



Begründung

zum B-Plan Nr. 21a der Gemeinde Dänischenhagen,
Kreis Rendsburg Eckernförde

für das Grundstück „Scharnhagener Straße 5 + 5a“
(Bereich „Edeka-Markt“, Flurstücke 54/32, 54/114, 54/380, 54/381, Flur 1, Gemarkung Dänischenhagen)
im Ortsteil Dänischenhagen

Bearbeitung:

B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER - Freischaffende Architekten und Stadtplaner
Haßstraße 11 - 24103 Kiel - Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – info@b2k-architekten.de

Büro Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen Schlegel – Landschaftsarchitekten

Allensteiner Weg 71, 24161 Altenholz info@matthiesen-schlegel.de

Stand: 29.04.2013, redaktionell ergänzt gemäß Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung am 20.06.2013

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Parallelverfahren - Vorhaben- u. Erschließungsplan (§12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30(3) BauGB) - Vereinf. Verfahren (13 BauGB) –
Beschl. Verfahren (B-Pläne d. Innenentwicklung §13a BauGB)

Stand des Verfahrens:

§ 3(1) BauGB - § 3(2) BauGB - § 4(1) BauGB - § 4a(2) BauGB - § 4(2) BauGB - § 4a(3) BauGB - § 1(7) BauGB - § 10 BauGB

Inhalt

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Aufstellungsbeschluss.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich: Standort in der Gemeinde, Größe sowie vorhandene Nutzung.....	4
1.3	Anlass der Planung	4
1.4	Ziele und Inhalte der Planung	5
1.5	Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	5
1.5.1	Landesentwicklungsplan – LEP (2010)	6
1.5.2	Regionalplan für den Planungsraum III (2000)	7
1.5.3	Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (November 1971).....	8
1.5.4	Runderlasses des Innenministeriums Schleswig-Holstein:	
	Ansiedlungen von Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs (01.08.1994)	8
2	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21a.....	10
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
2.2	Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung der baulichen Anlagen	11
2.2.1	Bauweise, Baugrenzen, Abweichendes Maß der Abstandsfläche	11
2.2.2	Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche (GR).....	11
2.2.3	Sortimente und Verkaufsflächen	12
2.2.4	Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse	12
2.3	Baugestalterische Festsetzungen	13
2.3.1	Werbeanlagen.....	13
2.4	Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr	13
2.4.1	Stellplatzflächen und Nebenanlagen	13
2.5	Emissionen	14
2.5.1	Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmemissionen	14
2.6	Grünordnung.....	15
2.6.1	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	15
2.7	Ver- und Entsorgung	16
2.8	Altlasten, archäologische Bodenfunde und Kampfmittel.....	16
2.9	Bodenordnende Maßnahmen.....	16
3	AUSWIRKUNGEN DIESER BAULEITPLANUNG	17
4	ANLAGEN ZU DER BEGRÜNDUNG	18

1 ALLGEMEINES

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat am 31.03.2012 den Aufstellungsbeschluss für den gesamten Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Dänischenhagen für das Grundstück „Scharnhagener Straße 5 + 5a“ Bereich „Edeka“-Markt, Flurstücke 54/32, 54/114, 54/380, 54/381, Flur 1, Gemarkung Dänischenhagen im Ortsteil Dänischenhagen gefasst. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht. Aufgrund der Beteiligungsverfahren gem. der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB hat sich ergeben, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 in zwei Teilbereiche aufgeteilt wird. Der Bebauungsplan Nr. 21a wird nun nur noch die Fläche des Sondergebietes Einzelhandel umfassen. Der zukünftige Bebauungsplan Nr. 21b wird im weiteren Verfahren abgestimmt und die bisherigen Mischgebietsflächen 1 und 2 sowie Teile des vorhandenen Ortskernbereiches umfassen. Dies wurde vorgenommen, um die Belange der baulichen Ausnutzung der Mischgebietsflächen 1 und 2 in Abstimmung mit der direkten Nachbarschaft und einer zukunftsfähigen Ortskernentwicklung in Einklang zu bringen.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2585), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, Geltung ab 01.03.2012 und dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010.

Stand des Verfahrens:

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 27.10.2011 im Rahmen einer Einwohnerversammlung durchgeführt. Auf das Beteiligungsverfahren gemäß § 4(1) BauGB wurde verzichtet, da es sich bei der Planung um ein Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung - handelt.

Am 24.01.2013 wurde durch die Gemeindevertretung Dänischenhagen der Entwurfs- und Aufstellungsbeschluss des gesamten Bebauungsplans Nr. 21 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 05.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.02.2013 aufgefordert, ihre Stellungnahmen abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und den Trägern öffentlicher Belange hatten gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 14.02.2013 bis 15.03.2013 abzugeben.

Aufgrund der v.g. Beteiligungsverfahren gem. der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB hat sich ergeben, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 in zwei Teilbereiche aufgeteilt wird. Am 29.04.2013 wurde durch die Gemeindevertretung Dänischenhagen der erneute Entwurfs- und Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 21a gefasst.

Auf der Grundlage des § 4a Abs. 3 BauGB wird die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 07.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden erneut gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.05.2013 aufgefordert, ihre Stellungnahmen abzugeben. Die Öffentlichkeit hat gemäß § 3 (2) Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 04.05.2013 bis 31.05.2013 abzugeben. Die Anregungen und Hinweise sind allerdings nur zu den geänder-

ten und in den Unterlagen gekennzeichneten Teilen zulässig. Des Weiteren erfolgen diese v.g. erneuten Beteiligungsverfahren in verkürzter und beschränkter Form gem. § 4a Abs. 3 BauGB.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich: Standort in der Gemeinde, Größe sowie vorhandene Nutzung

Die Gemeinde Dänischenhagen liegt ca. 10 Kilometer von der Landeshauptstadt Kiel und ca. 3 Kilometer von der Ostsee entfernt. Sie wird im Norden und Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen und im Süden durch den „Golf- & Landclub Gut Uhlenhorst“ eingefasst. Die B 503 grenzt im Osten unmittelbar an die Gemeinde Dänischenhagen und ist eine direkte Verbindung in die Landeshauptstadt Kiel und die umliegenden Gemeinden sowie nach Eckernförde (26 km) und Gettorf (14 km).

Dänischenhagen ist die größte Gemeinde des Amtsgebietes Dänischenhagen, derzeit leben ca. 3.600 Einwohner in der Gemeinde. Sie umfasst die Ortsteile Freidorf, Kaltenhof, Kuhholzberg, Lehmkatzen, Scharnhagen und Uhlenhorst.

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Ortskern Dänischenhagens in der „Scharnhagener Straße 5 + 5a“ und hat eine Ausdehnung von ca. 8.000m². Er grenzt im Osten an die „Scharnhagener Straße“, im Norden zu Teilen an den „Julius-Fürst-Weg“ sowie im Norden, Westen und im Süden an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung des „Julius-Fürst-Weges“ und der „Paul-Schröder-Straße“. Die gegenüberliegende östliche Seite der „Scharnhagener Straße“ wird von Wohnbebauung gesäumt. Hier befindet sich auch eine Arztpraxis.

Der Plangeltungsbereich wird derzeit bereits für Einzelhandel und Dienstleistungen genutzt. Neben dem Lebensmittelmarkt (EDEKA) befinden sich im selben Gebäude ein Drogeriemarkt, ein Friseur, ein Bäcker sowie ein Reitsportgeschäft. In einem separaten Gebäude an der „Scharnhagener Straße“ (Flurstück 54/380) betreibt die Raiffeisenbank Eckernförde eine Filiale. Zwischen diesen beiden Baukörpern befinden sich rund 60 Kundenstellplätze.

Im Bereich der vorhandenen Natursteinmauer zwischen dem Flurstück 54/381 des Lebensmittelmarktes und dem mit einem Einfamilienhaus bebauten Flurstück 10/35 wird das Flurstück 10/35 über die Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes erschlossen. Im südlichen Bereich des bestehenden Lebensmittelmarktes verläuft ein sich aufweitender Grünstreifen, der als Abgrenzung zu den angrenzenden Wohngrundstücken (Flurstücke 10/35, 10/24 und 10/25) dient.

1.3 Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des gesamten Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Dänischenhagen ist die geplante Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes (an der „Scharnhagener Straße 5 + 5a“. Die derzeitige Verkaufsfläche soll von rd. 580m² auf eine maximale Verkaufsfläche (VKFmax) von 1.200m² vergrößert werden.

Für den Plangeltungsbereich existiert derzeit kein Bebauungsplan. Die Genehmigung des bestehenden Marktes erfolgte seinerzeit auf der Grundlage des § 34 BauGB. Die Gemeinde Dänischenhagen nimmt die geplante Erweiterung zum Anlass, für das Gebiet einen Bebau-

ungsplan aufzustellen, um auf die zukünftige Entwicklung des Nahversorgungsstandortes steuernd einwirken und langfristig erhalten zu können. Es handelt sich hierbei nicht um eine Neuansiedlung, sondern um eine zukunftsfähige Fortentwicklung eines bestehenden Nahversorgungsstandortes. In Verbindung mit der Neustrukturierung des bestehenden Lebensmittelmarktes werden die Belange des Schallschutzes und die Neuordnung der Stellplatzanlage mit ihrer Zufahrt in Bezug auf nachbarschaftliche Konflikte berücksichtigt und diesbezüglich festgesetzt.

Aufgrund der Ausführungen in Ziffer 1.1 wird der Bebauungsplan im weiteren Verfahren in zwei Teilbereiche unterteilt (Bebauungsplan Nr. 21a und 21b). Der jetzige Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21a wird weiterhin auf der Grundlage des v.g. Planungsanlasses aufgestellt.

1.4 Ziele und Inhalte der Planung

Der bestehende Lebensmittelmarkt ist mit einer Verkaufsfläche von rd. 580m² der einzige Nahversorger in Dänischenhagen. Im Umkreis von 3 Kilometern befinden sich in der Nachbargemeinde Altenholz der nächste Einzelhandelsmarkt im Zusammenhang mit einem kleinen Nahversorgungszentrum (Erdbeerfeld) sowie ein Lebensmitteldiscounter (Aldi).

Die angestrebte Erweiterung der Verkaufsfläche stellt aus Betreibersicht eine Anpassung der vorhandenen Verkaufsfläche an mittlerweile branchenübliche Größenordnungen dar.

Planerisches Ziel ist, eine städtebaulich verträgliche Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes und eine der Art der Nutzung angemessene planungsrechtliche Grundlage für die bestehende Nutzung zu schaffen. Damit einhergehend sollen in kleinem Umfang Flächen für vor Ort benötigte Dienstleistungen und freie Berufe (z.B. medizinische Versorgung), in einem evtl. Obergeschoss, geschaffen werden. Die Volks- und Raiffeisenbank erhält einen neuen Standort in dem Gebäudekomplex um den Lebensmittelmarkt.

Übergeordnete Zielsetzung ist dabei die Stärkung des Nahversorgungsstandortes Dänischenhagen bei gleichzeitigem Ausschluss von städtebaulich unverträglichen Entwicklungen für die Gemeinde selbst und umliegende Gemeinden.

Das Gebäude des vorhandenen Lebensmittelmarktes wird in kleinen Teilbereichen abgebrochen und bedarfsgerecht für eine Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² baulich erweitert. Zusätzlich entstehen Flächen für einen Bäcker, einen Frisör sowie eine Filiale der Volks- und Raiffeisenbank, deren vorhandenes Gebäude (Flurstück 54/380) im Rahmen der Planung zugunsten von Erschließungs- und Stellplatzflächen für alle angesiedelten Nutzungen abgängig ist.

1.5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und „Bebauungsplan“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4

BauGB). Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen:

1.5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert zusammengefasst die Ziele der Raumordnung für Schleswig-Holstein und setzt mit den räumlichen Grundsätzen und Zielen den Rahmen, der in den fortzuschreibenden Regionalplänen weiter konkretisiert wird. Neben der Umsetzung der landespolitischen Ziele bis zum Jahr 2025 werden die Entwicklung der Teilräume und die kommunale Planungsverantwortung gestärkt.

Der LEP enthält im Hinblick auf den Plangeltungsbereich folgende Darstellungen bzw. Aussagen, die zu berücksichtigen sind:

Die Gemeinde Dänischenhagen ist im LEP dem „Ordnungsraum“ des Oberzentrum Kiel zugeordnet (Anhang 2 des LEP) und befindet sich innerhalb eines Entwicklungsraums für Tourismus und Erholung.

Aussagen zur Siedlungsentwicklung

Gemäß LEP sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden. Hierzu sollen die Anbindung an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme über Schiene und Straße sowie Luft und Seeverkehrswege gesichert und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Flächen für Gewerbe und Industriebetriebe sollen in ausreichendem Umfang vorgehalten werden (1.3, 2G, LEP). Die Regionalplanung hat die Möglichkeit, Gemeinden für eine besondere wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung hervorzuheben. In den Regionalplänen kann sie den Ordnungsräumen und in den Stadt- Umlandbereichen in ländlichen Räumen Gemeinden oder Ortsteile von Flächengemeinden benennen, die sich in Ergänzung zu den „Zentralen Orten“ besonders für eine Wohn- und/ oder Gewerbeentwicklung eignen, die bei Bedarf über den Rahmen nach Ziffer 2.5.2 Absatz 3 und 4 (*Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden*) oder die Vorgaben nach Ziffer 2.6 Absatz 1 (*Flächenvorsorge für Gewerbe und Industrie*) hinausgehen kann (2.3, 1G, LEP). Alle Gemeinden können unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen. Vor der Neuausweisung von Flächen sollen in den Gemeinden geeignete Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte genutzt werden. Es soll darauf geachtet werden, dass Flächen sparend gebaut wird, die Gewerbeflächen den Wohnbauflächen räumlich und sinnvoll zugeordnet sind und dass insbesondere exponierte Standorte qualitativ hochwertig gestaltet werden (2.6 1G LEP). Art und Umfang großflächiger Einzelhandelseinrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbeziehungsweise Verflechtungsbereich angemessen sein (Kongruenzgebot). Dementsprechend vorbehalten sind Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung Einkaufseinrichtungen mit höchstens 800 m² Verkaufsfläche je Einzelhandelsvorhaben. In den Fällen des Absatzes 2 Satz 1 sind, soweit die Nahbereichsgröße das zulässt, auch Einkaufseinrichtungen mit mehr als 800 m² ausnahmsweise möglich. Das gilt insbesondere für Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion (2.8 5Z LEP).

Bewertung: Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21a entsprechen den Vorgaben des LEP zur Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung. Der bestehende Lebensmittelmarkt in der Scharnhagener Straße wird anhand der vorliegenden Planung erweitert. Somit werden bereits überplante Flächen ergänzt, eine brachliegende Grünfläche qualitativ aufgewertet und keine größeren zusätzlichen Flächen neu versiegelt. Eine Überschreitung der nach 2.8 5Z LEP SH 2010 zulässigen 800m² Verkaufsfläche je Einzelhandelsvorhaben ist damit zu begründen, dass der Lebensmittelmarkt im Umkreis von 3km der einzige Nahversorger in Dänischenhagen ist und somit einen größeren Einzugsradius der Konsumenten besitzt.

Aussagen zu Tourismus und Erholung

Die Gemeinde Dänischenhagen liegt innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung (*Karte des LEP*).

1.5.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Die Regionalpläne leiten sich aus den Raumordnungs- bzw. Entwicklungsplänen auf Landesebene ab. In dem vorliegenden Fall ist der Regionalplan jedoch älter, als der Landesentwicklungsplan (LEP). Aus diesem Grund ist bei widersprüchlichen Aussagen vorrangig den Ausführungen des LEP zu folgen.

Aussagen zur Siedlungsentwicklung

Der Regionalplan folgt in allen Aussagen den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes 2010. Der Regionalplan für den Planungsraum III stellt (*Ziff. 6.3. Nr. 1*) als Ziel eine siedlungsgemäße und wirtschaftliche Entwicklung der Siedlungsachsen, unter anderem im Bereich Kiel-Westufer – Altenholz – Dänischenhagen dar. Die weitere gewerbliche Entwicklung auf der Achse Kiel – Dänischenhagen soll sich insbesondere im interkommunalen Gewerbegebiet Altenholz, Dänischenhagen und Kiel in enger Zusammenarbeit mit dem Oberzentrum vollziehen.

In Abstimmung mit der Gemeinde Altenholz stellt die Erweiterung des Lebensmittelmarktes in Dänischenhagen in seinen Festsetzungen keine Benachteiligung der gewerblichen Einrichtungen in Altenholz dar. Aufgrund der Entfernung zwischen den Einzelhandelsstandorten von 3km und der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.200m² des Lebensmittelmarktes in Dänischenhagen treten die Nahversorgungsstandorte nicht in Konkurrenz zueinander.

Aussagen zu Tourismus und Erholung

Der Regionalplan weist Dänischenhagen nicht als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung das.

Aussagen zu regionaler Freiraumstruktur

Im Ordnungsraum Kiel sind zum langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume und im Sinne einer ausgewogenen Freiraum- und Siedlungsentwicklung regionale Grünzüge ausgewiesen (*Karte RP*). Zur Sicherung der Freiraumfunktionen sollen Beeinträchtigungen der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren vermieden werden. In den regionalen Grünzügen und Grünzäsuren soll planmäßig nicht gesiedelt werden. Es sollen nur Vorhaben zugelassen werden, die mit den genannten Funktionen vereinbar sind oder die im überwiegenden öffentlichen Interesse stehen.

Die Gemeinde Dänischenhagen grenzt im Osten an einen regionalen Grünzug. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21a liegt allerdings im zentralen Bereich von Dänischenhagen und innerhalb der Siedlungsachsen und ist somit von dem regionalen Grünzug im Ordnungsraum Kiel nicht betroffen.

1.5.3 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (November 1971)

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (*Anlage 1*) enthält für den Plangeltungsbereich die Darstellung eines Dorfgebietes sowie Wohnbauflächen.

Bewertung

Eine F-Planänderung ist im Verfahren gem. § 13a BauGB nicht notwendig. Im Verfahren zum Bebauungsplan wird eine Anpassung des F-Planes als Anlage (*Anlage 2*) beigelegt.

1.5.4 Runderlasses des Innenministeriums Schleswig-Holstein: Ansiedlungen von Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs (01.08.1994)

Der Runderlass des Innenministeriums Schleswig-Holstein zur Ansiedlungen von Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs vom 01.08.1994 in der Fassung vom 15.10.2008 besagt, dass das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung Landesplanung und Vermessungswesen unverzüglich alle Planungen und Maßnahmen mitzuteilen sind, welche die Errichtung von Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs betreffen.

Die vorliegende Planung sieht vor, eine Einzelhandelsnutzung mit 1.200 m² Verkaufsfläche (VKF) in der Gemeinde Dänischenhagen, die zwar im Ordnungsraum der Landeshauptstadt Kiel liegt, aber nicht dem zentralörtlichem System zugeordnet ist, festzusetzen. Der Erlass gibt vor, dass alle Gemeinden, die weder Ober-, Mittel- noch Unterzentrum bzw. ländliche Zentralort oder Stadtrandkern sind, die Errichtung einer Einkaufseinrichtung mit einer Verkaufsfläche (VKF) von über 700 m² unabhängig vom Stand der Bauleitplanung verpflichtet sind, die Abteilung Landesplanung von den Planungs- und Bauabsichten zu unterrichten.

Aufgrund dieses Erlasses haben am 06.03.2012 und 14.06.2012 Abstimmungsgespräche hinsichtlich des gesamten Bebauungsplans Nr. 21 der Gemeinde Dänischenhagen mit der Landesplanung mit folgenden Ergebnissen stattgefunden:

Der vorhandene Standort des bestehenden Lebensmittelmarktes wird seitens der Landesplanung als gut integriert beurteilt. Er dient derzeit nur der örtlichen Versorgung und hat keine Ausstrahlung in die Umgebung. Diese Funktionen sollen in Hinblick auf vorhandene Versorgungseinrichtungen in der Nachbargemeinde Altenholz auch zukünftig gewahrt bleiben.

Der zukünftige Betreiber des geplanten großflächigen Einzelhandels wünscht für eine marktgerechte moderne Warenpräsentation eine Verkaufsfläche (VKF) von 1.800m². Diesem Wunsch konnte nicht nachgekommen werden, da es sich bei Dänischenhagen nicht um einen Zentralort handelt. Jedoch ist maximal eine Verkaufsfläche (VKF_{max}) von 1.200 m² aus Sicht der Landesplanung begründet mit dem vorhandenen, gut integrierten Standort vertretbar.

Die Landesplanung forderte

- eine Beurteilung der Kaufkraft,
- ein Verkehrsgutachten sowie

- eine Abstimmung der Gemeinde Dänischenhagen mit der Nachbargemeinde Altenholz,
um die Verträglichkeit der Planung innerhalb der Gemeinde und im Umland zu beurteilen:

Kaufkraftbeurteilung

Der bestehende Verbrauchermarkt im Zentrum von Dänischenhagen soll von heute 580 m² auf 1.200 m² Verkaufsfläche erweitert werden, um die Nahversorgung in der Gemeinde langfristig sicherstellen zu können.

Für die Beurteilung des Erweiterungsvorhabens sind die Vorschriften der Baunutzungsverordnung von 1990 anzuwenden. Gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können und sonstige großflächige Handelsbetriebe, die großflächigen Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, außer in Kerngebieten nur in den für solchen Vorhaben festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Als grobe Richtschnur, ob eine Einkaufseinrichtung über den örtlichen Bereich hinaus wirkt oder diesen zu stark belastet, wird Ziffer 3.34 des Runderlasses des Innenministeriums vom 10. Dezember 1981 betreffend Ansiedlung von Einkaufszentren, Verbrauchermärkten und entsprechenden Einkaufseinrichtungen herangezogen. Außerdem sollte der zu erwartende Umsatz nicht größer sein als ein Drittel des gesamten Einzelhandelsumsatzes, den die ortsansässige Bevölkerung ermöglicht. Zu berücksichtigen ist hier der einzelhandelsrelevante Einzelhandelsumsatz je Einwohner in der Bundesrepublik Deutschland einerseits und der Erfahrungswert andererseits, nach welchem eine derartige Einkaufseinrichtung einen Jahresdurchschnittsumsatz von ca. 3.000,- Euro je m² Verkaufsfläche benötigt, um wirtschaftlich arbeiten zu können. Bei einer vorgesehenen Verkaufsfläche von 1.200 m² liegt die Jahresumsatzerwartung bei ca. Euro 3,6 Mio. Nach dem Statistischen Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein lebten am 30.09.2011 3.644 Einwohner in Dänischenhagen. Bei einem durchschnittlichen Einzelhandelsumsatz von Euro 5329,- (Quelle: GfK Nürnberg 2011) errechnet sich ein Umsatzvolumen für Dänischenhagen von ca. Euro 19,4 Mio. Ein Drittel dieses Betrages entspricht einer Umsatzleistung von ca. Euro 6,5 Mio., ein Betrag, der die eigene Umsatzerwartung des geplanten Verbrauchermarktes von ca. Euro 3,6 Mio. wesentlich übersteigt.

Daraus ergibt sich, dass die geplante Erweiterung des Objektes überwiegend der örtlichen Versorgung dient und keine negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelseinrichtungen der Nachbarkommunen haben wird. Aufgrund der v.g. Umsätze ist auch nicht zu erwarten, dass für das Oberzentrum (Landeshauptstadt Kiel) und dessen Einzelhandelseinrichtungen negative Auswirkungen oder Umsatzeinbußen eintreten. Aufgrund der v.g. Abstimmung mit der Landesplanung und aufgrund der geringen Auswirkungen ist eine weitere Auseinandersetzung mit dem Oberzentrum (Landeshauptstadt Kiel) nicht notwendig.

Verkehrsgutachten

Das Verkehrsgutachten liegt der Begründung als *Anlage 3* bei. Daraus geht hervor, dass aus verkehrlichen Gesichtspunkten bei der geplanten Anbindung des B-Plangebietes Nr. 21a

eine bauliche Linksabbiegehilfe in der „Scharnhagener Straße (K19)“ nicht erforderlich ist. Die geplante Anbindung stellt eine langfristige leistungsfähige Erschließung sicher.

Kommunale Abstimmung

Im Rahmen eines Abstimmungsgespräches im Sommer 2012, zwischen den beiden Bürgermeistern Herrn Ehrich (Gemeinde Altenholz) und Herrn Steffen (Gemeinde Dänischenhagen), ergab, dass die Erweiterung der vorhandenen Verkaufsfläche des bestehenden Einzelhandels von 580m² auf maximal 1.200m² mit angegliederten Geschäften und Dienstleistungen interkommunal verträglich ist.

2 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21a

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21a der Gemeinde Dänischenhagen sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des Sondergebietes (SO_{EH}) in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen wird.

2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 1, 6 und 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (SO_{EH})

Gemäß den Planungsansätzen wird der Bereich des bestehenden Lebensmittelmarktes (Flurstücke 54/380) westlich der Scharnhagener Straße als sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (SO_{EH}) ausgewiesen. Das Grundstück der Raiffeisenbank (Flurstück 54/381) wird in dieses sonstige Sondergebiet (SO_{EH}) mit einbezogen, um ausreichend Kundenstellplätze für den Verbrauchermarkt zu schaffen.

Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Eine Festsetzung als sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (SO_{EH}) ist erforderlich, da es sich bei dem geplanten Lebensmittelmarkt mit der als maximal festgesetzten Verkaufsfläche (VKF_{max}) von 1200m² um *großflächigen Einzelhandel* (> 800m² Geschoßfläche) handelt und dieser nur in Kerngebieten (MK) und sonstigen Sondergebieten (SO) zulässig ist (§ 7 + § 11 BauNVO). Die Größe der Gemeinde Dänischenhagen sowie die Lage des Planungsgebiets innerhalb der Gemeinde schließen jedoch eine Ausweisung als Kerngebiet (MK) aus.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO_{EH}) sind ebenfalls Nutzungen der Lebensmittelhandwerke, Dienstleistungsbetriebe und Gebäude und Räume für freie Berufe zulässig. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um den bestehenden Lebensmittelmarkt durch weitere Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungen zu ergänzen und so die unmittelbare Nahversorgung für die Gemeinde Dänischenhagen sicherzustellen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung der baulichen Anlagen

2.2.1 Bauweise, Baugrenzen, Abweichendes Maß der Abstandsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (SO_{EH})

Als Bauweise wird für das sonstige Sondergebiet Einzelhandel (SO_{EH}) eine abweichende Bauweise [a] festgesetzt. Diese Form der Bauweise ist erforderlich, um die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.200m² sowie ergänzende Geschäfte und Dienstleister für den täglichen Bedarf anzuordnen.

Der Gebäudestandort des Lebensmittelmarktes im sonstigen Sondergebiet (SO_{EH}) wird durch den bestehenden Gebäudekörper bestimmt. Dessen östliche Fassade mit zugehörigem Gebäuderiegel wird abgebrochen und der Hauptgebäudekörper Richtung Osten bedarfsgerecht erweitert.

Aufgrund der Erhaltung und Einbeziehung von Gebäudeteilen am nördlichen Gebietsrand und der Einhausung der Warenanlieferung sowie der Errichtung Lärmschutzwand auf den Grundstücksgrenzen ist gem. der Ziffer 3.1 in den textlichen Festsetzungen (Teil B) eine Unterschreitung der Abstandsflächen gem. der LBO SH auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB zulässig. Dies gilt für folgende angrenzende Flurstücke: 54/218, 54/104, 54/103 und 54/102. Diese verringerte Abstandsfläche gilt nur für die bestehenden baulichen Anlagen und für die Neuerrichtung der Warenanlieferung (incl. Nebenräume) sowie für die Lärmschutzwand. Da es zum heutigen Bestand keine Verschlechterung gibt und durch die betroffenen Anwohner die Lärmschutzwand, auch direkt an der Grundstücksgrenze, gefordert wurde, ist diese Unterschreitung der Abstandsflächen gem. LBO SH städtebaulich vertret- und begründbar.

2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche (GR)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (SO_{EH})

In dem sonstigen Sondergebiet (SO_{EH}) wird für den bestehenden Lebensmittelmarkt und dessen Erweiterung eine Grundfläche von maximal 2.800 m² festgesetzt. Diese bauliche Größenbeschränkung wird vorgenommen, um zwar die geplante Vergrößerung des Lebensmittelmarktes zu ermöglichen aber Unverhältnismäßigkeiten zu der Umgebungsbebauung auszuschließen.

Die definierte Obergrenze der baulichen Nutzung für Sondergebiete in Form einer GRZ von 0,8 (§ 17 und § 19 Abs.4 BauNVO) wird durch das festgesetzte Baufenster für den Verbrauchermarkt eingehalten (GRZ = 0,6). Zusammen mit den festgesetzten Flächen für Stellplatzflächen und Nebenanlagen ergibt sich insgesamt eine GRZ von 0,88. Die geringfügige Überschreitung der maximal zulässigen GRZ gemäß § 17 und § 19 Abs.4 BauNVO ist notwendig, um im ausreichenden Maße Stellplätze für den Einzelhandel zur Verfügung zu stellen und ist somit aufgrund der Verkehrsbedürfnisse und dem Planungsziel (siehe Ziffer 1.3 und 1.4) gerechtfertigt (siehe *Punkt 2.4.1*).

2.2.3 Sortimente und Verkaufsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (SO_{EH})

Über den Teil B-Text des Bebauungsplanes werden auch die zulässigen Sortimente sowie die maximal zulässigen Gesamtverkaufsflächen für die Sondergebietsfläche (SO_{EH}) festgesetzt. Die Festsetzungen ergeben sich aus der Zielsetzung für den überplanten Lebensmittelmarkt eine sinnvolle Erweiterung zu ermöglichen ohne dabei negative städtebauliche Entwicklungen zu schaffen.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche (VKF_{max}) für den Lebensmittelmarkt wird auf maximal 1.200 m² begrenzt, wobei das für einen Verbrauchermarkt/ Vollsortimenter übliche Warensortiment des periodischen Bedarfs unbegrenzt zugelassen wird (vgl. *Teil B-Text: Ziff. 1.1*). Diese maximal zulässige Verkaufsfläche (VKF_{max}) wurde mit der Landesplanung abgestimmt (*siehe Punkt 1.5.4*).

Der Umfang der zugelassenen Ergänzungssortimente und Aktionsangebote durch temporär ortsveränderliche Verkaufsflächen im Außenbereich (bis zu 100m²) entspricht, der beim Einzelhandel mit Nahversorgungsfunktion üblichen Größenordnung.

2.2.4 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3 , § 18 und § 20 BauNVO)

Im Geltungsbereich werden die Höhen der baulichen Anlagen mit einer maximalen Höhe (GH_{max}) über Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Im sonstigen Sondergebiet (SO_{EH}) wird die Höhe als Bezugshöhe zu einem bestehenden Geländehöhenbezugspunkt auf dem Flurstück 54/381 mit 11,50 m ü. N.N. festgesetzt. Die Wahl der Höhenfestsetzungen durch einen Höhenbezugspunkt über N.N. wurde getroffen, da diese leichter zu kontrollieren und einzuhalten ist. Damit ist gewährleistet, dass sich die neue Bebauung in das umgebende Ortsbild einfügt. Dies gilt in gleicher Weise auch für den Höhenbezugspunkt der Werbeanlage an der Stellplatzzufahrt.

Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (SO_{EH})

Die Gebäudehöhe des Lebensmittelmarktes wird in einer zweiteiligen Staffelung festgesetzt. Für den westlichen Abschnitt sowie im südlichen und nördlichen Bereich ist eine maximale Gebäudehöhe von 6,00 m ü. Höhenbezugspunkt im Rahmen einer eingeschossigen Bauweise [I] festgesetzt. Somit ist gewährleistet, dass sich der Verbrauchermarkt mit seinen baulichen und technischen Gegebenheiten innerhalb des gesamten Baufensters als eingeschossiger Baukörper einpasst.

Für den östlichen Abschnitt ist eine maximale Gebäudehöhe von 9,00 m ü. Höhenbezugspunkt im Rahmen einer zweigeschossigen Bauweise [II] festgesetzt, um ein Flächenangebot für die zulässigen Dienstleistungsbetriebe und freien Berufe im Sinne der Nahversorgung in einem zweiten Geschoss zu ermöglichen.

Die Höhenstaffelung nimmt Rücksicht auf die anliegende Bebauung am Julius-Fürst-Weg und die rückwärtige Bebauung an der Scharnhagener Straße, um eine zusätzliche Verschatt-

tung der Grundstücke infolge der vorgesehenen Umbaumaßnahmen für den Einzelhandelsmarkt zu vermeiden.

2.3 Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

2.3.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen zweckbedingt eine möglichst große Fernwirkung entfalten. Damit verbunden ist gleichzeitig ein besonderes Risiko für das Ortsbild. Aus diesem Grund werden die Werbeanlagen in Art und Größe auf ein absolut notwendiges und nicht störendes Maß begrenzt.

2.4 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (SO_{EH})

Das Grundstück des bestehenden Lebensmittelmarktes westlich der „Scharnhagener Straße“ wird auch weiterhin über diese erschlossen. Der Verkehr wird über eine festgesetzte Ein- und Ausfahrt auf das bzw. von dem Grundstück geführt, um den Verkehr an verkehrstechnisch günstiger Position auf die bzw. von der Scharnhagener Straße zu leiten.

2.4.1 Stellplatzflächen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, 14 und 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (SO_{EH})

Grundsätzlich sieht die BauNVO eine Deckelung der Versiegelung durch Stellplätze und Nebenanlagen bei Erreichen einer GRZ von 0,8 vor. In Ausnahmen darf jedoch hiervon abgewichen werden, wenn die Überschreitung mit nur geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen verbunden ist und die Einhaltung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO). Über den Bebauungsplan wird eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,88 zugelassen (*siehe Punkt 2.2.2*).

Dies ist durch den besonderen Umstand begründet, dass hier ein bereits existierender Einkaufsbereich nachträglich überplant wird. Derzeit existieren für den Lebensmittelmarkt und die angrenzenden Einzelhandelsbetriebe 60 Stellplätze. Damit wird bereits im Ausgangszustand eine Versiegelung von rd. 80% erreicht. Als Folge der Erweiterung des Verbrauchermarktes werden für diesen ca. 10 weitere Kundenstellplätze eingeplant. Die vorhandene Stellplatzanlage wird dementsprechend umstrukturiert. Dies geschieht durch die Inanspruchnahme des Grundstückes der ehemaligen Filiale der Raiffeisenbank Eckernförde (Flurstück 54/380).

Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen sind daher nicht zu erwarten.

Andererseits ist ein ausreichendes Stellplatzangebot für die Wettbewerbsfähigkeit eines Nahversorgungszentrums von hoher Bedeutung. Unter diesen Voraussetzungen wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,88 als gerechtfertigt angesehen.

2.5 Emissionen

2.5.1 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmemissionen

Um die angrenzende Bebauung weitestgehend vor Lärmemissionen zu schützen, wurde der Plangeltungsbereich hinsichtlich Verkehrslärm (gem. DIN 18005) und Gewerbelärm (gem. DIN 45691 und TA Lärm) untersucht. Die wesentlichen und festsetzbaren Inhalte der Emissionskontingentierung und darüber hinaus der aktiven Schallschutzmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 21a werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Aussagen zum Verkehrslärm, die sich im Ursprungsbebauungsplan Nr. 21 auf die Mischgebiete 1 und 2 bezogen, werden im weiteren Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 21b zu beachten und umzusetzen sein. Gleiches gilt für die in der lärmtechnischen Untersuchung genannten Emissionskontingentierung des Gewerbelärms.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Des Weiteren wird durch die lärmtechnische Untersuchung, bezogen auf den errechneten Gewerbelärm gem. DIN 45691 und TA Lärm, empfohlen durch Festsetzungen im Bebauungsplan und in einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB aktive Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen (Anlage 5). Dies umfassen im Wesentlichen die Einhausung bzw. Teileinhausung der Warenanlieferung und eine Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der nördlichen Geltungsbereichsfläche (siehe Teil A – Planzeichnung und Teil B - TEXT, hier ist die Fläche für Aktive Schallschutzmaßnahmen und die Ausführung festgesetzt worden). Die aktive Schallschutzmaßnahme ist fugendicht an die Einhausung der Warenanlieferung anzuschließen. Des Weiteren soll die Höhe der Schallschutzwand, im Bereich entlang der Grundstücksgrenzen zu den Flurstücken 54/104 und 54/103, die Gebäudehöhe der Warenanlieferung nicht unterschreiten. Dies bedeutet, dass die Schallschutzwand in dem v.g. Bereich eine Höhe von max. 6,00m, direkt auf der Grundstücksgrenze, aufweisen kann. Dieser maximalen Höhe direkt auf der Grundstücksgrenze haben die Nachbarn durch die vorangegangenen Verfahren bereits zugestimmt bzw. eingefordert. Da allerdings noch keine Detailplanung des Gebäudes bzw. der Einhausung der Warenanlieferung vorliegt, ist hier keine genaue Höhenangabe festgesetzt worden, sondern nur die verbindliche Vorgabe das bis zum östlichen Ende des Flurstücks 54/103 die Lärmschutzwand in der Höhe des Gebäudes bzw. der Einhausung der Warenanlieferung herzustellen ist. Dabei darf die im Schallgutachten ermittelte Mindesthöhe von 4,00 m nicht unterschritten werden. Ab dem Eckpunkt der Flurstücke 54/103 und 54/102 ist die Höhe der Schallschutzwand auf eine Mindesthöhe von 2,50m (bezogen auf die Geländehöhe der Stellplatzanlage, des SOEH) an der Scharnhagener Straße zu reduzieren. Im Gutachten ist zwar nur eine Mindesthöhe von 1,75m gefordert, aber die Gemeinde möchte einen erhöhten Schutz der benachbarten Bereiche sicherstellen, so dass diese Mindesthöhe auf 2,50m erhöht wurde.

Zusätzlich werden die im Gutachten genannten Emissionskontingente in der Planung festgesetzt.

Nachfolgende im Schallgutachten ermittelte und notwendige Schallschutzmaßnahmen können auf der Grundlage des BauGB § 9 Abs. 1 BauGB nicht festgelegt werden, sind aber im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen und einzuhalten.

Anlieferung

Die Anlieferung hat ausschließlich in der Zeit von 06.00 bis 22.00 Uhr zu erfolgen. Die Abschirmung der Anlieferzone (wie v.g. durch eine Überdachung bzw. Einhausung) und der Stellplatzanlage (wie v.g. durch eine Lärmschutzwand) sind als aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Kundenparkplatz

Die Oberfläche der Fahrgassen des Kundenparkplatzes ist in Asphalt oder in ‚ebenem Pflaster‘ bei gleichzeitigem Einsatz lärmarrer Einkaufswagen zu erstellen. Eine Überdachung und dreiseitige Abschirmung der Einkaufswagensammelboxen mit fugendichter Einbindung in den Boden und Öffnung nach Westen sind als aktive Schallschutzmaßnahme erforderlich.

Der bestehende Lebensmittelmarkt verursacht derzeit bereits gewerbliche Emissionen und auch die verkehrstechnischen Emissionen der „Scharnhagener Straße“ belasten derzeit die angrenzende Bebauung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21a werden Festsetzungen gefasst und Empfehlungen genannt, um die Immissionsbelastung der angrenzenden Bebauung entsprechend dem Stand der Technik zu minimieren.

2.6 Grünordnung

Der Bebauungsplan Nr. 21a der Gemeinde Dänischenhagen wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden.

Aufgrund der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.200 m² ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, um die Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild sowie den Naturhaushalt zu beurteilen (§11 Abs. 3 BauNVO). Die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG liegt der Begründung als *Anlage 7* bei und kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen im Sinne des § 3c UVPG nicht zu erwarten sind.

2.6.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § BNatSchG)

Die grünordnungsplanerischen Festsetzungen zielen auf den Erhalt des für die Eingrünungsfunktion maßgeblichen „Gerüst Grün“ ab. Hierbei handelt es sich um die bestehenden Bäume und Sträucher, wobei die Bodendecker-Gehölze hier nicht den Sträuchern zuzurechnen sind.

Im Übrigen beschränken sich die Festsetzungen auf die Randbereiche des Sondergebietes (SO_{EH}) die den Verbrauchermarkt mit einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gliederndes Grün“ einfasst und gleichzeitig als Abstandsfläche zu den angrenzenden Grundstücken und öffentlichen Straßenraum dienen soll.

2.7 Ver- und Entsorgung

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 21a um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und eine Überplanung bestehender Nutzungen handelt, sind die betreffenden Flurstücke bereits voll erschlossen bzw. können an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde Dänischenhagen angeschlossen werden.

Folgende Hinweise sind bei der Erstellung oder Änderung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten:

Wasserversorgung:

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21 befindet sich eine DN 50 PE Wasserversorgungsleitung.

Baumpflanzungen und Abstände:

Die Leitungstrassen müssen für den Versorgungsträger jederzeit zugänglich sein.

Bei Bauungen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,0 m, bei Baumpflanzungen von 1,0 m zu den vorhandenen oder evtl. neuen Versorgungsanlagen einzuhalten.

Im Bereich der Leitungen dürfen keine nennenswerten Höhenveränderungen vorgenommen werden.

2.8 Altlasten, archäologische Bodenfunde und Kampfmittel

Altablagerungen und Altlasten sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch relevante Altlasten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

Sollten während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird die Denkmalschutzbehörde unverzüglich benachrichtigt und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde gesichert. Verantwortlich sind hier gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

In dem o.a. Gebiet sind Kampfmittel aus den Kriegsjahren nicht vollständig auszuschließen. Vor dem Beginn von Bauarbeiten ist daher die Fläche auf Kampfmittel untersuchen bzw. im Vorwege prüfen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Der Bauträger ist darauf hinzuweisen, dass er sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollte, damit evtl. Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

2.9 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind – falls erforderlich – auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

3 AUSWIRKUNGEN DIESER BAULEITPLANUNG

Da die maximal zulässige Verkaufsfläche für den geplanten Einzelhandel bei 1200 m² liegt, sind insbesondere schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt zu prüfen (§11, Abs. 3, BauNVO).

Diese möglichen Auswirkungen wurden im Rahmen von Schallgutachten zum Verkehr (*Anlage 4*) und Gewerbelärm (*Anlage 5, 6*), einem Verkehrsgutachten (*Anlage 3*), einer Interkommunalen Abstimmung mit der Gemeinde Altenholz (*siehe Punkt 1.5.4*), einer Kaufkraftbeurteilung (*siehe Punkt 1.5.4*) sowie einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (*Anlage 7*) untersucht.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf die Umwelt vertretbar, da es sich bei dem überplanten Gebiet um bereits bebaute Grundstücke und eine brachliegende Fläche handelt. Die zusätzliche Versiegelung ist mit der Aufwertung und der größeren Nutzbarkeit des Gebietes zu begründen und zu vertreten.

Die Gemeinde Dänischenhagen erhält durch den Bebauungsplan Nr. 21a die Möglichkeit den Einzelhandel innerhalb der Gemeinde im Ortsteil Dänischenhagen zu sichern und zukunftssicher zu entwickeln. Des Weiteren kommt die Gemeinde damit ihrer Pflicht nach, eine wohnraumnahe Nahversorgung anzubieten, denn das ist aufgrund des demografischen Wandels in der Zukunft zwingend notwendig. Hierfür eignet sich dieser bereits bestehende und integrierte Standort hervorragend, denn in direkter Umgebung befinden sich in diesem zentralen Ortsbereich viele Wohnungen, so dass die Einzelhandelseinrichtung auch zu Fuß oder per Rad sehr gut erreichbar ist.

Negative Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelseinrichtungen in den Nachbarkommunen (Altenholz, Kiel, Schwedeneck) sind nicht zu erwarten. Die höhere Verkaufsfläche von 1.200m², die über die zulässige Größe von maximal 800m² (*siehe Ziffer 1.5*) hinaus geht, ist im Vorwege mit der Landesplanung abgestimmt und aufgrund der guten integrierten Lage im Ort als vertretbar eingestuft worden.

4 ANLAGEN ZU DER BEGRÜNDUNG

- Anlage 1 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Dänischenhagen
- Anlage 2 Anpassung des Flächennutzungsplan
- Anlage 3 Verkehrsgutachten, *erstellt durch Wasser- und Verkehrs- Kontor, Neumünster*
- Anlage 4 Lärmtechnische Untersuchung des Verkehrslärm nach DIN 18005, *erstellt durch Wasser- und Verkehrs- Kontor, Neumünster*
- Anlage 5 Lärmtechnische Untersuchung des Gewerbelärm nach TA Lärm, *erstellt durch Wasser- und Verkehrs- Kontor, Neumünster*
- Anlage 6 Lärmtechnische Untersuchung des Gewerbelärm nach DIN 45691, *erstellt durch Wasser- und Verkehrs- Kontor, Neumünster*
- Anlage 7 Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG, *erstellt durch Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen – Schlegel, Altenholz*

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am gebilligt

Gemeinde Dänischenhagen

Unterschrift / Siegel

Datum

.....

- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel 24.01.2013, ergänzt am 29.04.2013