 55 dB(A) an allen maßgeblichen Immissionsorten sichergestellt und die Nutzung des Lebensmittelmarktes mit der Umgebungsbebauung verträglich gestaltet. Weitere über die beschriebenen Maßnahmen hinausgehende Regelungen sind nicht erforderlich.

5.5.2 Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen

Der zweite Teil des Schallgutachtens beurteilt die von der Dorfstraße (L 307) ausgehende Verkehrslärmbelastung auf die geplante Wohnbebauung im Plangebiet.

Zielsetzung der Begutachtung ist, die durch den Verkehrslärm entstehenden ermittelten Beurteilungspegel an der Bebauung mit den Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete zu vergleichen. Im Falle von Überschreitungen wurden zum Vergleich und als Grundlage der Abwägung auch die höher liegenden Grenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BimSchV) zur Beurteilung herangezogen.

Aus den ermittelten Beurteilungspegeln wurden dort, wo es zu Überschreitungen der genannten Werte kommt, Empfehlungen für Maßnahmen des passiven Schallschutzes abgeleitet. Aktive Maßnahme wurden nicht vorgeschlagen, da sie zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen würden und daher nicht erwünscht sind.

Als Ausgangswert für die Verkehrslärmbelastung wurde der Fahrzeugverkehr auf der Dorfstraße im Prognosejahr 2025 mit ca. 4.078 Fahrzeugen am Tag angesetzt. Dabei wurde die Zunahme des Verkehrs durch die Verlegung und Vergrößerung des Lebensmittelmarktes bereits berücksichtigt. Weitere Ausgangsdaten sind der Schwerlastanteil am Verkehr, die gefahrene Geschwindigkeit und der Oberflächenbelag der Straße. Die einzuhaltenen Orientierungswerte der DIN 18005 betragen 55 dB(A) für den Tag und 45 dB(A) für die Nacht. Die Grenzwerte der 16. BimSchV liegen bei 59 dB(A) für den Tag und 49 dB(A) für die Nacht.

Das Ergebnis der Untersuchung zeigt, dass tags und nachts an den angesetzten Immissionsorten im Teilgebiet 2 die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. An den unmittelbar der Straße zugewandten Fassaden werden auch die Grenzwerte der 16. BimSchV überschritten. Im straßenabgewandten Bereich der Wohnbebauung werden die Werte der DIN 18005 jedoch weitestgehend eingehalten.

Zur Beurteilung des Umfangs passiver Schallschutzmaßnahmen wurden aus den ermittelten Beurteilungspegeln sogenannte maßgebliche Außenlärmpegel abgeleitet, denen wiederum jeweils Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, zugeordnet werden können.

Die geplante Bebauung im Teilgebiet 2 befindet sich in den Lärmpegelbereichen I bis IV gemäß DIN 4109. Passiver Schallschutz in Form eines entsprechenden Schalldämmmaßes der Außenbauteile der Fassaden ist in den Lärmpegelbereichen III und IV erforderlich, wobei regelmäßig davon ausgegangen werden kann, dass die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III bereits bei der nach der geltenden Wärmeschutzverordnung vorgeschriebenen Bauweise eingehalten werden.

Die Gebäudefronten des Gebäudeteiles 1 liegen bis zu einem Abstand von 12,0 m von der Straßenbegrenzungslinie der Dorfstraße im Lärmpegelbereich IV. Bis zu einem entsprechenden Abstand von 30,0 m von der Dorfstraße befinden sich die Gebäudefronten im Lärmpegelbereich III.

Dementsprechend ist festgesetzt, dass die Fassaden der Gebäude den definierten Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 entsprechend auszuführen sind. Hierbei muss für die gesamte Außenfläche eines schutzbedürftigen Raumes das erforderliche resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ mindestens dem in der nachfolgenden Tabelle eingetragenen Wert entsprechen. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß ist dabei durch alle Umfassungsbauteile (Außenwand-, Fenster- und Dachflächen) eines schutzbedürftigen Raumes gemeinsam zu erbringen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Da bei Außenlärmpegeln von über 45 dB(A) in der Nacht ein ungestörtes Schlafen nicht mehr möglich ist, sind die betroffenen Fenster von Schlafräumen mit integrierten schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten oder es ist eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlagen vorzusehen. Diese getroffene Festsetzung betrifft die westlichen, nördlichen und östlichen Fassaden des Gebäudeteiles 1 im Teilgebiet 2.

Ausnahmen von den o.g. Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen. Mit den getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Innenschallpegel in den Gebäuden bei geschlossenen Fenstern Werte erreichen, die gesunde Wohnbedingungen gewährleisten.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche ist die Errichtung einer mindestens 1,50 m tiefen und mindestens 5,00 m hohen Schallschutzmaßnahme in westlicher Verlängerung der nördlichen der Dorfstraße zugewandten Baugrenze des Gebäudeteiles 1 im Teilgebiet 2 erforderlich. Bezugsebene für die Maßfestsetzungen sind die Gebäudekante bzw. die Höhe des Erdgeschossfußbodens.

Ebenfalls zum Schutz der Außenwohnbereiche auf der Dachgeschossterrasse ist die Ausführung der Brüstungen der Dachterrassen in der Form erforderlich, dass sie als Schallschirm wirksam werden und in einer auch nach Landesbauordnung erforderlichen Höhe von 0,90 m über dem Fertigfußboden der Dachterrasse hergestellt werden.

Auch bei dieser Festsetzung wird aus gestalterischen Gründen von der Empfehlung des Gutachtens, einen 1,50 m hohen Schallschirm herzustellen, abgewichen. Diese Abweichung ist bereits ausführlich erläutert.

Mit diesen getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass auch die Außenwohnbereiche einen weitest gehenden Schutz vor dem Straßenlärm erhalten. Weitere geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte sind in der vorbelasteten Bestandssituation an der Dorfstraße zu akzeptieren.

Insgesamt sind bei beiden Teiluntersuchungen Belastungen angesetzt worden, die über den tatsächlich in der Praxis zu erwartenden Belastungen liegen werden, so dass die Einwirkungen an den angesetzten Immissionsorten mit großer Wahrscheinlichkeit unter den im Gutachten ermittelten Werten liegen werden.

Beide Teile des Schalltechnischen Gutachtens sind dieser Begründung als Anlage beigefügt. Weiterführende Aussagen sind diesem Gutachten zu entnehmen.

5.6 Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird für den Fahrzeugverkehr von der L 307 (Dorfstraße) aus erschlossen, die zur Darstellung des Sichtdreieckes nachrichtlich in den Geltungsbereich des VB-Planes aufgenommen wird. Von hier erfolgt die Zufahrt in die Straße „Am Ehrenmal“ und zu den Stellplätzen für das Teilgebiet 2. Die Straße „Am Ehrenmal“ wird in ihrem nördlichen Verlauf zugunsten der Marktnutzung um ca. 7,5 m nach Westen verschwenkt.

Sie erhält ein für ihre Funktion ausreichendes Profil von 5,50 m Breite, das sich in einen Bereich von 4,00 m Breite, der vorwiegend dem Fahrzeugverkehr vorbehalten ist, und einen 1,50 m breiten Bereich, der vorwiegend dem Fußgängerverkehr zugeordnet ist, zusammensetzt. Die 4,00 m breite Fläche ist für den am häufigsten vorkommenden Begegnungsverkehr Pkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit ausreichend. Unter Mitbenutzung des Fußwegbereiches ist das Profil ebenfalls bei verminderter Geschwindigkeit auch für den seltenen Begegnungsverkehr Lkw/Lkw ausreichend.

In ihrem weiteren Verlauf hat die bestehende Straße als Mischfläche zwischen den bestehenden Grundstücksgrenzen eine Profilbreite von ca. 4,75 m, die für den Begegnungsfall Pkw/Lkw bei verminderter Geschwindigkeit ausreichend dimensioniert ist.

Die Straßenverkehrsfläche ist, ihrem Charakter und der angestrebten Fahrgeschwindigkeit entsprechend, als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Zur Sicherstellung ausreichender Sichtverhältnisse in den Einfahrtbereichen der Straße „Am Ehrenmal“ und des Parkplatzes des Lebensmittelmarktes und zugunsten der Sicherheit und der Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf der Dorfstraße sowie zum Schutz von Radfahrern und Fußgängern sind innerhalb der Flächen der Sichtdreiecke sowie innerhalb eines Abstandes von 1,00 m von der Straßenbegrenzungslinie der Dorfstraße (L 307) entlang der nördlichen Grenze des Teilgebietes 1 bauliche Nutzungen jeglicher Art sowie Anpflanzungen und Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 0,70 m über der Oberkante der angrenzenden Fahrbahn zulässig.

Maßgebend für die Abmessungen des Sichtdreieckes sind die auf der Dorfstraße gefahrenen Geschwindigkeiten. Aus östlicher Richtung werden 50 km/h und aus westlicher Richtung auf Grund des Endes der bestehenden Tempo-30-Zone im Einmündungsbereich der Straße „Am Ehrenmal“ 40 km/h angesetzt. Der Fahrradverkehr wird in der Dorfstraße auf der Fahrbahn abgewickelt, ein abgetrennter Radweg ist nicht vorhanden.

Die Stellplätze im Plangebiet werden auf den privaten Grundstücksflächen ausgewiesen und sind den jeweiligen geplanten Nutzungen zugeordnet. Im Teilgebiet 1 sind der Nutzung durch einen Lebensmittelmarkt 108 Stellplätze zugeordnet.

Die Stellplatzanlage wird durch zwei Zufahrten an deren westlichem und östlichem Ende erschlossen. Im Rahmen ordnungsrechtlicher Maßnahmen ist zur Lenkung und Entzerrung des Parkplatzverkehrs angedacht, die östlich gelegene Zufahrt nur für den abfließenden Verkehr zuzulassen und den gesamten zuströmenden Verkehr auf die westliche Zufahrt zu legen.

Die Zufahrtsbreiten sind für die zu erwartenden Verkehre mit einer Breite von 6,50 m ausreichend dimensioniert. Ebenso werden die Sichtverhältnisse für abfahrende Fahrzeuge durch entsprechende bereits genannte Festsetzungen gesichert. Die Sichtverhältnisse aus den privaten Zufahrten zur Stellplatzanlage lassen sich aus der Zufahrt in die Straße „Am Ehrenmal“ ableiten und werden nicht gesondert ausgewiesen.

Dem Teilgebiet 2 zugeordnet sind insgesamt 27 Stellplätze ausgewiesen, die sich auf zwei Anlagen verteilen. Eine Anlage mit 9 Stellplätzen befindet sich in Senkrechtaufstellung straßenbegleitend an der Straße „Am Ehrenmal“. Eine Weitere Anlage mit 18 Stellplätzen ist auf gesonderter Fläche östlich des Gebäudeteiles 2 im Teilgebiet 2 vorgesehen.

Die insgesamt 27 Stellplätze werden nach derzeitigem Stand der hochbaulichen Planung als ausreichend für die Nutzung der Wohnbebauung angesehen, wobei der Stellplatzerlass für die unterschiedlichen Ausformungen der Wohnbebauung, z.B. als Wohnungen in Mehrfamilienhäusern oder altengerechtes Wohnen, unterschiedliche Anforderungen an die Anzahl der Stellplätze stellt.

Für eine normale Wohnbebauung wäre im innerörtlichen Bereich ein Stellplatzschlüssel von 0,7 Stellplätzen je Wohneinheit anzusetzen. Demnach wären maximal 38 Wohneinheiten möglich. Für die vergleichbare Anzahl von reinen altengerechten und betreuten Wohnungen wären bei einem Schlüssel von 0,2 nur 8 Stellplätze erforderlich. Für weitere Ausführungen hierzu wird auf Kapitel 5.2 dieser Begründung verwiesen.

Im Teilgebiet 3 sind die privaten Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen:

Auf die Ausweisung öffentlicher Parkplätze im Plangebiet wird verzichtet, da für Besucher die Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes im Sinne einer Doppelnutzung zur Verfügung steht.

Die technische Ausbildung und der Bau der Zufahrten sowie die Verlegung der Straße „Am Ehrenmal“ darf nur im Einvernehmen mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Rendsburg, erfolgen. Rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten sind dem LBV-SH RE-Entwürfe in dreifacher Ausfertigung vorzulegen. Oberflächewasser darf nicht auf dem Straßengebiet der L 307 eingeleitet werden.

5.7 Technische Infrastruktur

Die Bebauung im Plangebiet ist über die Dorfstraße und die Straße „Am Ehrenmal“ an alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Im Zuge der Baumaßnahmen ist ein Neuanschluss an diese vorhandenen Leitungen erforderlich. Die genaue Lage und Dimensionierung der Leitungen wird soweit erforderlich im weiteren Planverfahren in die Begründung aufgenommen.

Im Bereich der Verschwenkung der Straße „Am Ehrenmal“ werden die dort vorhandenen Leitungen in die neue Trasse umgelegt. Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt. Eine Absicherung von Leitungen durch Leitungsrechte ist nicht erforderlich.

Die Abfallbeseitigung wird zentral über den Kreis Rendsburg-Eckernförde geregelt. Die Abfälle werden im Auftrag des Kreises von einem privaten Unternehmen abgeholt.

Weitere Aussagen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes, zu Versorgungsarten und zu Versorgungsträgern werden ggf. im weiteren Planverfahren aufgenommen.

6. INHALTE DES DURCHFÜHRUNGSVERTRAGES

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

Stichwortartig zusammengefasst sollen in den Durchführungsvertrages als Regelungsinhalte aufgenommen werden:

- die allgemeine Zielsetzung der Planung (§ 1),
- der Gegenstand des Vertrages und der geplanten Vorhaben (§ 2 und 3),
- vorhabensvorbereitende Maßnahmen und Kostentragung (§ 4),
- die Durchführung des Vorhabens und dessen Fertigstellung (§ 5),
- die Stilllegung des vorhandenen Lebensmittelmarktes und künftige Unterlassung jeglicher gewerblicher Nutzung des Grundstückes (§ 6),
- der Abriss des bestehenden Lebensmittelmarktes und Gewährleistung der wohnbaulichen Folgenutzung (§ 7),
- die Erschließung insbesondere auf öffentlichen Flächen (§ 8),

- die Maßnahmen des Immissions- und Kulturgüterschutzes (§ 9),
- die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (§ 10),
- die Kostentragung (§ 11),
- die allgemeinen Bestimmungen für Vertragsstrafen (§ 12),
- Regelungen zum Wechsel des Vorhabenträgers sowie Kündigungsrechte (§ 13 und 14),
- die Schlussbestimmungen (§ 15).

7. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Soweit erforderlich, werden bodenordnende Maßnahmen durch die Gemeinde Flintbek und privatrechtlich durchgeführt.

Alllasten oder Altablagerungen sind im Plangebiet zum derzeitigen Planungsstand nicht bekannt. Weitergehenden Maßnahmen sind daher nicht vorgesehen.

8. UMWELTBERICHT

8.1 Einleitung

8.1.1 Beschreibung des Planvorhabens

Die Fläche des Plangebietes des B-Plans 41 ist gegenwärtig in ihrem westlichen Teilgebiet mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden der alten Hofstelle Ströh bebaut. Teile des Gebäudes wurden zuletzt durch ein Fitnessstudio genutzt.

Im gültigen F-Plan der Gemeinde ist die Teilfläche des östlichen Plangebietes noch als "Allgemeines Wohngebiet" dargestellt, wofür im Zuge der 17. Änderung des F-Plans eine Darstellung als Sondergebiet "Lebensmittelmarkt" erfolgt. Hier erfolgt die Planung eines entsprechend den Marktanforderungen zeitgemäß dimensionierten Verbrauchermarktes mit nördlich vorgelagerten Stellplätzen. Im westlichen Plangebiet mit dem bestehenden Verbrauchermarkt samt Stellplätzen entsteht hingegen eine Wohnanlage mit für altengerechtes, barrierefreies Wohnen.

Der mittlere Anteil des Plangebietes wird durch zwei Wohngebäude, eine Stellplatzanlage sowie durch das Ehrenmal an der Dorfstrasse beansprucht. Der Standort des nördlichen der beiden Wohnhäuser wird in die neue Wohnanlage einbezogen.

Im gültigen Landschaftsplan der Gemeinde Flintbek ist das Plangebiet dem besiedelten Bereich zugeordnet.

Konkreten Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plan 41 bildet die Notwendigkeit zu einer Erweiterung und strukturellen Anpassung des vorhandenen Verbrauchermarktes an der Dorfstrasse. Da hierzu am bestehenden Standort die räumlichen Voraussetzungen fehlen, ist die Verlagerung an einen entwicklungsfähigen Standort die Voraussetzung, um diese wesentliche umfassende Grundversorgung in der südlichen Ortslage zu erhalten. Der bisherige Verbrauchermarkt ist auch hinsichtlich der Stellplätze und Verkehrsanbindung nicht mehr zeitgemäß bzw. wirtschaftlich zu betreiben und bietet räumlich keine Erweiterungsmöglichkeit von bisher 850 m² auf die am neuen Standort möglichen 1.400 m² Verkaufsfläche.

Zur Dorfstraße hin dem Gebäude des Verbrauchermarktes vorgelagert ist eine Stellplatzanlage vorgesehen.

Die geplante Neuerrichtung eines Verbrauchermarktes am Standort der bisherigen Hofstelle steht somit in inhaltlicher Beziehung mit der Wohnanlage. Insgesamt führen die geplanten Entwicklungen zu einer deutlichen Neugestaltung einer Fläche in der zentralen Ortslage der Gemeinde.

Als Voraussetzung für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 41 wie auch für die Änderung des F-Plans besteht ein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltprüfung (UP) sowie eines Umweltberichtes. Ferner ist eine naturschutzrechtliche Bilanzierung Eingriff - Ausgleich für die Ebene des B-Plans vorzunehmen.

8.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die rechtlichen Zielvorgaben ergeben sich aus dem BauGB, insbesondere hier aus § 1a und § 2a, aus der Umsetzung des Europarechts über das Artikelgesetz EAGBau, aus den Naturschutzgesetzen des Bundes BNatSchG und des Landes LNatSchG und für die Bilanzierung aus dem gemeinsamen Runderlass des Landes zur Eingriffsregelung zum Baurecht.

Vorliegend sind die entsprechenden Aussagen in der Genauigkeit für die Ebene des B-Plans zu behandeln.

Der neue Verbrauchermarkt soll sich in die dörfliche Umgebung bzw. Umwelt von Flintbek möglichst optimal integrieren und die Nahversorgung der Einwohner in Reichweite der Wohnquartiere sicherstellen.

Neben naturschutzrechtlichen Belangen sind auch das Schutzgut Landschaftsbild, das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sowie das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit zu beachten und in die Abwägung der unterschiedlichen planerischen Belange einzustellen.

8.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen

Der Bestand im östlichen Plangebiet ist als alte Hofstelle mit Wohngebäude und teilweise umgebautem Wirtschaftsteil sowie vor gelagertem großem Hofplatz und weitläufigem Nutz- und Ziergarten charakterisierbar. Somit handelt es sich bei der Freifläche dieses Teilgebietes um zwei deutlich unterschiedliche Nutzungen:

- einen weitläufigen Bauerngarten mit Nutzgartenrelikten, Obstbäumen und anderen Laubbäumen, einer Buchsheckenformation, Wiesen und Zierpflanzungen;
- um einen weitläufig gepflasterten strukturlosen Hofvorplatz und einer westlich angrenzenden Weihnachtsbaumplantage.

Im rückwärtigen Bereich der alten Hofstelle befinden sich zudem einige Gartenhäuschen, Schuppen und Gartenwege.

Der Gehölzbestand wird neben Obstbäumen und überwiegend heimischen Laubbäumen auch aus großen Koniferen gebildet. Im Hinblick auf die umgebende Flächennutzung bzw. Besiedlung grenzt Wohnbebauung mit Ziergärten an.

Im mittleren Plangebiet befindet sich an der Dorfstrasse das Ehrenmal mit ortsbildprägendem Baumbestand, zwei Gartengrundstücke mit Wohngebäuden sowie einer Stellplatzanlage für die Mitarbeiter des Verbrauchermarktes.

Der westliche Teil des Plangebietes wird durch den bestehenden Verbrauchermarkt und einen zur Dorfstrasse hin vor gelagerten Kundenparkplatz eingenommen. Hier bestehen lediglich Gehölzbestände in schmalen Randstreifen.

Nachteilige Umweltauswirkungen ergeben sich mit zusätzlicher Flächenversiegelung und baulicher Erweiterung in einen Bereich mit einem noch weitgehend erhaltenen dorftypischen Grünbestand.

8.3 Prognose zukünftiger Entwicklungen der Umwelt

8.3.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 41 ergeben sich erkennbare Auswirkungen auf die Umwelt durch intensivierte Flächenbeanspruchung.

Andererseits steht die Nutzung für einen Verbrauchermarkt in planerischem Bezug mit der Aufgabe des bisherigen Verbrauchermarktes wenige Meter weiter westlich. Es handelt sich demnach um keine grundsätzlich neue Umweltbeeinträchtigung für das Plangebiet und seiner Umgebung an der Dorfstrasse. Allerdings wird mit der Verlagerung an den neuen Standort eine noch weitgehend erhaltene dörfliche Teilfläche grundlegend überformt und ein hinsichtlich Gebäudegröße und Umfeldgestaltung deutlich erweiterter Verbrauchermarkt errichtet.

Über die Erweiterung wird das Verkehrsaufkommen und die allgemein mit dem Marktbetrieb sich verbindende Betriebsamkeit durch Kunden, Personal und Zulieferer steigen, was für die umgebende Wohnbebauung durch die Reduzierung des Dorfbaumbestandes und in Verbindung mit einer verstärkten Beleuchtung von Glasfassaden und Werbeträgern als Belastung empfunden werden kann.

Andere Emissionen oder von der Anlage auf die Umwelt ausgehende Störungen sind nicht zu erwarten.

Durch mit der Neuplanung vorgegebene Baumpflanzungen von zumindest 26 Hochstamm-bäumen wird sich im Laufe der nächsten zehn Jahre wieder ein Baumbestand entwickeln, der eine Integration der neuen Gebäude in die dörfliche Grünstruktur effektiv ermöglicht.

8.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Qualitätsverbesserung und Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes besteht kaum eine Zukunftsfähigkeit der Nahversorgung im Wohnumfeld an der Dorfstrasse. Früher oder später würden attraktive Versorgungsangebote in anderen Wohnquartieren oder im Gewerbegebiet zu einer Schließung des veralteten Marktes führen. Dies würde für die Anwohner weitere Wege oder die Abhängigkeit von einem KFZ für die tägliche Versorgung bedeuten und zudem der Lebensfähigkeit der Dorfmitte deutlich entgegen wirken.

Es lässt sich schwer prognostizieren welcher Art eine Nachnutzung bis zu einem Abriss des veraltet wirkenden Gebäudes sein könnte.

Der Wohnteil der Hofstelle mit Garten würde weiter genutzt, während der Wirtschaftsteil - wie in der Vergangenheit - vermutlich mehrfach wechselnde Nutzungen erföhre, was letztlich einen schleichenden Verfall des Gebäudes mit sich brächte.

8.4 Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter und Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben vermieden, vermindert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen

8.4.1 Boden und Relief

Hierbei erfolgt eine Überprüfung der Frage, ob durch das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden und eine Überformung der natürlichen Reliefstrukturen erfolgen.

Die geplante Bebauung und ergänzende Flächenversiegelung des Verbrauchermarktes bedingt eine ausgleichspflichtige Beeinträchtigung, der gegenüber allerdings auch die entsprechende Vorbelastung der Fläche gestellt werden muss.

Die Verwendung der Fläche mit verschiedenen Vorbelastungen bedeutet als Flächenrecycling eine Verminderung der Eingriffsauswirkungen.

Die Eingrabung des rückwärtigen, also südlichen Gebäudeteils um etwa 1 m bedeutet einen entsprechenden Eingriff in das Schutzgut Boden und das gewachsene Relief. Für die Wahrnehmbarkeit der Gebäuderückseite ist diese Integration allerdings wiederum vorteilhaft.

8.4.2 Wasserhaushalt

Hierbei erfolgt eine Überprüfung der Fragestellung, ob über das Vorhaben eine Beeinträchtigung durch Absenkung des Grundwasserstandes oder anderweitige qualitative Veränderung erfolgt.

Eine vermehrte Flächenversiegelung bedingt einen verstärkten Oberflächenwasserabfluss und eine reduzierte Grundwasserspeisung. Eine Absenkung des Grundwasserspiegels ist nicht zu erwarten.

8.4.3 Klima, Luft

Hierbei erfolgt eine Überprüfung der Fragestellung, ob über das Vorhaben eine Beeinträchtigung des Lokalklimas verursacht wird.

Die vorgesehene bauliche Entwicklung wird sich begrenzt auf das Lokalklima hinsichtlich Erwärmung und reduzierte Luftfeuchte auswirken, da mit den bestehenden Bäumen auch deren Schattenspende entfällt.

8.4.4 Pflanzen und Tiere, Arten und Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt

Hinsichtlich dieser Schutzgutinhalte erfolgt eine Überprüfung, welcher Art und Wertigkeit nachteilige Auswirkungen für Pflanzen und Tiere sowie auf Lebensgemeinschaften und die biologische Vielfalt sind.

Besondere Lebensräume von Pflanzen oder Tieren werden durch das Vorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand nicht beeinträchtigt. Zur Überprüfung eines möglichen Vorkommens streng geschützter Tierarten wurden durch einen Fachbiologen (GGV 2005) die Gebäude hinsichtlich Eulen und Fledermäuse überprüft. Es ergaben sich keine Hinweise auf Vorkommen der genannten Arten. Aus der gleichfalls durchgeführten faunistischen Potenzialabschätzung wurde die Bedeutung des extensiv gepflegten Bauerngartens als Lebensraum für zahlreiche Vogelarten des Siedlungsraums deutlich, wobei keine besonders geschützten Arten hier Zuordnung fanden.

Die im Bereich extensiv gepflegter Bauerngärten vorkommenden Tierarten, insbesondere an Vögeln, Faltern, Insekten und dorftypischen Kleintieren, verlieren mit der Nutzungsänderung ihren Lebensraum.

8.4.5 Landschaftsbild

Hinsichtlich dieses Schutzgutinhaltes erfolgt eine Überprüfung, ob das Landschaftsbild durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt wird.

Durch die bauliche Erweiterung innerhalb der bisher durch Gehölze und Gartenanlage strukturierten Teilfläche erfolgt hier im westlichen Plangebiet eine grundlegende, von Anwohnern auch nachteilig registrierte Änderung. In der östlichen Teilfläche bedeutet der Ersatz eines derzeit etwas öde wirkenden Hofplatzes mit ehemaliger Hofstelle durch einen modernen Verbrauchermarkt mit Grüngestaltung des Vorplatzes vermutlich eine Verbesserung.

Die geplanten Gebäudehöhen belaufen sich beim Hauptgebäude des Verbrauchermarktes auf 9,0 m und beim rückwärtigen bzw. südlichen Gebäudeteil auf 5,5 m, wobei 1,0 m davon im Boden abgesenkt werden und zudem hier ein Gründach als Vorgabe im B-Plan besteht.

Die dreigeschossige Wohnanlage in Teilgebiet 2 erreicht Gebäudehöhen von 10,5 m und besteht aus zwei winkelförmigen Gebäuden.

Insgesamt ist nicht auszuschließen, dass die neuen Gebäude zumindest bis zur Entwicklung ihrer Eingrünung für Betrachter von der Dorfstrasse und benachbarten Grundstücken aus das gewohnte Blickfeld verstellen.

8.4.6 Mensch, menschliche Gesundheit

Hinsichtlich dieses Schutzgutes erfolgt eine Überprüfung, ob die Lebensbedingungen der Anwohner und die Nutzbarkeit für Erholungssuchende durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden.

Wenngleich bereits im bestehenden Verbrauchermarkt der grundsätzliche Verkaufs- und Kundenbetrieb seit Jahrzehnten erfolgt, bedingt dennoch die Westverlagerung und Erweiterung, dass hier eine mit dem Markt gezielt vermehrte Betriebsamkeit und ein verstärktes Verkehrsaufkommen für die Anwohner unterschiedliche Mehrbelastungen ergeben. Zur Grundlage geeigneter Immissionsschutzmaßnahmen werden diese Folgen in einem Schallgutachten hinsichtlich Gewerbelärm von dem Verbrauchermarkt auf die Umgebung sowie von der Dorfstraße auf die geplante Wohnanlage näher untersucht. Hieraus werden Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte prognostiziert, die zu entsprechenden Maßnahmenvorgaben für den B-Plan führen:

Demnach werden eine begrünte Lärmschutzwand an der östlichen Grenze des Teilgebietes 1 entsprechend der Notwendigkeit von 1,5 bis zu 3 m Höhe sowie eine Einhausung der Ladezone der Anlieferung des Verbrauchermarktes über 6,0 m, dem Gebäude vorgelagert, erforderlich und im B-Plan festgesetzt. Zudem erfolgt die Errichtung 1,5 m breiter und 5,0 m hoher Schallschirme in westlicher und südlicher Verlängerung der nördlichen und östlichen Giebelwände des Gebäudes 1 im Teilgebiet 2 zum Schutz der dort gelegenen Außenbereiche der Wohngebäude.

Passive Schallschutzmaßnahmen sind gegenüber dem Verkehrslärm der Dorfstraße auch für die nördlichen Gebäudefronten der Wohnanlage erforderlich.

Bedeutsam können ebenfalls die Beleuchtung von Glasfassaden und Werbeträgern werden. Für den Erholungsbetrieb ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen.

8.4.7 Kultur- und Sachgüter

Hinsichtlich dieses Schutzgutes erfolgt eine Überprüfung, ob durch das Vorhaben entsprechende Wertigkeiten erheblich beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Ehrenmal an der Dorfstraße. Dieses bildet mit dem ausgeprägten Großbaumbestand ein besonderes Strukturelement der dörflichen Kulturlandschaft. Diese Wirkung könnte durch die benachbarte, funktional ausgerichtete Zufahrt zu einem großen Verbrauchermarkt eine Beeinträchtigung erfahren (Nähe zu Werbeträgern, Fahnenmasten, Beleuchtung usw.).

8.4.8 Wechselwirkungen

Hinsichtlich dieses Schutzgutes erfolgt eine Überprüfung, ob zwischen einzelnen Schutzgütern besondere Wechselwirkungen auftreten und zu Beeinträchtigungen untereinander führen.

In diesem Zusammenhang ist auf die mit dem Vorhaben sich verbindende Umstrukturierung für den Standort des bestehenden Supermarktes zu einer Wohnanlage zu verweisen. Durch die Verknüpfung der Vorhaben wird ein größerer Flächenanteil innerhalb der Ortslage von Flintbek neu ausgerichtet, was vielfältige Auswirkungen und auch Wechselwirkungen mit sich bringt, die jedoch bereits unter den Schutzgütern ausreichend Behandlung fanden.

8.5 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben

Im Rahmen aller beschriebenen Umweltauswirkungen bestehen abgesehen von generell für das Schutzgut Boden nachteiligen Effekten durch Flächenversiegelungen und die Auswirkung des großen Neubaus auf das Ortsbild keine in diesem Zusammenhang besonders herausragende Aspekte.

8.6 Beschreibung grundsätzlicher Planungsvarianten

8.6.1 Übersicht über anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs für den B-Plan

Alternativ zur Entwicklung eines Verbrauchermarktes könnte im Plangebiet unter Erhaltung wie auch Ersatz der bestehenden Gebäude eine Wohnnutzung stehen, ebenso eine Nutzung für Bürostrukturen oder der Wirtschaftsräume der ehemaligen Hofstelle für Lager und Werkstatt.

Allerdings wären bei diesen Alternativnutzungen die oben genannten Entwicklungsmöglichkeiten und somit die nachhaltige Sicherung eines umfassenden Verbrauchermarktes innerhalb der Ortslage von Flintbek gefährdet.

Denkbar wären auch andere Gebäudeproportionen oder Gebäudestandorte. Würde das Hauptgebäude des Verbrauchermarktes zweigeschossig ausgebildet, so würde dies ein schmaleres Gebäude bei geringerer Flächenversiegelung bedeuten, gleichzeitig aber auf Grund des inneren Erschließungsaufwandes die Wirtschaftlichkeit und den Betrieb gefährden.

Ein unmittelbar an der Straße angeordnetes Gebäude würde den Straßenraum der Dorfstraße betonen, gleichzeitig der Stellplatzanlage aber einen Hinterhofcharakter verleihen und die Einrichtung insgesamt für Kunden mit den oben beschriebenen wirtschaftlichen Folgen unattraktiver machen.

8.6.2 Übersicht über anderweitige Planungsmöglichkeiten außerhalb des Geltungsbereichs für den B-Plan

Alternative Lösungen wurden im Vorfeld der Planung im Rahmen eines Einzelhandelgutachtens untersucht und auch bereits an die Gemeinde herangetragen. So etwa die Ansiedlung eines Discountlebensmittelmarktes in die Nachbarschaft des bestehenden Verbrauchermarktes oder andere Geschäftskombinationen im bestehenden Gewerbegebiet an der Lise-Meitner-Strasse. Diese Alternativen wurden auf der Basis des Einzelhandelgutachtens als für die Sicherung einer umfassenden Nahversorgung für das Wohnumfeld von Flintbek nachteilig bewertet.

Ohne Erweiterungsmöglichkeit wiederum könnte der bestehende Verbrauchermarkt in der Ortslage dauerhaft wirtschaftlich nicht gehalten werden, was eine Abwanderung dieser wichtigen Versorgungsstruktur vermutlich in das Gewerbegebiet zur Folge hätte.

8.7 Zusätzliche Aspekte

8.7.1 Hinweise auf zusätzliche technische Untersuchungen

An zusätzlichen Untersuchungen wird hier verwiesen auf:

- das Einzelhandelsgutachten im Auftrag der Gemeinde
- die schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH
- die fachbiologische Überprüfung hinsichtlich Vorkommen streng geschützter Eulen und Fledermäuse innerhalb der ehemaligen Hofstelle.

8.7.2 Hinweise auf weitergehende Emissionen

Weitergehende Emissionen und Abfälle als die bereits beschriebenen oder Belastungen aus der Abgabe von Abwasser und aus der Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft oder sonstigen Folgen der Festsetzungen für das Vorhaben, die zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnten wären zu erwarten, wenn aus dem Betrieb des Verbrauchermarktes besondere Geruchsbelastungen z.B. aus Lagerbehältern oder Abzugsanlagen oder aus Handhabung neuartiger Verpackungen entstünden.

Auch könnte es bei einer nicht ausreichend geordneten Reinigung der Stellplatzanlage zum Eintrag von Verpackungsresten in benachbarte Gartenanlagen kommen. Derartiges sollte jedoch durch einen geordneten Marktbetrieb ausgeschlossen werden.

8.7.3 Hinweise auf besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Zusammenstellung der Angaben hinsichtlich Bearbeitungstiefe für den B-Plan entstanden keine besonderen Schwierigkeiten und es bestehen keine Lücken hinsichtlich technischer Kenntnisse.

8.8 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des B-Plans erfolgen (können). Im vorliegenden Vorhaben sind neben den Vorgaben für den B-Plan auch die für die F-Plan - Änderung prüfpflichtig hinsichtlich Umweltprüfung mit Umweltbericht.

Generelles Ziel für das Monitoring ist eine frühzeitige Ermittlung erheblicher, unvorhergesehener und nachteiliger Auswirkungen, um ggf. mit entsprechenden Maßnahmen frühzeitig gegensteuern zu können.

Die hiermit verbundene Aufgabe ist keine generelle Vollzugskontrolle der Festsetzungen der Planwerke.

Auswirkungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle sind für die Durchführung des Monitoring nicht relevant. Die Gemeinde bestimmt das Monitoring auch eigenverantwortlich.

Das Monitoring bildet somit ein Überwachungskonzept mit einer Beschreibung der geplanten Maßnahmen, die zur Überwachung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vorgesehen sind.

Im vorliegenden Vorhaben ist besonders zu beobachten, ob sich aus dem laufenden Betrieb noch nachteiligen Effekte wie unter 8.7.2 benannt oder durch nächtliches Aufsuchen der Stellplatzanlage durch Jugendliche ergeben um Fehlentwicklungen ggf. entsprechend gegenzusteuern. Hierzu sind ggf. entsprechende Vorgangs-Berichte in der Gemeinde festzuhalten, um wiederkehrenden Problemen geeignete Maßnahmen vorzusehen.

Zu beobachten ist zumindest über einen Zeitraum von bis zu 5 Jahren, ob die zu erhaltenden Bäume am Ensemble des Ehrenmales durch die Veränderung in ihrem Umgebungsbereich Schäden aufweisen. Ggf. ist hier durch einen Fachbetrieb qualifiziert entgegenzuwirken.

Hierzu lässt sich die Gemeinde zumindest einmal jährlich durch die Verwaltung schriftlich den aktuellen Sachstand in den genannten Punkten berichten, um ggf. zu erheblichen Auswirkungen geeignete Maßnahmen als Abhilfe einzuleiten.

8.9 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der vorhabenbezogene B-Plan 41 anlässlich der geplanten Errichtung eines Verbrauchermarktes auf der Fläche der ehemaligen Hofstelle Ströh wird im östlichen Teilgebiet eine Dorffläche deutlich neu strukturieren. Die Planung hat weit reichende Zusammenhänge über den Geltungsbereich hinaus auf die umgebende Dorflage.

Gestalterisch wandelt sich ein mit der Hofstelle und dem Bauerngarten in der Nachbarschaft zum Ehrenmal verbliebener dorftypischer Bereich in einen zeitgemäß-funktional gegliederten Raum, mit einer hinsichtlich Flächenbeanspruchung beträchtlichen Bebauung. Diese Auswirkung auf das Ortsbild wird noch durch Beleuchtung und Werbeträger verstärkt.

Die für einen großen Verbrauchermarkt unerlässliche allgemeine Betriebsamkeit bedingt ebenso wie der Verkehr von Kunden- und Lieferfahrzeugen unterschiedliche Emissionsbelastungen für die umgebende Wohnbebauung.

Im westlichen Plangebiet entstehen an Stelle des bisherigen Verbrauchermarktes samt Kundenparkplatz zwei neue Wohngebäude. In Anbetracht des überalterten Verbrauchermarktgebäudes ist hier von einer gestalterischen Verbesserung der Situation auszugehen.

Auf der Fläche des Plangebietes werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine besonderen Vorkommen von Pflanzen, Tieren und Lebensgemeinschaften beeinträchtigt oder beseitigt, allerdings Gehölzbestände und Lebensräume dorftypischer Tiervorkommen.

Bei der baulichen Entwicklung werden in hohem Anteil bereits versiegelte Flächen und Gebäude einbezogen (Flächenrecycling).

Flintbek, den

.....

Der Bürgermeister