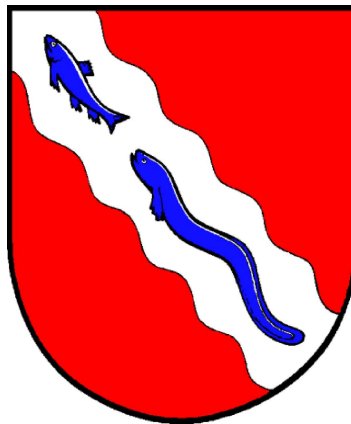


BEGRÜNDUNG

ZUR 1. VORHABENBEZOGENEN ÄNDERUNG DES
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 43
DER GEMEINDE FOCKBEK, KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE
FÜR DAS GEBIET „BEREICH DER EINZELHANDELSFLÄCHE
WESTLICH BUCHENWEG, ÖSTLICH K 98, NÖRDLICH B 202“



- ENTWURF -

Fassung zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Stand: 21.02.2023

Ausgearbeitet durch:

Guntram Blank
Architekturbüro für Stadtplanung
Blücherplatz 9a, 24105 Kiel
Tel. 0431-570919-0 / Fax -9
eMail: info@gb-afs.de
Internet: www.gb-afs.de

**GFN – Gesellschaft für Freilandökologie
und Naturschutzplanung mbH**
Stuthagen 25, 24113 Molfsee
Tel. 04347-99973-0 / Fax -79
eMail: info@gfnmbh.de
Internet: www.gfnmbh.de

INHALTSÜBERSICHT

1.	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
2.	Rechtsgrundlagen und Verfahren	5
2.1.	Rechtsgrundlagen	5
2.2.	Verfahren	5
3.	Angaben zur Lage und zum Bestand	6
3.1.	Lage des Plangebietes	6
3.2.	Derzeitige Nutzung des Plangebietes	7
4.	Übergeordnete und vorangegangene Planungen	8
4.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
4.2.	Flächennutzungsplan	12
4.3.	Landschaftsplan	13
4.4.	Bebauungsplanung	13
4.5.	Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse	14
4.6.	Sonstige gemeindliche Planungen	16
5.	Planung	16
5.1.	Vorhabenplanung	16
5.2.	Ziele der Planung	18
5.3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	20
5.4.	Alternativenprüfung	20
6.	Planinhalte und Festsetzungen	20
6.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	21
6.2.	Örtliche Bauvorschriften	22
6.3.	Grünordnerische Festsetzungen	23
7.	Umweltplanung	24
7.1.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	24
7.2.	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	25
7.3.	Artenschutzrechtliche Prüfung	26
8.	Immissionsschutz	26
9.	Erschliessung	27
9.1.	Verkehrerschliessung	27
9.2.	Technische Infrastruktur	28
10.	Sonstige Massnahmen und Hinweise	31
11.	Nachrichtliche Übernahmen	31
12.	Kosten	32
13.	Inhalte des Durchführungsvertrages	32
14.	Umweltbericht	32

- Anlagen:**
- Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, Hansen Architektur, Hürup (Stand: 21.02.2023)
 - Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung NVZ Disshorn (bulwienGesa AG, Stand: 29.04.2022)
 - Lärmtechnische Untersuchung, Gewerbelärm nach TA Lärm, Wasser- und Verkehrskontor Neumünster (Stand: 08.12.2022)
 - Verkehrsgutachten, Wasser- und Verkehrskontor Neumünster (Stand: 07.12.2022)
 - Entwässerungskonzept (Auszüge), Wasser- und Verkehrskontor Neumünster (Stand: 20.01.2023)

1. **ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Am westlichen Rand der Ortslage von Fockbek befindet sich das derzeitige Nahversorgungszentrum „Disshorn“, das mit den dort angesiedelten Einzelhandelsstandorten der Firmen Aldi und Edeka für die Nahversorgung der Gemeinde von sehr großer Bedeutung ist.

Mit den derzeitigen Verkaufsflächen der Märkte und der begrenzten Anzahl an Stellplätzen für Kunden entspricht er jedoch nicht mehr heutigen Anforderungen an einen zeitgemäßen und langfristig wirtschaftlichen Betrieb eines derartigen Einzelhandelsstandortes. Eine Erweiterung bzw. ein Abriss und Neubau der Märkte am bestehenden Standort kann auf Grund der nicht ausreichenden Größe der verfügbaren Flächen nicht umgesetzt werden.

Die Marktbetreiber beabsichtigen daher, die Märkte an einen geeigneten, ausreichend großen und gut erschlossenen Standort zu verlagern und zu erweitern. Ein derartiger Standort befindet sich in relativer räumlicher Nähe zu den bestehenden Märkten westlich des Altstandortes im Knotenpunkt der B 202 mit der K 98.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Umsiedlung erfolgten in der Zeit ab September 2015 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VB-Plan) Nr. 43 sowie der 6. und 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Plan).

Der VB-Plan Nr. 43 und die 6. Änderung des F-Planes, die durch das Innenministerium zunächst nicht genehmigt wurde, waren Gegenstand eines sich über mehrere Jahre hinziehenden Rechtsstreits zwischen den Gemeinden Fockbek und Hohn. Der benachbarte Zentralort Hohn, dessen eigene Nahversorgung erneuerungsbedürftig und nur eingeschränkt wettbewerbsbelastbar ist, sah sich durch das Vorhaben in seiner Versorgungsfunktion gefährdet.

Die Edeka hat inzwischen zugesichert, auch dort in zentraler Lage einen angemessenen Supermarkt zu betreiben und hierfür ein Grundstück gesichert. Hierfür ist eine entsprechende Bauleitplanung bereits eingeleitet (B-Plan Nr. 25 südlich Hauptstraße). Damit konnte der Konflikt außergerichtlich beigelegt werden.

Nachdem schließlich die 6. Änderung des F-Planes durch das Innenministerium genehmigt und der VB-Plan Nr. 43 durch die Gemeinde bekannt gemacht wurde, besteht nunmehr Baurecht für die Fläche des seinerzeitigen Plangebietes und die Umsetzung der Maßnahme könnte beginnen.

Allerdings haben sich seit Einleitung der seinerzeitigen Planung im Jahre 2015 die Anforderungen an Einzelhandelsansiedlungen insbesondere hinsichtlich der Größe der Verkaufsfläche weiterentwickelt. Nachdem die Verträglichkeit der Größenordnung der seinerzeit geplanten Ansiedlung mit ca. 1.800 m² Verkaufsfläche (zuzüglich Konzessionäre) für den Edeka-Neukauf Vollsortimenter sowie ca. 1.000 m² Verkaufsfläche für den Aldi Discounter im Rahmen einer Markt- und Wirkungsanalyse nachgewiesen wurde, werden nunmehr 2.350 m² Verkaufsfläche für das Ladenlokal des Edeka-Marktes zuzüglich weiterer ergänzender Nahversorgungsangebote mit bis zu 150 m² Verkaufsfläche (insgesamt 2.500 m² Verkaufsfläche) und bis zu 1.050 m² für den Aldi-Markt angestrebt.

Auch die Verträglichkeit dieser Größe der Verkaufsfläche wurde durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen und eine Vorabstimmung mit der Landesplanungsbehörde durchgeführt. Abstimmungsgrundlage war ein durch den Vorhabenträger überarbeitetes Vorhabenkonzept, das neben den veränderten Größen der Verkaufsflächen und der Grundflächen auch den Tausch der bislang angedachten Standorte der Einzelhandelbetriebe beinhaltete.

Die Voraussetzungen für die mögliche Umsetzung einer Verkaufsfläche bis 2.000 m² ergeben sich aus den aktuellen Vorgaben der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (LEP), der im Dezember 2021 wirksam wurde. Für die angestrebte Größenordnung von 2.500 m² ist die Zustimmung der Landesplanung jedoch an den positiven Abschluss eines Zielabweichungsverfahrens gebunden. Dieses wurde durch die Landesplanungsbehörde durchgeführt und mit einem positiven Votum abgeschlossen. Die dort formulierten Maßgaben werden durch die Gemeinde erfüllt werden.

Eine wesentliche Voraussetzung und Bedingung für die Neuansiedlung ist die Aufgabe des alten Nahversorgungsstandortes „Disshorn“ und der Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsnutzungen durch eine entsprechende Überplanung. Dies wurde mit der Aufstellung der 7. Änderung des F-Planes bereits vorbereitet.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuansiedlung des Nahversorgungszentrums sowie zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Vor dem o.g. Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde Fockbek daher das erforderliche Planverfahren zur Aufstellung der 1. Vorhabenbezogenen Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 einzuleiten.

Die Festsetzungen des aufzustellenden VB-Planes werden sich dabei aus den Darstellungen der 6. Änderung des F-Planes entwickeln, so dass eine Änderung des F-Planes nicht erforderlich wird.

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

2.1. Rechtsgrundlagen

Die vorliegende 1. Vorhabenbezogene Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 (VB-Plan) der Gemeinde Fockbek wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Gemäß § 12 BauGB wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan (VB-Plan) aufgestellt.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist zur Planung eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht dokumentiert und zusammengefasst werden sollen. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Kapitel 12) und wird zeitgleich zur Bauleitplanung erarbeitet. Für die Bauleitplanung wesentliche Aussagen des Umweltberichtes werden in Kapitel 7 zusammengefasst.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des VB-Planes ist durch den VB-Plan Nr. 43 verbindlich überplant worden. Die vorliegenden Planänderung wird den VB-Plan Nr. 43 innerhalb seines Geltungsbereiches vollständig ersetzen. Eine formale Aufhebung der bestehenden Planung ist nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich. Sollte die vorliegende Planung nicht abgeschlossen werden, gilt die Ursprungsplanung fort, was auch beabsichtigt ist.

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

Für weitere das Vorhaben berührende Regelungsinhalte wird zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Fockbek ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen.

2.2. Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fockbek hat in ihrer Sitzung am 29.09.2022 die Aufstellung der 1. Vorhabenbezogenen Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 beschlossen.

Auf der Grundlage der Vorentwurfsfassung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.10.2022 gemäß § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung der Vorentwurfsunterlagen in der Zeit vom 26.10.2022 bis einschließlich 30.11.2022.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fockbek hat am ... den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur Planung gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass entsprechend § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen und Stellungnahmen einzureichen sind.

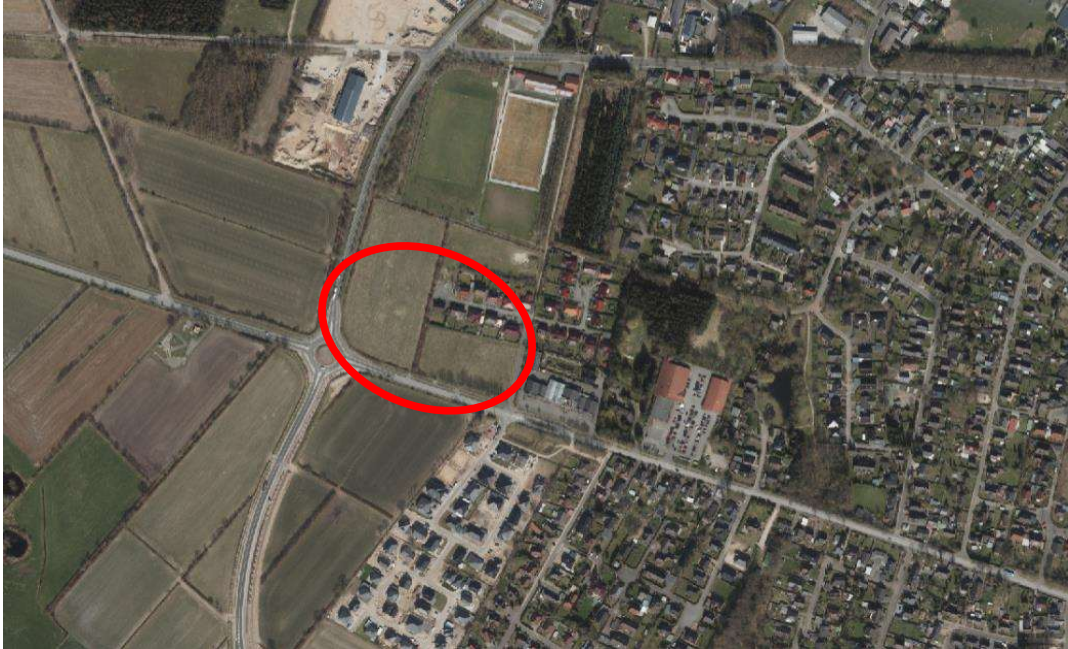
Auf der Grundlage der Entwurfsfassung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ... an der Planung beteiligt. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgt in der Zeit vom ... bis einschließlich

Weitere Verfahrensdaten werden im weiteren Verfahrensablauf ergänzt.

3. ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND

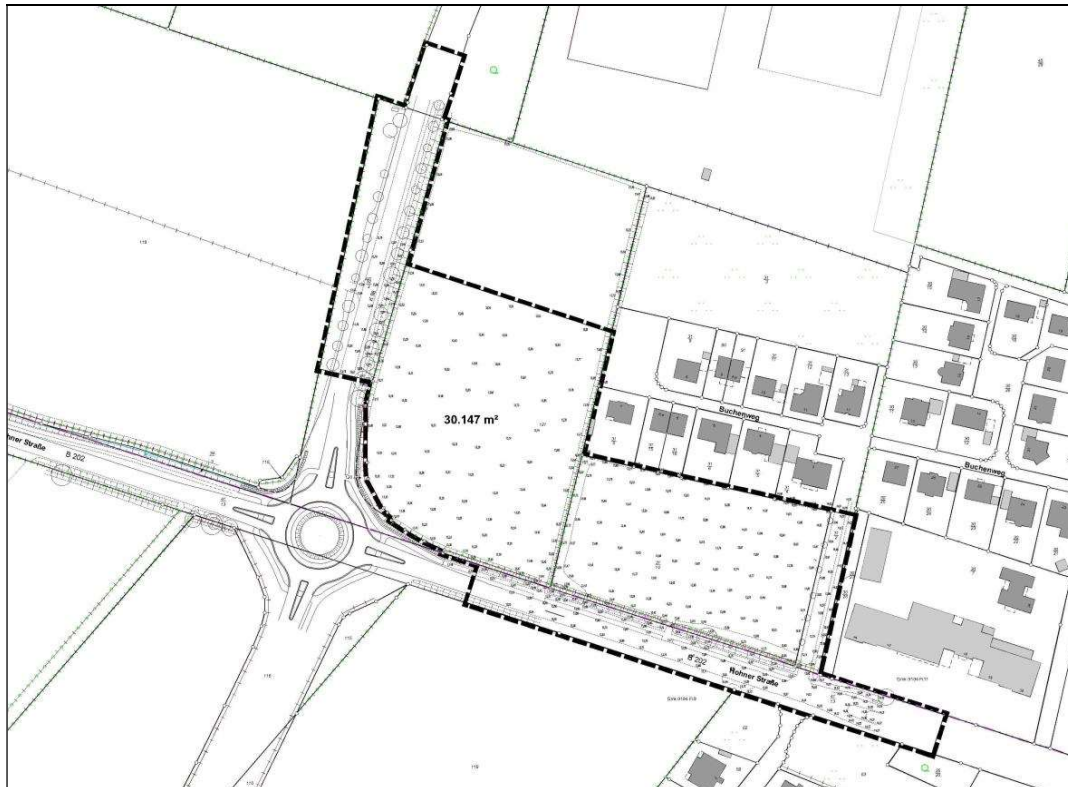
3.1. Lage des Plangebietes

Die Gemeinde Fockbek liegt ca. 4 km westlich von Rendsburg. Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Ortslage von Fockbek. Nach Osten schließt es an das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet der Gemeinde an. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1,5 km Luftlinie.



Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Planbereiches (Quelle: Digitaler Atlas Nord)

Das Vorhabengrundstück umfasst das Flurstück 31/14 sowie den südlichen Teilbereich des Flurstückes 32/3, Flur 11, Gemarkung Fockbek. Es befindet sich östlich der angrenzenden Kreisstraße 98 und nördlich der angrenzenden Bundesstraße 202.



Plangeltungsbereich

Das Plangebiet der 1. Änderung des VB-Planes Nr. 43 umfasst neben dem Umgriff des Vorhabens bzw. Vorhaben- und Erschließungsplanes auch die westlich und südlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der K 98 und der B 202 im für die Sicherstellung der Erschließung erforderlichen Umfang.

Diese Flächen werden gemäß § 12 (4) BauGB, auch wenn sie sich außerhalb des eigentlichen Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes befinden, mit in die Planung einbezogen, da sie von der Planung betroffen sind bzw. mit ihr in Zusammenhang stehen.

Der Geltungsbereich des VB-Planes wird begrenzt:

- im Norden durch die Bebauung entlang des Buchenweges sowie durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen,
- im Osten durch die westliche Grenze des Buchenweges,
- im Süden durch die südliche Grenze der Bundesstraße 202 (B 202) und
- im Westen durch die westliche Grenze der Kreisstraße 98 (K 98).

Der Geltungsbereich des VB-Planes hat eine Größe von ca. 3,02 ha. Das Plangebiet ist relativ eben. Es befindet sich auf Höhenlagen zwischen 13,0 m und 14,0 m über NN (Normal Null).

Die Fläche des Vorhabengebietes befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers

3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Die Flächen des Vorhabengrundstückes werden derzeit als Ackerfläche (westlicher Bereich) und Grünland (östlicher Bereich) intensiv landwirtschaftlich genutzt. Sie sind insbesondere zu den umgebenen Straßen hin von Knicks und Feldhölzreihen umgeben.



Vorhabengrundstück östlicher Bereich



Vorhabengrundstück westlicher Bereich

Im Norden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an den westlichen Abschnitt des Plangeltungsbereiches an. Im östlichen Abschnitt grenzt im Norden eine kleinteilige Bebauung an, die im B-Plan Nr. 32 der Gemeinde als Mischgebiet festgesetzt ist, und über den Buchenweg erschlossen wird.

Im Osten, jenseits des Buchenweges grenzt ein ebenfalls im B-Plan Nr. 32 als Mischgebiet festgesetzter Bereich an, der insbesondere straßenseitig überwiegend gewerblich genutzt wird.



Bebauung am Buchenweg



Buchenweg mit östlich angrenzender Bebauung

Nach Süden und Westen grenzen die B 202 und die K 98 an das Vorhabengebiet an.



B 202 nach Westen / Einmündung Buchenweg



K 98 nach Norden

4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN

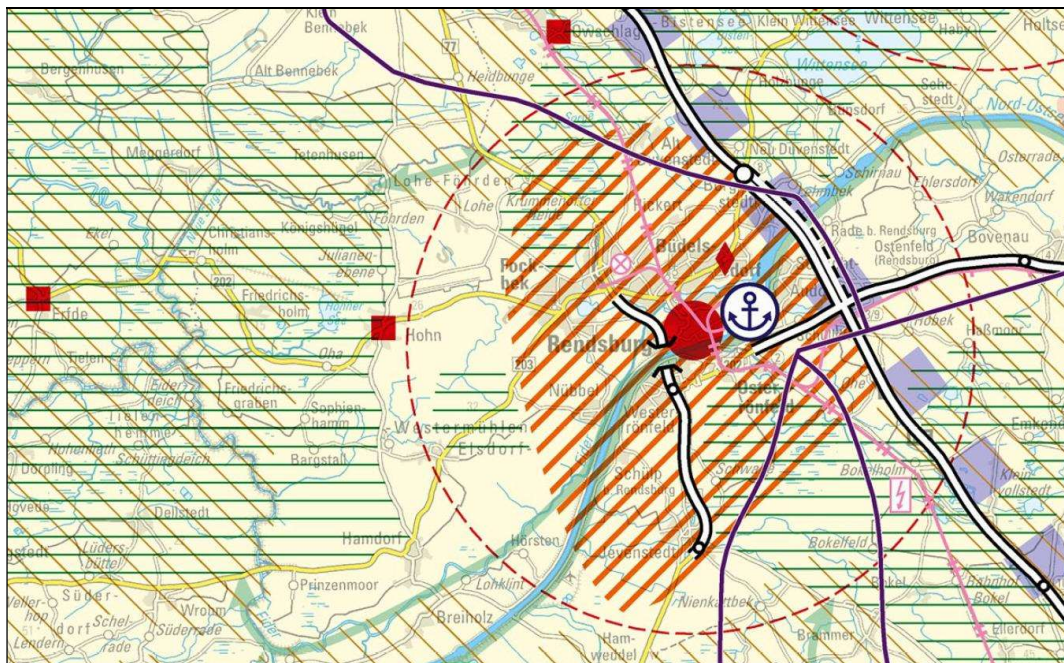
4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aussagen zu den Zielen der Raumordnung für die Gemeinde Fockbek finden sich im Regionalplan für den Planungsraum III (REP III), bestehend aus den kreisfreien Städten Kiel und Neumünster sowie den Kreisen Rendsburg-Eckernförde und Plön aus dem Jahr 2000, in dem die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt wurden. Der bisher geltende Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan ersetzt. Hierzu ist die Fortschreibung 2021 des LEP erfolgt, der im Dezember 2021 wirksam geworden ist und die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2035 vorgeben soll.

Dem LEP sind für die Gemeinde Fockbek die nachfolgenden Aussagen zu entnehmen:

Die Gemeinde Fockbek befindet sich im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum. Sie liegt im 10 km-Umkreis des Mittelzentrums Rendsburg. Der Gemeinde Fockbek selbst wird keine zentralörtliche Funktion zugeschrieben.

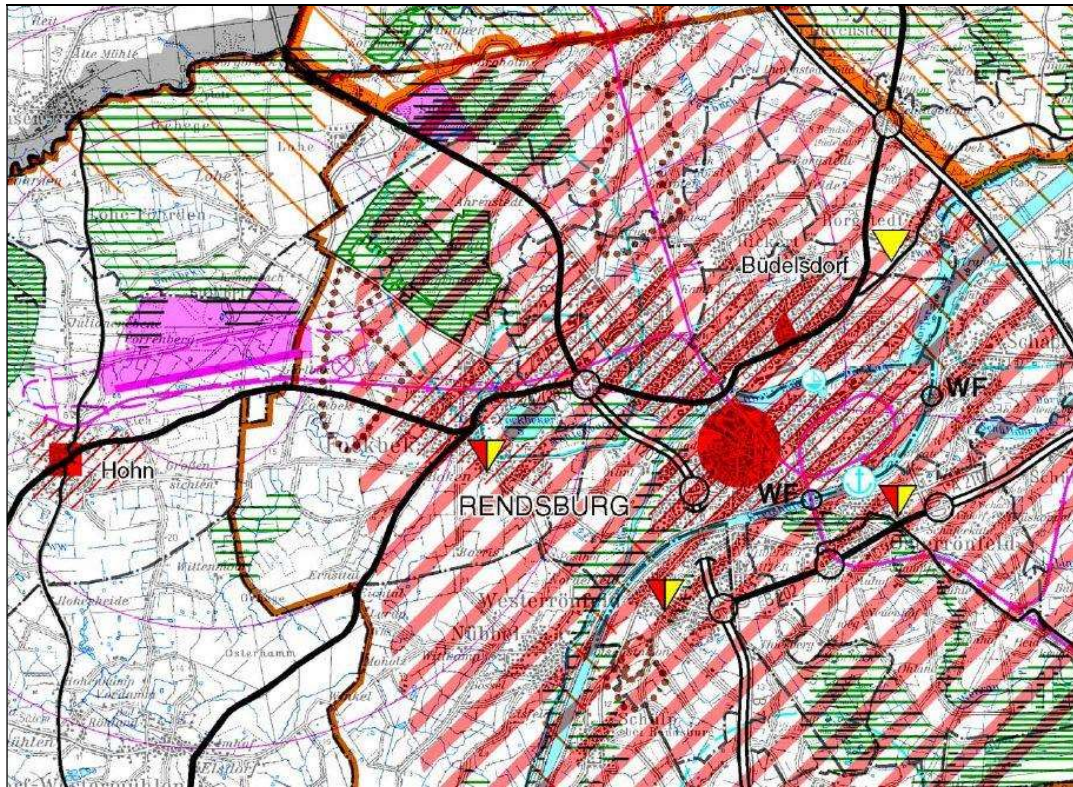
Weitere Aussagen sind im LEP für Fockbek nicht getroffen.



Auszug aus der Hauptkarte der Fortschreibung 2021 des LEP

Der Regionalplan für den Planungsraum III (REP III) konkretisiert die Aussagen des LEP. Für Fockbek werden dort die nachfolgenden Aussagen getroffen:

Fockbek befindet sich demnach im Stadtumlandbereich um Rendsburg. Der Gemeinde wird zwar durch die Landesplanung keine direkte zentral örtliche Einstufung zugewiesen, im REP III wird der Gemeinde Fockbek jedoch als besondere Funktion für Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung eine planerische Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion zugewiesen.



Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Für die Gemeinden im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum sollen in Abstimmung mit den Kernstädten Gebietsentwicklungsplanungen erfolgen. Dies ist im Raum Rendsburg mit dem Gebietsentwicklungsplan Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg (GEP) erfolgt.

Im Rahmen der Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse erfolgte eine Prüfung raumordnerischer Vorgaben deren Ergebnisse nachfolgend wiedergegeben werden.

Zentralitätsgebot

Gemäß Zentralitätsgebot dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in den regionalplanerisch festgelegten Zentralen Orten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Ausnahmen können entsprechend der folgenden Vorgaben zugelassen werden:

„(3) Ausnahmsweise dürfen großflächige Vorhaben im Sinne von Ziffer 1 dieses Absatzes in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zugelassen werden, wenn sie den Anforderungen der Absätze 4 bis 6 (Beeinträchtungsverbot, Kongruenzgebot und Integrationsgebot) entsprechen und alternativ

(a) die zu prognostizierende Umsatzerwartung der sortimentspezifischen Kaufkraft im Gemeindegebiet entspricht,

(b) nach den raumstrukturellen Gegebenheiten der Sicherung der Nahversorgung dienen,

(c) diese mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums und Unterzentren sowie Ländlichen Zentralorten zusammengewachsen sind (baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines Zentralen Ortes oder Stadtrandkerns, das die kommunale Grenze überschreitet),

(d) sich das Vorhaben auf den Handel mit nicht-zentrenrelevanten und raumbeanspruchenden Hauptsortimenten beschränkt. Das zentrenrelevante Randsortiment eines derartigen Vorhabens soll 10 Prozent der Verkaufsfläche (VK) nicht überschreiten (Absatz 6 Z (3)).“

Von den unter a) bis d) aufgeführten 4 Alternativen könnten 3 gleichzeitig durch das Vorhaben eingehalten werden.

Die weiteren genannten Ziele (Beeinträchtungsverbot, Kongruenzgebot und Integrationsgebot) werden im Folgenden geprüft.

Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot beinhaltet, dass das Einzugsgebiet des Planvorhabens den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreiten darf.

In der Begründung des LEP wird konkretisiert, dass eine wesentliche Überschreitung dann anzunehmen ist, wenn mehr als 30 % Planvorhabenumsatzes von außerhalb des Verflechtungsbereiches stammen.

Das Vorhaben strahlt über die Standortgemeinde Fockbek hinaus aus. Die überörtliche Markteinflussnahme ist jedoch gering im Sinne von „nicht wesentlich“.

Dies äußert sich sowohl in der Intensität von Umschichtungswirkungen als auch dem Umstand, dass der Vorhabenumsatz zu gut der Hälfte mit Einwohnern der Gemeinde Fockbek erwirtschaftet werden wird (s. Umsatzschätzung in Kap. 7.1). Der auswärtige Anteil (Verflechtungsbereich Fockbek: Gemeindegebiet) liegt damit bei knapp 50 % und damit oberhalb des 30 % Schwellenwertes. Der LEP Schleswig-Holstein sieht jedoch gerade für Räume mit geringem Einwohnerpotential und entsprechenden reduzierten Tragfähigkeiten tolerierbare Abweichungen vor.

Das westliche Umland von Fockbek weist Einwohnerdichten von rd. 51 Einw./qkm auf und liegt damit deutlich unterhalb dem Landesdurchschnitt von Schleswig-Holstein mit 184 Einw./qkm. Damit ist eine wichtige raumstrukturelle Voraussetzung für die Tolerierung einer Überschreitung des Schwellenwertes gegeben zumal der westliche Raum von Fockbek mit dem südlich verlaufenden Nord-Ostsee-Kanal eine markante räumliche Barriere aufweist.

Ferner stellt Fockbek einen wichtigen Arbeitsplatzstandort mit 2.400 Beschäftigten, die stark aus dem westlichen Umland nach Fockbek pendeln. Erhöhte Umsatz- und Kundenanteile spiegeln die herausgehobene Arbeitsplatzbedeutung Fockbeks auch für das westliche Umland wider.

Vor dem Hintergrund des für größere Supermärkte nicht ausreichend tragfähigen einwohner- und strukturschwachen ländlichen Raumes westlich von Fockbek besteht eine gewisse Arbeitsteilung. Fockbek ist die nächstgelegene Gemeinde westlich von Rendsburg, welche über ausreichend Tragfähigkeit für die Entwicklung dieser Betriebstypik auch in der hier geplanten Kombination verfügt. Der Fockbek bzw. das Nahversorgungszentrum Disshorn übernimmt insoweit eine ergänzende Versorgung für das westliche Umland ohne die dort entwickelbare Eigenversorgung zu begrenzen.

Der erhöhte Anteil auswärtiger Kunden ist begründet im strukturschwachen und dünn besiedelten Raum westlich von Fockbek mit mangelnden Tragfähigkeiten entsprechend größerer Lebensmittelmarkt-Betriebstypen, gleichzeitig hoher Arbeitsplatzbedeutung Fockbeks für das Umland mit entsprechenden Pendlerbeziehungen ohne jedoch die Eigenentwicklung vor Ort zu beschränken.

Das Kongruenzgebot ist insofern erfüllt.

Beeinträchtungsverbot

Bei großflächigen Neuansiedlungen ist das Beeinträchtungsverbot zu beachten: Großflächige Planvorhaben im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen. Gleichfalls dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung für die Bevölkerung im Einzugsgebiet zu erwarten sein.

Die durchgeführte Wirkungsanalyse zeigt, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen des umliegenden Standortnetzes inkl. zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Zudem ist mit erheblichen Entlastungseffekten in den nächsten 5 Jahren bis 2025 zu rechnen. Sowohl in Fockbek als auch im Zentralort Hohn bestehen einwohnerwirksame Wohngebietsentwicklungen, welche die Nachfragebasis erheblich ansteigen lässt und somit aktuelle Umverteilungswirkungen in diesem 5-Jahreszeitraum kompensieren und mehrheitlich deutlich überkompensieren werden dürften.

Das Beeinträchtungsverbot kann als erfüllt betrachtet werden.

Integrationsgebot

Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ist nur in zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig.

Ausnahmsweise sind derartige Vorhaben auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche genehmigungsfähig, wenn es sich um Sortimente zur Sicherung der Nahversorgung handelt, wenn es sich um einen integrierten Standort in einem bislang räumlich unterversorgten Bereich außerhalb des Nahbereiches eines zentralen Versorgungsbereiches handelt, der Vorhabenumsatz in einem angemessenen Verhältnis zur sortimentspezifische Kaufkraft (Nahrung und Genussmittel) im Nahbereich steht und die dezentrale Standortstruktur der Nahversorgung nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Das Vorhaben befindet sich benachbart zum bzw. am Sonderstandort Nahversorgungszentrum Disshorn gem. REHK 2013 / Fortschreibung Entwurf 2021 sowie im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Gemeinde Fockbek und weist mit knapp 1.200 Einwohnern in einem 700 m Gehradius eine ausreichende Einwohnereinbettung trotz bis dato lediglich halbseitiger Siedlungsumfassung auf. Gem. REHK 2021 Fortschreibung gelten Standorte mit einer Siedlungseinbettung ab 1.000 Einwohnern im ländlichen Raum bei gleichzeitiger halbseitiger Siedlungsanbindung als ausreichend siedlungsstrukturell integriert.

Das Randsortiment der Lebensmittelmärkte (u. a. Aktionsware) weist, gem. LEP Schleswig-Holstein 2021 - Fortschreibung, einen funktionalen Zusammenhang zum Kernsortiment auf.

Zielabweichungsverfahren

Die Voraussetzungen für die mögliche Umsetzung einer Verkaufsfläche bis 2.000 m² ergeben sich aus den aktuellen Vorgaben der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (LEP), der im Dezember 2021 wirksam wurde. Für die angestrebte Größenordnung von 2.500 m² ist die Zustimmung der Landesplanung jedoch an den positiven Abschluss eines Zielabweichungsverfahrens gebunden. Dieses wurde durch die Landesplanungsbehörde durchgeführt und mit Schreiben vom 24.10.2022 mit einem positiven Votum abgeschlossen. Folgendes wurde mitgeteilt:

„Eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung in Ziffer 3.10 der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, GVOBl. Schl.-H. S. 1409) nach § 13 Abs. 1 Landesplanungsgesetzes (LaplaG) vom 27. Februar 2014 (GVOBl. Schl.-H. S. 8), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur bedarfsgerechten Weiterentwicklung des kommunalen Finanzausgleichs vom 12. November 2020 (GVOBl. Schl.-H. S. 808) i. V. m. § 6 Abs. 2 ROG für die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 der Gemeinde Fockbek ist hinsichtlich der verfolgten Planinhalte (siehe Ziffer II.2) unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, berührt nicht die Grundzüge der Planung und ist damit landesplanerisch zulässig, wenn die folgende Maßgabe (Maßgaben müssen zwingend beachtet werden und unterliegen insoweit nicht der Abwägung) erfüllt wird:

Im Hinblick auf die für die Gesamtentscheidung bedeutsame interkommunale Verständigung innerhalb des Lebens- und Wirtschaftsraums Rendsburg ist über die durch die Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg am 31. August 2022 erteilte Zustimmung zu einer Abweichung vom derzeit geltenden bzw. beschlossenen Regionalen Einzelhandelskonzept für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg (2013) hinaus, der noch zu beschließende aktuelle Entwurf der Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg (2021) bis zum Abschluss des Bauleitplanverfahrens für die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 der Gemeinde Fockbek dahingehend anzupassen, dass die Größenordnung des aktuellen Planvorhabens Edeka/Aldi übernommen und damit ein besonderer Versorgungsauftrag der Gemeinde Fockbek innerhalb des Kooperationsraumes neben den beiden Städten Rendsburg und Büdelsdorf festgestellt wird.

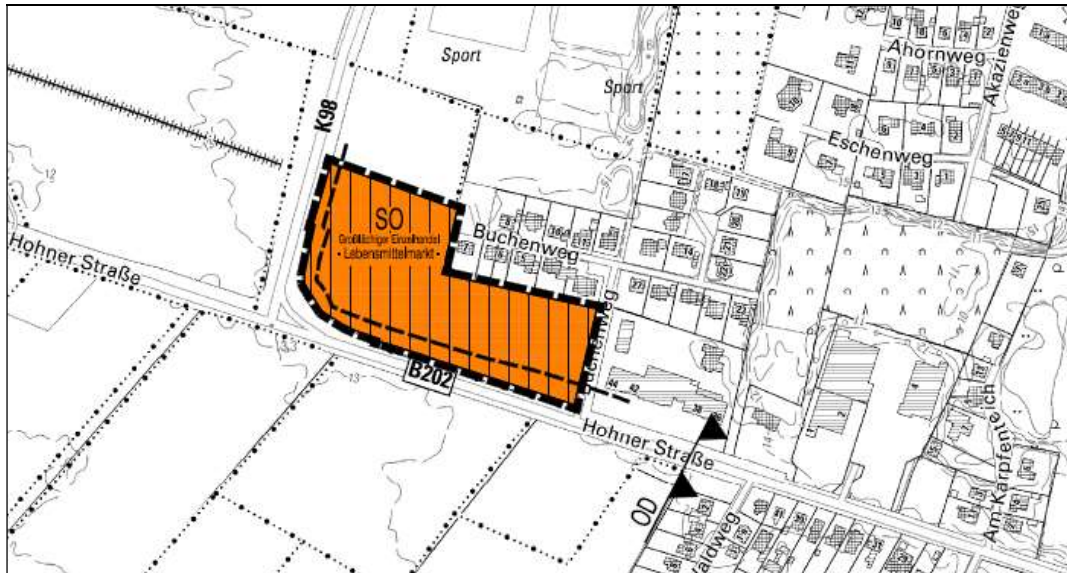
Das Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens gilt nur für das genannte Vorhaben und ist im Falle des Rücktritts des/der Investors/en nicht auf andere Vorhaben übertragbar.

Die Geltungsdauer der Verfahrensentscheidung wird auf 2 Jahre befristet, d.h. der Investor hat innerhalb von 2 Jahren den Bauantrag zu stellen.“

Die Maßgabe wird durch die Gemeinde zur Kenntnis genommen. Sie soll bis zum Satzungsbeschluss zur vorliegenden Planung erfüllt werden.

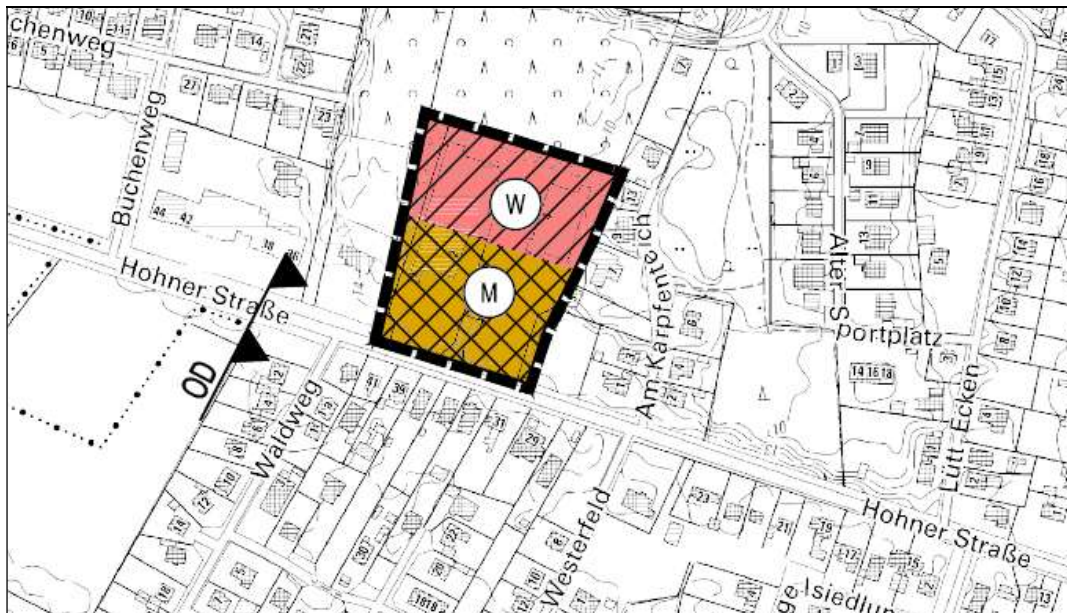
4.2. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird in der wirksamen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Plan), die am 10.02.2022 genehmigt wurde, als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt.



6. Änderung des F-Planes der Gemeinde Fockbek (Genehmigung: Februar 2022)

Die Planung insgesamt sowie die 6. Änderung des F-Planes stehen in Zusammenhang mit der Aufgabe des Altstandortes und der dort durchgeführten 7. Änderung des F-Planes. Diese wurde bereits mit Datum vom 14.06.2017 genehmigt und stellt dort nunmehr Wohnbauflächen im nördlichen und gemischte Bauflächen im südlichen Bereich dar.

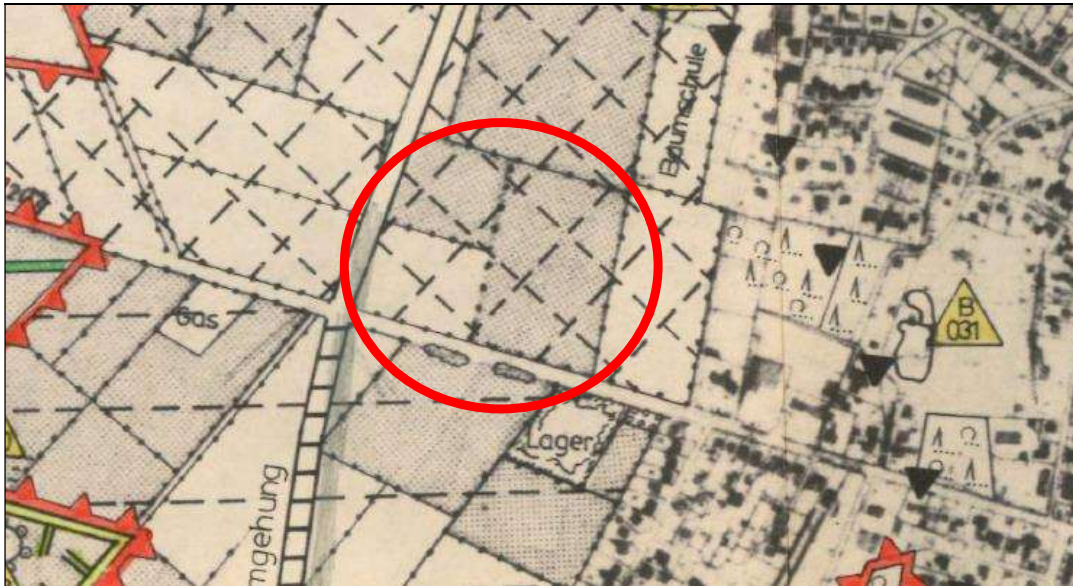


7. Änderung des F-Planes der Gemeinde Fockbek (Genehmigung: Juni 2017)

Die vorliegende Planung entspricht den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes, eine Änderung des F-Planes wird daher nicht erforderlich. Im nordöstlichen Bereich wird die Darstellung des Sondergebietes durch im VB-Plan vorgesehene Stellplätze und eine Eingrünung geringfügig überschritten. Das Entwicklungsgebiet kann dennoch als beachtet angesehen werden.

4.3. Landschaftsplan

Der am 13.07.2000 festgestellte Landschaftsplan der Gemeinde Fockbek stellt die Fläche des Plangeltungsbereiches bereits als geeignet für die Entwicklung gemischter Bauflächen dar.



Auszug aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Fockbek (2000)

Im Landschaftsplan ist ebenfalls eine Grenze der baulichen Entwicklung dargestellt. Der Plangeltungsbereich der vorliegenden Planung liegt innerhalb dieses Bereiches. Die vorliegende Planung entspricht den Zielen der gemeindlichen Landschaftsplanung.

4.4. Bebauungsplanung

Für den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des VB-Planes Nr. 43 gilt derzeit der rechtskräftige Ursprungsplan, zu dem am 04.10.2016 der Satzungsbeschluss gefasst wurde und der Mitte 2022 bekannt gemacht wurde.



Auszug aus der Planzeichnung des VB-Planes Nr. 43 (2022)

Die vorliegende Planänderung wird den VB-Plan Nr. 43 innerhalb seines Geltungsbereiches vollständig ersetzen. Eine formale Aufhebung der bestehenden Planung ist nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich. Sollte die vorliegende Planung nicht abgeschlossen werden, gilt die Ursprungsplanung fort, was auch beabsichtigt ist.

4.5. Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse

Die Gemeinde Fockbek hatte im Vorfeld der Einleitung des VB-Planes Nr. 43 eine Markt- und Wirkungsanalyse beauftragt, um die Eignung des vorgesehenen Einzelhandelsstandortes sowie seiner angedachten Größenordnung hinsichtlich der Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche prüfen zu lassen.

Die Untersuchung wurde im August 2015 als Erweiterung der Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse aus dem Jahr 2011 durchgeführt. Beide Gutachten wurden von der bulwiengesa AG erarbeitet. Die seinerzeitige Untersuchung hat für eine Verlagerung geeignete Standorte betrachtet, ist jedoch noch von einem höheren Ansatz für die vorgesehenen Verkaufsflächen ausgegangen.

Diese gutachterlichen Aussagen haben am seinerzeitigen Aufstellungsverfahren teilgenommen.

Der VB-Plan Nr. 43 und die 6. Änderung des F-Planes, die durch das Innenministerium zunächst nicht genehmigt wurde, waren Gegenstand eines sich über mehrere Jahre hinziehenden Rechtsstreits zwischen den Gemeinden Fockbek und Hohn. Der benachbarte Zentralort Hohn, dessen eigene Nahversorgung erneuerungsbedürftig und nur eingeschränkt wettbewerbsbelastbar ist, sah sich durch das Vorhaben in seiner Versorgungsfunktion gefährdet.

Die Edeka hat inzwischen zugesichert, auch dort in zentraler Lage einen angemessenen Supermarkt zu betreiben und hierfür ein Grundstück gesichert. Hierfür ist eine entsprechende Bauleitplanung bereits eingeleitet (B-Plan Nr. 25 südlich Hauptstraße). Damit konnte der Konflikt außergerichtlich beigelegt werden.

Nachdem schließlich die 6. Änderung des F-Planes durch das Innenministerium genehmigt und der VB-Plan Nr. 43 durch die Gemeinde bekannt gemacht wurde, besteht nunmehr Baurecht für die Fläche des seinerzeitigen Plangebietes und die Umsetzung der Maßnahme könnte beginnen.

Allerdings haben sich seit Einleitung der seinerzeitigen Planung im Jahre 2015 die Anforderungen an Einzelhandelsansiedlungen insbesondere hinsichtlich der Größe der Verkaufsfläche weiterentwickelt. Nachdem die Verträglichkeit der Größenordnung der seinerzeit geplanten Ansiedlung mit ca. 1.800 m² Verkaufsfläche (zuzüglich Konzessionäre) für den Edeka-Neukauf Vollsortimenter sowie ca. 1.000 m² Verkaufsfläche für den Aldi Discounter im Rahmen einer Markt- und Wirkungsanalyse nachgewiesen wurde, werden nunmehr 2.500 m² Verkaufsfläche für den Edeka-Markt und bis zu 1.050 m² für den Aldi-Markt angestrebt.

Vor dem Hintergrund dieser Zielsetzungen ist die Vorhabenplanung überarbeitet worden. Auf dessen Grundlagen hat die Edeka Handelsgesellschaft Nord mbH, Neumünster mit Datum vom 24.02.2022 die bulwiengesa AG mit der Erstellung einer projektbezogenen Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse beauftragt, um die Verträglichkeit der veränderten Größenordnung der geplanten Ansiedlung zu belegen.

Im Ergebnis der Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse werden die folgenden zusammenfassenden Aussagen getroffen.

„Gegenstand des vorliegenden Gutachtens ist die geplante Erweiterung und Verlagerung der Lebensmittelmärkte Edeka und Aldi in Fockbek. Die durchgeführte Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse führt zu folgenden Ergebnissen:

Fockbek weist gute makrostandortseitige Rahmenbedingungen auf. Die positive Einwohnerentwicklung der vergangenen Jahre ist aufgrund bestehender Wohnungsbauvorhaben auch in den nächsten Jahren zu erwarten. Sowohl in Fockbek als auch in der Nachbargemeinde Hohn bestehen aktuell in Bau befindliche Vorhaben sowie als gesichert geltende Projekte, welche die Einwohnerbasis erhöhen.

Zukünftig ist von einer stabilen bis leicht steigenden Nachfrageplattform im periodischen Bedarf innerhalb des Einzugsgebietes auszugehen.

Gemäß REHK Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg 2013 sowie der Fortschreibung 2020/2021 (Entwurf) befindet sich das Vorhaben innerhalb des Sonderstandort Nahversorgungszentrum Disshorn.

Edeka stellt den einzigen in Fockbek aktiven Supermarkt dar. Aldi wird dagegen von dem hochmodernen Lidl-Discounter im Ortszentrum Fockbek begleitet. Der Standort Disshorn stellt sowohl für die Fockbeker Bevölkerung als auch das einwohner- und strukturschwache ländliche Umland im Westen von Fockbek einen wichtigen Versorgungsstandort dar.

Eine vergleichsweise hohe Arbeitsplatzquote sowie mehr als 2.400 Arbeitsplätze in Fockbek bei gut 2.000 Einpendlern zeigen die hohe Bedeutung Fockbeks als Arbeitsplatzstandort an. Aus dem westlichen strukturschwachen Raum verzeichnet Fockbek hohe Einpendlerzahlen – mit sämtlichen niederrangigen Zentralorten (Hohn, Erfde, Kropp) kann Fockbek ein positives Pendleraldo vorweisen. Eine hohe Auspendlerquote Fockbeks wird demnach von einer Vielzahl von Arbeitnehmern des westlichen Umlandes ausgeglichen.

Das im Westen von Fockbek anschließende ländliche Umland (Amt Hohner Harde etc.) weist aufgrund geringer Siedlungskonzentrationen der Einzelgemeinden keine ausreichende Tragfähigkeit für Vorhaben wie aktuell in Fockbek geplant auf. Fockbek ist die nächstgelegene Gemeinde westlich von Rendsburg, welche über ausreichend Tragfähigkeit für die Entwicklung dieser Betriebstypik auch in der hier geplanten Kombination verfügt. Fockbek bzw. das Nahversorgungszentrum Disshorn übernimmt insoweit eine ergänzende Versorgung für das westliche Umland ohne die dort entwickelbare Eigenversorgung zu begrenzen bzw. zu limitieren.

Diese deutlichen Unterschiede hinsichtlich Reichweite und Zentralität sind auch bei den Verkaufsflächendichten für Lebensmittelmärkte >400 qm ablesbar. Der gesamte KOOP-Raum weist rd. 0,70 qm Verkaufsfläche je Einwohner auf. Das Mittelzentrum Rendsburg 0,96 qm, Büdelsdorf 0,79 qm, Umlandgemeinden des KOOP-Raumes 0,44 qm Verkaufsfläche. Der Bundesdurchschnitt liegt auf langjährig stabilem Niveau bei rd. 0,42 qm je Einwohner.

Das Einzugsgebiet für das hier untersuchte Vorhaben liegt bei lediglich 0,30 qm je Einwohner Verkaufsfläche und verdeutlicht damit die raumstrukturellen Tragfähigkeitsunterschiede des ländlichen strukturierten Raumes westlich von Rendsburg bzw. Fockbek. Selbst nach der hier untersuchten Projektumsetzung läge die Verkaufsflächendichte mit 0,38 m VKF je Einwohner noch unter dem Bundesdurchschnitt.

Ein erhöhter Anteil von auswärtigen Kunden in Fockbek ist begründet im strukturschwachen und dünn besiedelten Raum westlich von Fockbek mit mangelnden Tragfähigkeiten entsprechend größerer Lebensmittelmarkt-Betriebstypen, gleichzeitig hoher Arbeitsplatzbedeutung Fockbeks für das Umland mit entsprechenden Pendlerbeziehungen und damit einhergehenden Kundenanteilen ohne dabei jedoch die Eigenentwicklung vor Ort zu beschränken.

Die Auswirkungsanalyse belegt, dass von dem Vorhaben am SO NVZ Disshorn keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit umgebender zentraler Versorgungsbereiche und auf die (Nah-)Versorgung der Bevölkerung ausgehen.

Erhöhte Projektwirkungen betreffen das Ortszentrum Hohn sowie Fockbek, wo die jeweiligen Lebensmittelmärkte aktuell komplett neu aufgestellt werden. In Hohn wird ein Edeka-Supermarkt in zentraler Lage neu errichtet, im Fockbeker Ortszentrum die Lidl-Filiale ebenfalls neu gebaut. Zudem treffen diese erhöhten Projektwirkungen auf zwei Gemeinden, welche in nächster Zeit teils deutliche Einwohnerzuwächse durch aktuellen Wohnungsneubau zu verzeichnen haben. Dies stärkt die Einwohner- und Nachfragebasis vor Ort.

Insgesamt erweisen sich die Auswirkungen durch das geplante Vorhaben im Kern-Einzugsgebiet als auch die überörtlichen Verdrängungswirkungen als unkritisch. Zwar treten in Hohn und in Fockbek in Einzelfällen erhöhte bis hohe Umverteilungsquoten auf, welche jedoch auf leistungsstarke Anbieter treffen und diese in ihrem Bestand nicht gefährden.

In der Mittelfristvorausschau dürften die Belastungswirkungen in Hohn in einem 5-Jahreszeitraum kompensiert sein - bei allen anderen Lagebereichen bis 2025 werden Umsatzabgaben teilweise deutlich durch die Nachfrigesteigerung überkompensiert. Diese umliegenden Wettbewerbsstandorte werden eine gegenüber dem Berechnungsstand 31.12.2020 deutlich gestiegene Umsatzbasis aufweisen von +1 % bis +12 %.

Konkret werden durch das Vorhaben weder zentrale Versorgungsbereiche noch die übrige verbrauchernahe Versorgungsstruktur im Einzugsgebiet sowie im relevanten Umfeld durch das Projektvorhaben mehr als unwesentlich beeinträchtigt, so dass dem Projekt auch bei den beabsichtigten Verkaufsflächen eine wirkungsanalytische und städtebauliche Verträglichkeit zu bescheinigen ist.“

Weitergehende Aussagen können der Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse entnommen werden, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

4.6. Sonstige gemeindliche Planungen

Gemeindliche Planungen im Bereich des Plangebietes erfolgten bislang im Rahmen des Landschaftsplanes, des Flächennutzungsplanes und der verbindlichen Bauleitplanung. Die inhaltlichen Aussagen dieser Planungen sind oben beschrieben. Weitergehende gemeindliche Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

5. PLANUNG

5.1. Vorhabenplanung

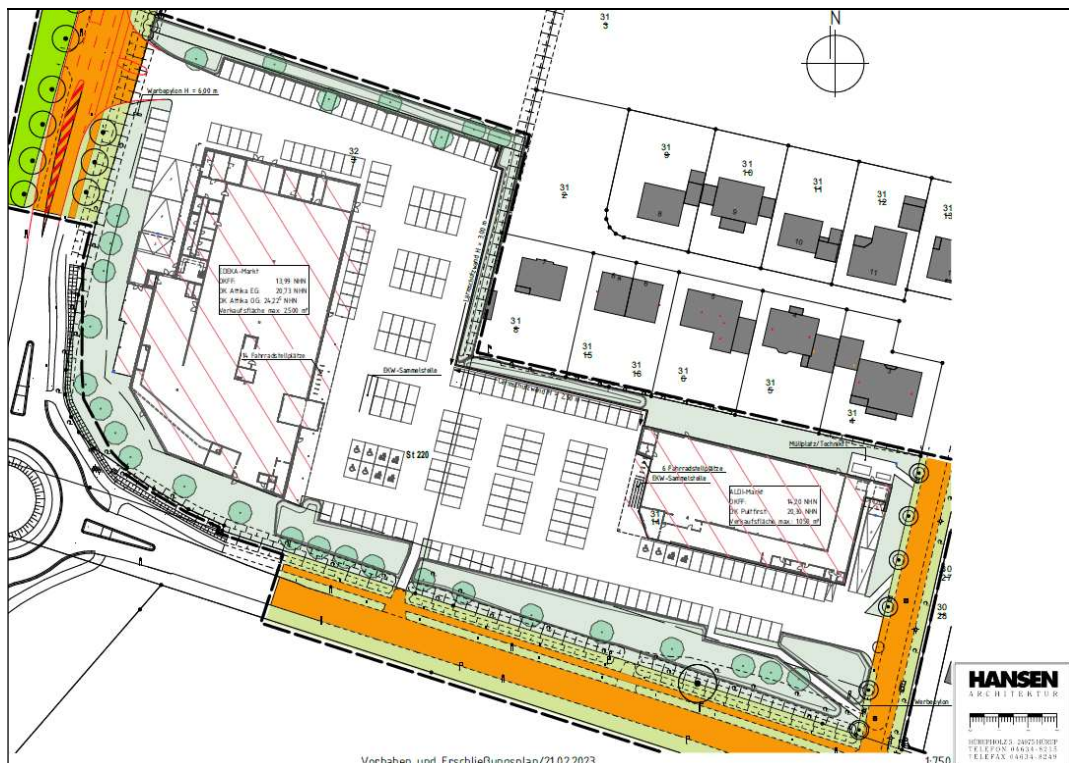
Zum derzeitigen Stand der Planung liegt der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Lageplankonzept sowie in Ansichtsdarstellungen des Vorhabens vor.

Vorgesehen ist die Errichtung von zwei Einzelhandelsmärkten. Die wesentliche Änderung gegenüber der Ursprungsplanung liegt in der Erhöhung der Verkaufsflächen für den Edeka-Markt und dem damit einhergehenden Tausch der vorgesehenen Standorte. Gegenüber der Ursprungsplanung wird das Vorhabengrundstück im nordwestlichen Bereich zugunsten von Stellplätzen und einer randlichen Eingrünung geringfügig nach Norden ausgedehnt.

Der Vollsortiment-Lebensmittelmarkt (Edeka) mit einer überbauten Bruttogrundfläche von ca. 4.160 m² und einer Verkaufsfläche für den Marktanteil von ca. 2.350 m² zuzüglich Konzessionäre mit ca. 150 m² soll auf dem Grundstücksanteil im westlichen Bereich des Vorhabengebietes entstehen. Es sind Nebenraumflächen in einer Größenordnung von ca. 1.180 m² vorgesehen, die sich größtenteils erdgeschossig und in kleinerem Umfang in einer zweiten Geschossebene im westlichen Gebäudeteil befinden.

Im östlichen Bereich ist die Errichtung eines Discounters (Aldi) geplant. Das Gebäude soll eine überbaute Bruttogrundfläche von ca. 1.825 m² bei einer Verkaufsfläche von 1.045 m² umfassen. Die Größe der Nebenraumflächen beträgt dementsprechend ca. 515 m².

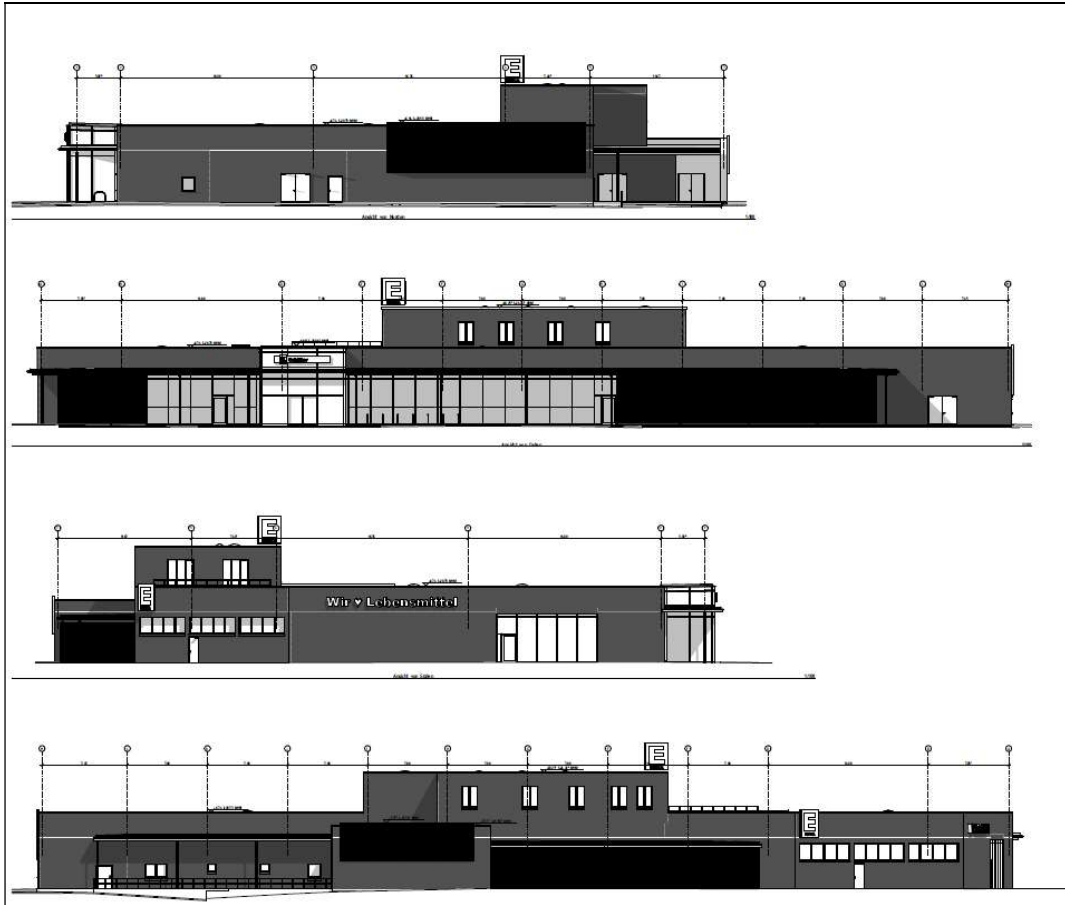
Den Marktgebäuden südlich und westlich vorgelagert ist die Errichtung von insgesamt bis zu ca. 224 Stellplätzen vorgesehen. Die Stellplätze können im zentralen Bereich überdacht werden. In den Randbereichen entlang der vorbeiführenden Straßen werden Überdachungen aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.



Auszug aus dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes / Lageplankonzept (Hansen Architektur)

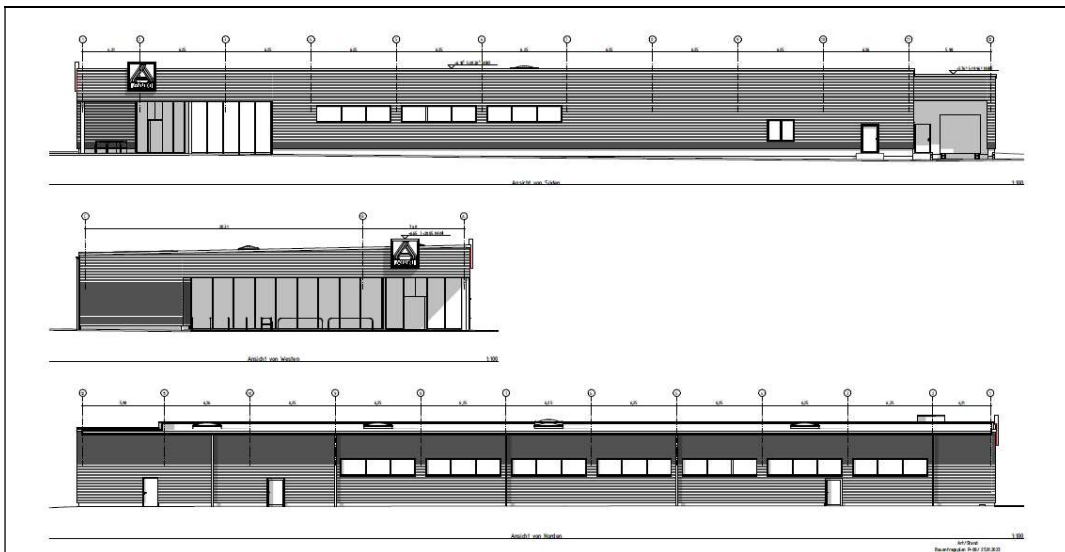
Die Fahrerschließung erfolgt über zwei Zufahrten, die sich im Bereich des von der B 202 abzweigenden Buchenweges sowie im Verlauf der K 98 befinden.

Anbindungen für Fußgänger und Radfahrer sind von dem parallel zur B 202 verlaufenden Fuß- und Radweg aus vorgesehen, um von dort jeweils auf relativ kurzem Wege die Haupteingänge der Märkte erreichen zu können.



Ansichten Edeka-Markt (Hansen Architektur)

Die Anlieferzonen liegen im westlichen (Edeka) bzw. östlichen (Aldi) Gebäuderand und sind durch Gebäudeteile gut gegenüber empfindlichen Nutzungen abgeschirmt. Die Anfahrbareit der Anlieferzonen ist über die beiden Zufahrten auf relativ kurzem Wege gegeben.



Ansichten Aldi-Markt (Hansen Architektur)

An der nördlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenze ist eine Lärmschutzwand zur benachbarten Wohnbebauung am Buchenweg vorgesehen.

Straßenbegleitend sind Baumpflanzungen vorgesehen, die das Vorhabengrundstück landschaftsgerecht einbinden sollen.



Visualisierung Aldi-Markt (Hansen Architektur)

Beide Gebäude sind mit einem Flachdach vorgesehen und werden eine Gebäudehöhe zwischen ca. 6,50 m bis 7,00 m sowie ca. 10,50 m für den zweigeschossigen Gebäudeteil des Edeka-Marktes erreichen.

Die bauliche Gestaltung der Fassaden der Märkte ist in einem hellen, einheitlichen Erscheinungsbild vorgesehen.

Die Dachflächen sollen als Gründach ausgebildet werden. Vorgesehen ist hier ebenfalls die Nutzung der Dachflächen für PV-Anlagen.

Weitergehende Inhalte zur baulichen Gestaltung der Märkte werden ggf. in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

5.2. Ziele der Planung

Am westlichen Rand der Ortslage von Fockbek befindet sich das derzeitige Nahversorgungszentrum „Disshorn“, das mit den dort angesiedelten Einzelhandelsstandorten der Firmen Aldi und Edeka für die Nahversorgung der Gemeinde von sehr großer Bedeutung ist.

Mit den derzeitigen Verkaufsflächen der Märkte und der begrenzten Anzahl an Stellplätzen für Kunden entspricht er jedoch nicht mehr heutigen Anforderungen an einen zeitgemäßen und langfristig wirtschaftlichen Betrieb eines derartigen Einzelhandelsstandortes. Eine Erweiterung bzw. ein Abriss und Neubau der Märkte am bestehenden Standort kann auf Grund der nicht ausreichenden Größe der verfügbaren Flächen nicht umgesetzt werden.

Die Marktbetreiber beabsichtigen daher, die Märkte an einen geeigneten, ausreichend großen und gut erschlossenen Standort zu verlagern und zu erweitern. Ein derartiger Standort befindet sich in relativer räumlicher Nähe zu den bestehenden Märkten westlich des Altstandortes im Knotenpunkt der B 202 mit der K 98.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Umsiedlung erfolgten in der Zeit ab September 2015 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VB-Plan) Nr. 43 sowie der 6. und 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Plan). Die Planung für den vorliegenden Standort wurde jedoch bislang nicht umgesetzt.

Weitergehende Aussagen zur Planungshistorie, auf die an dieser Stelle nicht weiter eingegangen wird, können dem Kapitel 1 dieser Begründung sowie der Begründung zum VB-Plan Nr. 43 entnommen werden.

Seit Einleitung der seinerzeitigen Planung haben sich die Anforderungen an Einzelhandelsansiedlungen insbesondere hinsichtlich der Größe der Verkaufsfläche weiterentwickelt. Nunmehr werden 2.350 m² Verkaufsfläche für das Ladenlokal des Edeka-Marktes zuzüglich maximal 150 m² für Shops und bis zu 1.050 m² Verkaufsfläche für den Aldi-Markt angestrebt.

Die Verträglichkeit dieser Größe der Verkaufsfläche wurde durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen und eine Vorabstimmung mit der Landesplanungsbehörde durchgeführt. Abstimmungsgrundlage war ein durch den Vorhabenträger überarbeitetes Vorhabenkonzept, dass neben den veränderten Größen der Verkaufsflächen und der Grundflächen auch den Tausch der bislang angedachten Standorte der Einzelhandelbetriebe beinhaltete.

Die Voraussetzungen für die mögliche Umsetzung einer Verkaufsfläche bis 2.000 m² ergeben sich aus den aktuellen Vorgaben der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (LEP), der im Dezember 2021 wirksam wurde. Für die angestrebte Größenordnung von 2.500 m² ist die Zustimmung der Landesplanung jedoch an den positiven Abschluss eines Zielabweichungsverfahrens gebunden. Dieses wurde durch die Landesplanungsbehörde durchgeführt und mit einem positiven Votum abgeschlossen. Die dort formulierten Maßgaben werden durch die Gemeinde erfüllt werden.

Die Gemeinde befürwortet und unterstützt die Verlagerung des Nahversorgungsstandortes und sieht es als erforderlich und im öffentlichen Interesse geboten an, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des bestehenden Nahversorgungsstandortes zu schaffen, um ein modernes, den heutigen Kundenansprüchen entsprechendes Einkaufsangebot zu ermöglichen und damit den bestehenden Nahversorgungsstandort dauerhaft zu sichern.

Unter Würdigung der o.g. Aspekte und unter Berücksichtigung der erläuterten landesplanerischen Vorgaben beabsichtigt die Gemeinde, mit der Aufstellung der 1. Vorhabenbezogenen Änderung des VB-Planes Nr. 43 auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für die Neuerrichtung eines Nahversorgungszentrums mit

- einem Vollsortiment-Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.350 m² für den Lebensmittelanteil zuzüglich einer Fläche für Shops und Dienstleistungen mit maximal 150 m² Verkaufsfläche und
- einem Discount-Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.050 m² sowie
- den jeweils zugeordneten Nutzflächen und Stellplatzanlagen.

Zwingende Voraussetzung und Bedingung für die Neuansiedlung ist die Aufgabe des alten Nahversorgungsstandortes „Disshorn“ und der Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsnutzungen durch eine entsprechende Überplanung des Altstandortes. Dies ist mit der 7. Änderung des F-Planes bereits erfolgt.

Die wesentlichen städtebaulichen Ziele bei der Planung sind zusammengefasst

- die Beachtung der Belange der mittelständischen Wirtschaftsstruktur im Sinne der Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung der Einwohner von Fockbek und den Umlandgemeinden mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die Erfüllung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die geordnete Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur unter Beachtung des Belanges der Erhaltung des Ortsbildes sowie
- die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes.

Zur 1. Vorhabenbezogenen Änderung des VB-Planes Nr. 43 wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, die den durch das Vorhaben entstehenden zusätzlichen Eingriff in die Landschaft bewertet und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen ermittelt, die soweit notwendig und möglich als Festsetzungen in den VB-Plan aufgenommen werden sollen.

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

Zudem wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet, das die gesicherte und schadlose Ableitung des Regen- und Schmutzwassers darlegt.

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

Weitergehende Erläuterungen zu den einzelnen Aspekten der Planung sowie zum städtebaulichen Konzept finden sich in den entsprechenden Kapiteln dieser Begründung.

5.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Für das vorliegende Plangebiet besteht Baurecht aus dem rechtskräftigen VB-Plan Nr. 43. Da die Planung jedoch bislang nicht umgesetzt wurde und auch nicht in der bislang beabsichtigten Form umgesetzt werden soll, ergeben sich die gleichen Auswirkungen wie bei einer Neuüberplanung.

Durch die vorliegende Planung wird die städtebauliche Gestalt des Plangebietes nachhaltig verändert. Auf Teilen der bislang unbebauten, an die Ortslage anschließenden Grünland- und Ackerfläche werden zukünftig Gebäude und Stellplätze für den Einzelhandel entstehen. Durch Vorgaben zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung der Gebäude soll eine städtebaulich möglichst verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgen.

Die Bebauung durch Gebäude und Stellplätze sowie die Errichtung von Nebenanlagen werden zu einer Versiegelung und einer Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens führen. Ein Ausgleich hierfür wird im Rahmen des Verfahrens ermittelt und verbindlich festgesetzt.

Da sich seit der letztmaligen Überplanung auf weiten Teilen des Vorhabengebietes sogenanntes Wertgrünland entwickelt hat, das gemäß der Novelle des BNatSchG vom 01.03.2022 nach § 30 Abs. 2 Nr. 7 als „magere Flachland-Mähwiese“ zu den gesetzlich geschützten Biotopen gehört, wird sich das Ausgleichserfordernis erhöhen.

Da der vorherige Standort „Disshorn“ bereits von der B 202 erschlossen war verändert sich die Verkehrslage im Plangebiet nur unwesentlich. Der zusätzliche Kundenverkehr der aufgrund des größeren Kundeneinzugsgebietes der neuen Märkte zu erwarten ist wird als verträglich bewertet und durch eine bessere Erschließung ausgeglichen. Dies ist im Rahmen des zur Planung erstellten Verkehrsgutachtens entsprechend nachgewiesen worden.

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

Wesentliche Auswirkungen auf benachbarte Nahversorgungsbereiche ergeben sich durch die Planung nicht.

Weitere erhebliche, über die o.g. Aspekte hinausgehende und daher zu vermeidende Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen durch die Planung sowie Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen untereinander oder durch bereits vorhandene Nutzungen selbst sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

Eine weitere wesentliche Auswirkung bei Umsetzung der Planung, die außerhalb des Planungsraumes stattfindet, besteht darin, dass bei Umsetzung des vorliegenden Vorhabens der für eine großflächige Einzelhandelsnutzung aufzugebende Altstandort des Nahversorgungszentrums „Disshorn“ einer Umstrukturierung zugeführt werden kann und z.B. für ortskernnahes Wohnprojekte umgenutzt werden kann.

Die ausführliche Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt schutzgutbezogen im Umweltbericht.

5.4. Alternativenprüfung

Eine Prüfung alternativer Standorte ist auf Ebene der F-Planung erfolgt und wurde mit dem Ergebnis abgeschlossen, dass der vorliegende Standort für die Ansiedlung geeignet ist.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung wurden durch den Vorhabenträger unterschiedliche Varianten der Bebauung der Flächen geprüft. Das nun vorliegende Planungskonzept ist Ergebnis dieser Prüfung und bietet vor dem Hintergrund der Rahmenbedingungen und der Ziele der Planung eine gute Grundlage für eine positive Entwicklung des Plangebietes.

6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Für den Bereich des VEP wird textlich festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur die Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Weitere Konkretisierungen der Vorhaben erfolgen demnach im Durchführungsvertrag. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Das festzusetzende Baugebiet soll die Errichtung der Neubauten eines Vollsortiment-Lebensmittelmarktes sowie eines Discount-Lebensmittelmarktes ermöglichen. Die Gebiete sollen daher hinsichtlich der Art der Nutzung gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt werden. Das Plangebiet wird in zwei Teilgebiete untergliedert.

Innerhalb des Teilgebietes 1 soll der Neubau eines Vollsortiment - Lebensmittelmarktes ermöglicht werden. Das Gebiet wird daher nach § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Vollsortiment - Lebensmittelmarkt“ festgesetzt.

Das Teilgebiet 1 soll ausschließlich der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Verkauf von Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.350 m² zuzüglich einer Fläche von insgesamt maximal 150 m² für Shops und Dienstleistungen (nach derzeitigem Stand ein Backshop und ein Blumenladen) sowie den zugeordneten Lager-, Verwaltungs- und Unterhaltungsflächen dienen. Daher wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO auch hier die Art der Nutzung abschließend festgesetzt.

Innerhalb des Teilgebietes 2 soll der Neubau eines Discount-Lebensmittelmarktes ermöglicht werden. Das Gebiet wird daher nach § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Discount - Lebensmittelmarkt“ festgesetzt.

Das Teilgebiet 1 soll ausschließlich der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Verkauf von Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.050 m² sowie den zugeordneten Lager-, Verwaltungs- und Unterhaltungsflächen dienen. Daher wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die Art der Nutzung abschließend festgesetzt.

Weitere Regelungen zu Randsortimenten werden in Anlehnung an die Ermittlungen der Markt- und Wirkungsanalyse getroffen. Dabei wird festgesetzt, dass Randsortimente für den aperiodischen Bedarf nur bis zu einem maximalen Flächenanteil von 5% im Teilgebiet 1 und 15% im Teilgebiet 2 der jeweils genehmigten Verkaufsfläche zulässig sind.

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

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) geben den Rahmen vor, innerhalb dessen die geplanten Bauvorhaben verwirklicht werden können, wobei mit deren Ausweisung ein gewisser Spielraum für die Positionierung der geplanten Gebäude gelassen, dieses aber am konkreten und beabsichtigten Standort festgeschrieben wird.

Das Maß der Nutzung wird über die Festsetzung von absoluten Werten für die maximale Grundfläche der baulichen Anlagen (GR = 4.100 m² im Teilgebiet 1 und GR = 1.900 m² im Teilgebiet 2) sowie, zu deren Einbindung in das Gelände und die Umgebungsbebauung, durch eine exakte Festsetzung für die Höhe der Gebäude gesteuert. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist der Erdgeschossfertigfußboden, dessen Höhe jeweils als absoluter Wert, die örtliche Topografie berücksichtigend, mit 14,25 m bzw. 14,50 über NN (Normal Null) festgesetzt ist.

Bauelemente zur Gewinnung von Solarenergie dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 0,50 m und untergeordnete Bauteile (z.B. Lüftungsschornsteine, technische Anlagen) um maximal 2,00 m überschreiten. Zulässige Werbeanlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 2,50 m im Teilgebiet 1 und 1,00 m im Teilgebiet 2 überschreiten.

Mit der Vorgabe der maximalen Grundfläche der baulichen Anlagen und den Höhenfestsetzungen ist die zulässige Kubatur der Gebäude hinreichend definiert.

Zugunsten der zusätzlichen Flächenversiegelung insbesondere durch die geplanten Stellplatzanlagen wird eine entsprechende Festsetzung in die Planung aufgenommen, die eine weitere Flächenversiegelung bis zu einem maximalen Gesamtwert von 10.000 m² im Teilgebiet 1 und 6.500 m² im Teilgebiet 2 zulässt. Diese Werte bilden auch die Ausgangsbasis für die Ermittlung des Eingriffs in das Schutzgut Boden und den Umfang erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen.

Klarstellend ist festgesetzt, dass das jeweils für die Teilgebiete festgesetzte Maß für die maximal überbaubare Grundstücksfläche für die Summe der baulichen Anlagen innerhalb des festgesetzten Baufeldes gilt.

Die östliche Baugrenze des Baufensters im Teilgebiet 1 orientiert sich am Verlauf des Hauptbaukörpers. Da hier eine Überdachung vorgesehen ist, die sich teilweise mit darunterliegenden Stellplätzen überschneidet, werden zunächst die Stellplätze festgesetzt und eine Regelung getroffen, die zulässt, dass die Baumgrenze ausschließlich durch Überdachungen um maximal 5,25 m überschritten werden darf. Die durch Überdachungen überstrichene Fläche ist dabei nicht auf die festgesetzte Grundfläche von 4.100 m² anzurechnen.

Innerhalb beider Teilgebiete wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da die geplanten Gebäude innerhalb der überbaubaren Fläche eine Länge von jeweils 50,0 m überschreiten werden.

Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den hierfür festgesetzten Flächen zulässig, womit eine klare Zuordnung getroffen wird. Garagen und überdachte Stellplätze sind aus gestalterischen Gründen in den Randbereichen zu den umgebenden Straßen unzulässig.

Gemäß dem § 10 des Gesetzes zur Energiewende und zum Klimaschutz in Schleswig-Holstein besteht ab 2023 eine Installationsvorgabe für Photovoltaikanlagen auf größeren neu errichteten Parkplätzen. Demnach ist beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 100 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge nach dem 1. Januar 2023 über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren.

Die Gemeinde Fockbek trifft hier aus städtebaulichen Gründen für die Randbereiche der Stellplatzanlage planerisch eine teilweise andere Entscheidung und bereitet damit im Sinne des Gesetzes die Erteilung einer begründeten Ausnahme vor.

Entsprechend der Vorgaben der Gesetzgebung kann eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung ersatzweise auch auf anderen Außenflächen eines angrenzenden Gebäudes oder in dessen unmittelbarer räumlichen Umgebung installiert werden. Dies ist auf den Dachflächen der künftigen Marktgebäude vorgesehen, so dass der Verpflichtung auch auf andere Weise nachgekommen wird.

Die Höhe der Überdachung von Stellplätzen darf zu deren gestalterischer Einbindung eine maximale Höhe von 20,0 m über NHN (Normal-Höhen-Null) nicht überschreiten. Dies entspricht einer realen Höhe von ca. 5,0 m bis 6,0 m über den Stellplatzflächen.

Überdachte und dreiseitig geschlossene Abstellflächen für Einkaufswagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie an den hierfür vorgesehenen und in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zulässig. Dies betrifft vorrangig das Teilgebiet 1. Innerhalb des Teilgebietes 2 sind keine gesonderten Standorte für Einkaufswagen vorgesehen. Hier findet die Einstellung im unmittelbaren Anschluss an das geplante Gebäude statt.

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

6.2. Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 LBO sollen insbesondere Festsetzungen zur grundlegenden Gestaltung der Gebäude und zur Gestaltung der Werbeanlagen getroffen werden, die eine ansprechende und harmonische Einfügung dieser Anlagen in die Umgebungsbebauung und das Landschaftsbild gewährleisten sollen.

Aus diesem Grund sind im gesamten Plangebiet für die Gestaltung der Außenfassaden glänzende Oberflächenmaterialien und Anstriche in Leucht- und Signalfarben nicht zulässig. Ausnahmen sind zulässig für untergeordnete Fassadenelemente.

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer auszubilden und mit einem Gründach einzudecken. Dies dient vorrangig der Verzögerung und Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses.

Die Anbringung von Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen) ist ausschließlich auf den Dachflächen und an den Fassaden der Hauptgebäude sowie auf Stellplatzüberdachungen zulässig. Hiermit werden freistehende Anlagen ausgeschlossen.

Auf den Dachflächen der Hauptgebäude müssen die Solaranlagen zu den seitlichen Rändern der Hauptdächer einen Mindestabstand von 0,75 m einhalten. Sonstige technische Anlagen auf den Dachflächen müssen zu den seitlichen Rändern der Hauptdächer einen Mindestabstand von 1,25 m einhalten.

Weitergehende Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen sollen im Rahmen des Durchführungsvertrages getroffen werden.

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

Nach der Maßgabe der entsprechenden Festsetzung dürfen Werbeanlagen die am Ort der Anbringung vorhandene Gebäudehöhe nicht bzw. nur in begrenztem Umfang überschreiten.

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

Die Regelung zur Anzahl der Fahnenmasten dient ebenfalls dem Belang der Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes.

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

Weitergehende Regelungen zur maßvollen Einfügung von Werbeanlagen an Gebäuden hinsichtlich deren Anzahl und maximalen Einzelgröße werden abgestimmt auf das Hochbaukonzept ggf. in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

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

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

6.3. Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen werden in erster Linie hinsichtlich des Erhalts bestehender Grünstrukturen (Knicks und Bäume) der Eingrünung des geplanten Marktstandortes durch die Neuanpflanzung von Einzelbäumen innerhalb des Plangebietes zur randlichen Einfassung und zur Gliederung der Stellplatzanlagen erforderlich.

Die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums ist auf eine gute Sichtbarkeit von den umgebenden Straßen aus angewiesen. Daher ist zum jetzigen Planungsstand davon auszugehen, dass die bestehenden Knicks lediglich in Randbereichen im nördlichen Bereich des Planungsraumes erhalten werden können. Entlang der K 98 und der B 202 sollen die Knicks und Feldgehölze entfernt und extern ausgeglichen werden.

Im Plangebiet vorhandene prägende Einzelbäume und Baumreihen insbesondere entlang des Buchenweges und der K 98 sollen weitestgehend erhalten bleiben.

Die an die umgebenden Straßen angrenzenden Flächen, die nicht unmittelbar für bauliche Anlagen oder Stellplätze erforderlich sind, werden als private Grünflächen festgesetzt. Auf diesen Flächen ist das bereits vorhandene Wertgrünland dauerhaft zu erhalten. Es ist jeglicher Bau-, Fahr- und Lagerbetrieb unzulässig. Der Einsatz von Düngemitteln ist nicht gestattet. Die Fläche ist zweimal im Jahr ab Juli zu mähen, das Mahdgut ist abzufahren.

Zur Gestaltung des Ortsrandes bzw. der Ortseingangssituation wird innerhalb der privaten Grünfläche und am nördlichen Rand des Plangebietes die Anpflanzung einer lockeren Baumreihe entlang der umgebenden Straßen festgesetzt.

Zur Gliederung der Stellplatzanlagen im Plangebiet ist festgesetzt, dass je angefangene 15 Stellplätze mindestens ein Laubbaum entsprechend der Vorgaben zur Artenauswahl und Pflanzqualität anzupflanzen ist. Die vorgenannte Vorgabe gilt nicht für Stellplatzflächen, die überdacht ausgeführt werden.

Die am nordöstlichen Rand des Plangebietes festgesetzte Lärmschutzwand ist zu deren gestalterischer Einbindung mit standortgerechten Pflanzen und Rankpflanzen im Bereich des Teilgebietes 1 zur Stellplatzanlage hin und im Bereich des Teilgebietes 2 beidseitig dauerhaft zu begrünen.

Eine Bepflanzung der nördlichen Gebäudeseite des Aldi-Marktes ist vorgesehen und soll abgestimmt auf das konkrete Hochbaukonzept im Durchführungsvertrag geregelt werden.

Für alle festgesetzten Anpflanzungen sind Gehölze aus heimischer Anzucht zu verwenden. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Erfordernis gegen Wildverbiss zu schützen.

Bei deren Abgang sind Ersatzpflanzungen mit den für die jeweilige Fläche vorgesehenen Mindestqualitäten vorzusehen. Gleiches gilt für die als zu erhalten festgesetzten Bepflanzungen.

Im Rahmen der Planungen zur Ortsumgehungsstraße (B-Plan Nr. 15) ist westlich der K 98 eine Maßnahmenfläche festgesetzt worden. Diese wird weiterhin als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie ist in ihrem im Rahmen der seinerzeitigen Vorgaben des B-Planes Nr. 15 (Ziffer 1.1 der dortigen textlichen Festsetzungen) hergestellten Zustand einschließlich der vorhandenen Anpflanzungen dauerhaft zu erhalten.

7. UMWELTPLANUNG

§ 2 (4) BauGB regelt, dass im Zuge von Bauleitplanverfahren die Belange des Umweltschutzes in einer Umweltprüfung zusammengeführt und in einem Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorzulegen sind. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung sind zu ermitteln, beschreiben und auf ihre Erheblichkeit zu bewerten. Auf diese Weise werden die Instrumente Umweltverträglichkeitsprüfung, Eingriffsregelung, FFH-Verträglichkeitsprüfung und die Bodenschutzklausel mit den weiteren Anforderungen an die Beachtung der Umweltbelange in der Bauleitplanung verknüpft. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse zusammen, um die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent darzustellen.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich des durch die Planung vorbereiteten erstmaligen Eingriffs in den Naturhaushalt wird in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung abgehandelt, die in den Umweltbericht eingebunden ist.

Der Umweltbericht bezieht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein und dient somit als Grundlage für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen gemäß §§ 44 und 45 des BNatSchG.

Er ist gemäß § 2a Satz 3 BauGB Teil der Begründung.

Während des Aufstellungsverfahrens bildet der zeitgleich mit den Bauleitplänen erarbeitete Umweltbericht die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie für die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde.

Für die frühzeitige Unterrichtung der Behörden (Scoping) gemäß § 4 (1) wurde von dem Büro GFN aus Molfsee eine Kurzbeschreibung des Planungsraumes sowie eine Bestandskartierung erarbeitet, aus dem die Grundzüge der Planung entnommen werden können.

Zum derzeitigen Stand des Verfahrens liegt der Entwurf des Umweltberichtes vor, in dem artenschutzrechtliche Belange geprüft, eine Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft vorgenommen und Vorschläge zu Ausgleichsmaßnahmen und grünordnerischen Festsetzungen getroffen worden sind. Die ausführlichen Beschreibungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Festsetzungsvorschläge sind, soweit sie festsetzungsfähig sind, als textliche Festsetzungen in den Text Teil B der 1. Vorhabenbezogenen Änderung des VB-Planes Nr. 43 aufgenommen worden.

7.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Zur Vermeidung von Schädigungen von Vögeln sind alle Eingriffe in Gehölzbestände außerhalb der Brutzeit von Gehölzbrütern (außerhalb 01.03. bis 30.09.) und in Offenlandbereiche außerhalb der Brutzeit von Offenlandarten (außerhalb 01.03. bis 15.08.) durchzuführen.

Sind diese Bauzeitausschlussfenster nicht einzuhalten, müssen anderweitige Vorkehrungen getroffen werden, die eine Besiedlung der von den Wirkungen des Vorhabens betroffenen Flächen durch Brutvögel vermeiden (Vergrämungsmaßnahmen auf Offenflächen bzw. an Gewässerufem) bzw. es muss vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten der Nachweis erbracht werden, dass die Flächen nicht als Bruthabitat genutzt werden (Besatzkontrolle).

Bei den Baumaßnahmen sind die Vorschriften zum Bodenschutz gem. DIN 18915 und 19731 zur Vermeidung von Bodenschäden zu beachten. Darüber hinaus verweist die Untere

Bodenschutzbehörde in ihrer Stellungnahme vom 14.11.2022 auf den vom Land herausgegebenen Leitfaden „Bodenschutz beim Bauen“, der zu beachten ist.

7.2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nach den Vorgaben des Runderlasses zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (MELUR-SH und IM-SH 2013) ist bei der Bemessung des Kompensationsbedarfs von Flächen mit

- allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
- besonderer Bedeutung für den Naturschutz

zu unterscheiden. Bei Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz ist lediglich die Versiegelung von Bodenflächen kompensationspflichtig. Dafür wären z.B. Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biotoptyp zu entwickeln.

Bei Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind zusätzlich weitere Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Dabei ist bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs die Wertigkeit des betroffenen Biotoptyps zu berücksichtigen. Der zu Grunde zu legende Faktor liegt dabei zwischen 1 für kurzfristig wiederherstellbare Funktionen und Werte und 3 für nur langfristig wiederherstellbare Werte (z.B. Altholzreiche Wälder).

Die Wertgrünlandflächen sind gesetzlich geschützt und als Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz zu bewerten. Nach der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 14.11.2022 sind Eingriffe in Wertgrünland als gesetzlich geschützte Biotope im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

Daraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden von **49.500 m²**. Im Rahmen der Aufstellung des VB-Planes Nr. 43 wurden **11.081** Ökopunkte vom Ökokonto 67.20.35-14 der Gemeinde Fockbek, Kreis Rendsburg-Eckernförde, gesichert. Der VB-Plan Nr. 43 ist rechtskräftig, daher wird der damals ermittelte Ausgleichsbedarf für die jetzige Planung angerechnet. Entsprechend reduziert sich der Ausgleichsbedarf auf **38.419 m²**.

Der erforderliche Ausgleich soll durch Ausbuchung von **38.419** Ökopunkten aus dem Ökokonto der Gemeinde ... in der Gemeinde ..., Kreis ..., das im selben Naturraum liegt, erfolgen. (Das Ökokonto soll bis zur öffentlichen Auslegung, spätestens jedoch vor dem Satzungsbeschluss abschließend bestimmt werden.)

Durch die Maßnahme werden die entlang der umgebenden Straßen vorhandenen Knicks in einer Gesamtlänge von 254 m weichen müssen und sollen im Verhältnis 2 : 1 durch eine entsprechende Neuanpflanzung ausgeglichen werden. Der von Nord nach Süd verlaufende Knick kann im nördlichen Bereich auf einer Länge von 55 m teilweise erhalten bleiben, soll aber entwidmet und dementsprechend im Verhältnis 1 : 1 ausgeglichen werden.

Die Eingriffe in Gehölze wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des VB-Planes Nr. 43 behandelt und der Ausgleich verbindlich geregelt. Für Eingriffe in Knicks wurde ein Kompensationsbedarf von **563 m** Länge erforderlich.

Der erforderliche Knickausgleich wird über eine Ökokontofläche in der Gemeinde Sillerup im Kreis Schleswig Flensburg (Ökokonto Sillerup 2, AZ.: 661.4.04.032.2014.00) auf dem Flurstück 25 der Flur 3 erbracht. Zur Umsetzung des Vorhabens nimmt der Ausgleichspflichtige das Knick-Ökokonto im Umfang von **563 m** Knicklänge in Anspruch.

Über die Inanspruchnahme des Ökokontos wurde vor dem Satzungsbeschluss zum VB-Plan Nr. 43 eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem Ausgleichspflichtigen und dem Flächeneigentümer des Ökokontos geschlossen.

Die Absicherung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch eine entsprechende vertragliche Regelung im zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag.

Innerhalb des Plangebietes fallen durch die vorgesehene Planung 5 Bäume fort. Demgegenüber steht die Neuanpflanzung von 29 Bäumen zuzüglich der Baumanpflanzungen innerhalb der Stellplatzanlage, die sowohl dem Ausgleich für entfallende Bäume als auch dem Landschaftsbild sowie der inneren Durchgrünung dienen.

Weitergehende Aussagen zu den beschriebenen Maßnahmen sind dem Kapitel 14, Umweltbericht zu entnehmen.

7.3. Artenschutzrechtliche Prüfung

Aufgrund der angrenzenden Strukturen kann eine potenzielle Eignung als Jagd- und Nahrungshabitat für Fledermäuse und Vögel angenommen werden. Aufgrund der Nutzung als Intensivacker sind innerhalb des Geltungsbereiches bedeutende Brutvorkommen von Vögeln auszuschließen. Mangels Laichgewässern im Umfeld sind Vorkommen von Amphibien nicht zu erwarten. Weitere Erhebungen erscheinen deshalb nicht erforderlich.

Bei Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Bauzeitenregelungen für die Baufeldräumung tritt kein Verstoß gegen § 44(1) BNatSchG ein. Spezielle Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Unter diesen Voraussetzungen kann die Erheblichkeit des Eingriffs für das Schutzgut Tiere als gering eingestuft werden.

8. 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.

Hinsichtlich vom Plangebiet ausgehender Emissionen sind die von den technischen Anlagen und Anlieferzonen der geplanten Einzelhandelseinrichtungen sowie die von den vorgesehenen Stellplatzanlagen ausgehenden Lärmemissionen zu würdigen.

Im Zuge der Planung wurde zur Beurteilung dieser Lärmemissionen und zur Berücksichtigung ggf. erforderlicher Maßnahmen zum Lärmschutz eine Lärmtechnische Untersuchung / Gewerbelärm nach TA Lärm erarbeitet.

Schutzbedürftig sind insbesondere die nördlich an den Planbereich angrenzenden Wohn- und gewerblichen Nutzungen im Mischgebiet entlang des Buchenweges. Dieses wird vom Schutzanspruch her als allgemeines Wohngebiet eingestuft.

Durch die Konzeption der Gebäudestellung des Gebäudes des Aldi-Marktes an der nördlichen Grundstücksgrenze des Vorhabengebietes wird bereits eine gute Abschirmung von Teilen der Stellplatzanlagen und der dort entstehenden Fahrbewegungen erreicht. Auch die Anlieferzonen werden mit ihrer vorgesehenen Anordnung und Einbindung bereits baulich gut zu schutzbedürftigen Nutzungen abgeschirmt.

Entsprechend der Vorschläge der schalltechnischen Untersuchung ist entlang des in der Planzeichnung festgesetzten Bereiches eine Lärmschutzwand zu errichten. Sie muss ein Flächengewicht von mindestens 20,0 kg/m² aufweisen und ist mit fugendichter Oberfläche sowie fugendichtem Anschluss an den Boden auszuführen. Die Luftschalldämmung muss mindestens der Gruppe B3 [DLR 25 bis 34 dB] entsprechen.

Die Lärmschutzwand muss im Verlauf entlang des Teilgebietes 1 eine Höhe von mindestens 3,00 m aufweisen. Im Verlauf entlang des Teilgebietes 2 muss die Lärmschutzwand eine Höhe von mindestens 2,50 m aufweisen. Bezugsebene für das festgesetzte Maß der Höhe der Lärmschutzwand ist die tatsächliche Höhe des Geländes der festgesetzten Stellplatzanlage.

Die Fahrgassen der Stellplatzanlage sind in Asphalt oder in ebenem Pflaster herzustellen, um die Lärmemissionen insbesondere durch Abrollgeräusche von Einkaufswagen zu minimieren. Als eben gilt ein Pflaster, wenn die Summe aus Fuge und Fase ≤ 9 mm beträgt.

Fahnenmasten sind entsprechend des aktuellen Standes der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm auszubilden. Die Fahnen sind in der Regel durch außen liegende Gewichte beschwert, so dass impulshaltige Geräusche beim Schlagen des Gewichtes gegen die Aluminiumpfosten entstehen können. Bei der Befestigung der Fahnen an den Fahnenmasten sind diese Geräusche auszuschließen, z.B. durch Gummiummantelung des Gewichtes oder vergleichbare Maßnahmen.

Weitergehende Regelungen zum Lärmschutz werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Dies betrifft insbesondere die Ausbildung der technischen Anlagen auf den Gebäuden sowie den Ausschluss der Nachtanlieferung für den Aldi-Markt. Eine Nachtanlieferung für den Edeka-Markt ist möglich, wenn bestimmte Randbedingungen hinsichtlich der Nutzung der Stellplatzanlage eingehalten werden.

Vom Plangebiet weiterhin ausgehende Emissionen beschränken sich auf Lärm- und Staubbelastungen während der Bauzeit und sind als befristete Belastungen hinnehmbar.

Bezüglich auf das Plangebiet einwirkender Immissionen sind der Verkehrslärm der umgebenden öffentlichen Verkehrswege sowie Lärmbeeinträchtigungen angrenzender

gewerblicher Nutzungen zu benennen. Da es sich bei den im Planbereich anzusiedelnden Nutzungen um keine schutzbedürftigen Nutzungen handelt sind diesbezüglich keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

9. ERSCHLIESSUNG

9.1. Verkehrerschließung

Da sich das Vorhabengrundstück entlang der freien Strecke sowohl der Bundesstraße 202 als auch der Kreisstraße 98 befindet, war im Zuge der Ursprungsplanung zu klären, ob und in welchem Bereich bzw. welchen Bereichen eine Erschließung des Grundstückes erfolgen kann.

Hierbei war zu berücksichtigen, dass der Knotenpunkt der B 202 mit der K 98 seinerzeit als Einmündung ausgebildet war, die Gemeinde jedoch beabsichtigte hier einen Kreisverkehr auszubilden, der inzwischen umgesetzt wurde.

Eine erste Konzeption der Bebauung und Erschließung des Vorhabengrundstückes sah drei Zufahrten vor, von der sich eine Zufahrt an der K 98, eine weitere im Verlauf der B 202 ca. 100 m östlich des Knotenpunktes der B 202 mit der K 98 und eine dritte unmittelbar westlich des Buchenweges befinden sollten. Diese Erschließungsoption würde hinsichtlich der Anfahrbarkeit der Märkte auch für den Anlieferverkehr und der inneren Erschließung der Stellplatzanlagen für den Vorhabenträger die optimale Lösung darstellen.

Hinsichtlich der Planung der weiteren verkehrlichen Erschließung sowie der Prüfung und Abstimmung der geplanten Erschließung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger, dem Landesbetrieb für Verkehr und Straßenbau Schleswig-Holstein (LBV-SH) wurde ein Verkehrsgutachter hinzugezogen.

Im Rahmen einer Vorabstimmung wurde der vorgesehene Erschließungsansatzes seitens des LBV-SH mit dem Verweis auf die zu große Nähe der Zufahrten zum Knotenpunkt abgelehnt. Hier wurde die Gefahr gesehen, dass der Zufahrtsverkehr zu Behinderungen der Verkehrsabläufe auf der B 202 und der K 98 führen könnte.

Auch die Erschließung über eine weiter östlich an der B 202 gelegene Zufahrt wurde seitens des Straßenbaulastträgers verworfen und eine Verschiebung der Zufahrt von der K 98 nach Norden gewünscht.

Im nunmehr vorliegenden Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist -wie auch in der ursprünglichen Planung- die äußere Erschließung über nur noch zwei Zufahrten vorgesehen. Die auch für die Erreichbarkeit aus der Ortslage heraus wichtige Zufahrt an der B 202 soll über den Buchenweg erfolgen. Der Einmündungsbereich des Buchenweges ist zu diesem Zweck entsprechend umzugestalten.

Die Zufahrt von der K 98 ist an den äußersten nördlichen Rand des Vorhabengrundstückes verschoben worden. Eine weitere Verschiebung nach Norden ließe den Bezug zu den Märkten schwinden und würde die Anfahrbarkeit verkomplizieren und aufwändig gestalten.

Im Rahmen der Ausarbeitung des zur Planung erstellten Verkehrsgutachtens wurde ermittelt, mit welchem Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, und geklärt, ob zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit der vorbeiführenden Straßen begleitende Maßnahmen für die Erschließung wie z.B. Abbiegehilfen / -spuren erforderlich werden. Im Ergebnis dieses Gutachtens ist an der K 98 eine Linksabbiegespur vorgesehen. Für die Einmündung in den Buchenweg wird eine Linksabbiegespur aus verkehrstechnischer Sicht nicht erforderlich und wird dementsprechend auch nicht mehr vorgesehen.

Zur Sicherstellung der Sichtverhältnisse sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen der Sichtdreiecke bauliche Nutzungen jeglicher Art, die Anlage von Stell- oder Parkplätzen sowie sichtbehindernde Anpflanzungen zwischen einer Höhe von 0,80 m und 2,50 m über der Oberkante der angrenzenden Fahrbahn unzulässig.

Innerhalb des Vorhabengrundstückes werden über die Zufahrten insgesamt bis zu 224 Stellplätze erschlossen, die beiden Märkten zuzuordnen sind.

Die Anlieferzonen befinden sich jeweils in relativer räumlicher Nähe zu den geplanten Zufahrten. Die problemlose Anfahrbarkeit des Vorhabengrundstückes auch für Lieferfahrzeuge wurde entsprechend nachgewiesen.

Die 15,0 m bzw. 20,0 m tiefen Anbauverbotszonen zur K 98 bzw. zur B 202 wurden nachrichtlich übernommen. Hochbauliche Anlagen wie z.B. Gebäude oder Nebenanlagen sind hier nicht vorgesehen. Allerdings wird es auf Grund des relativ schmalen Zuschnittes

insbesondere des Grundstücksanteils, auf dem der Aldi-Markt angesiedelt werden soll, erforderlich, die offenen Stellplätze auch in geringem Umfang in der Anbauverbotszone anzuordnen.

Innerhalb der Anbauverbotszone werden seitens des Vorhabenträgers zudem Werbeanlagen im Bereich der Zufahrten vorgesehen. Bezüglich derartiger Anlagen ist eine gewisse räumliche Nähe zur vorbeifahrenden Straße erforderlich, damit ein vorbeifahrender Kunde die Lage des Marktes und der Zufahrten rechtzeitig erkennt. Zur Größe und Ausbildung derartiger Werbeanlagen wurden entsprechende Festlegungen getroffen.

Der LBV-SH hat im Verfahren zur Aufstellung des VB-Planes Nr. 43 auf die Beachtung der folgenden Punkte hingewiesen, die im weiteren Verfahren ggf. zu aktualisieren sind:

- Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten an den Einmündungen sind dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Rendsburg Planunterlagen (RE-Entwürfe) in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Die Entwürfe sind gemäß den gültigen technischen Regelwerken aufzustellen.
- Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der B 202 und K 98 nicht erfolgt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.
- Wasser geklärt oder ungeklärt, dazu gehört auch gesammeltes Oberflächenwasser, darf nicht auf Straßengebiet der B 202 und K 98 geleitet werden. Für die Einleitung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers in den Vorfluter ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.
- Die Kosten der neuen Einmündung und der daraus resultierenden baulichen Veränderungen an der B 202 gehen gem. § 12 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. S.1206) zu Lasten des Planungsträgers. Die Kosten der neuen Einmündung und der daraus resultierenden baulichen Veränderungen an der K 98 gehen gem. § 35 (1) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 25.11.2003 (GVOBl. Seite 631) zu Lasten des Planungsträgers.

Die gegebenen Hinweise werden für die nachfolgende Ausführungsplanung beachtet und soweit erforderlich in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

9.2. Technische Infrastruktur

Die äußere Erschließung des Planbereiches kann größtenteils über die entsprechenden Infrastrukturen im östlich des Plangebietes verlaufenden Buchenweg sichergestellt werden. Innerhalb des Plangebietes sind alle Leitungsarten neu zu verlegen.

Der Planbereich liegt im Verbandsgebiet des WBV (Wasser- u. Bodenverband) Garlbek. Das am dichtesten zum Planbereich liegende Verbandsgewässer befindet sich mindestens 600 m südlich der Bundesstraße. Eine Überleitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet kommt daher nicht in Frage bzw. ist nicht möglich.

Seitens der Gemeinde Fockbek ist es nicht möglich, das Regenwasser vollständig über öffentliche Kanäle abzuleiten.

Zur Planung wurde zur **Regenwasserableitung** ein Entwässerungskonzept erarbeitet, das folgende Aufgabenstellung umfasst:

„Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes ist zu prüfen, wie die schadlose Ableitung von Schmutz- und Regenwasser realisiert werden kann. Hierfür sind die Notwendigkeiten und Lagen der Entwässerungseinrichtungen, z.B. Pumpstationen, Regenrückhaltebecken und Gräben zu prüfen und mit den zuständigen Behörden abzustimmen.“

Die zu treffenden Aussagen sollen die entwässerungstechnischen Grundlagen für eine B-Planaufstellung bilden, so dass alle Entwässerungseinrichtungen nur konzeptionell geprüft werden und eine Untersuchung der Machbarkeit z.B. auf Grund der vorliegenden Höhensituation und Bodenverhältnisse durchgeführt wird.“

Folgende Ergebnisse und Maßnahmen lassen sich aus dem Entwässerungskonzept ableiten:

„Gemäß dem vorliegenden Bodengutachten ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser gemäß der DWA A 138 in den anstehenden Böden möglich. Daher wird das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen zur Versickerung gebracht.“

Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet IIIb. Gemäß den Vorgaben der Unteren Wasserbehörde ist das anfallende Niederschlagswasser, um eine ausreichende Reinigung zu gewährleisten, über den A-Horizont zu versickern und kann nur in Ausnahmefällen unterirdisch zur Versickerung gebracht werden.

Da im Plangebiet während der Bohrarbeiten bis in die Endteufe von 6,00 m kein Grundwasser angetroffen worden ist, ist aus Sicht der Unteren Wasserbehörde ein ausreichender Abstand zum Grundwasser vorhanden, um eine Reinigung des Niederschlagswasser zu gewährleisten. Daher ist in diesem Fall auch eine unterirdische Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswasser möglich.

Daher wird das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen in Rohr-Rigolen zur Versickerung gebracht.

Das anfallende Niederschlagswasser der Fahrgassen- und Stellplatzflächen wird in den angrenzenden Grünflächen zur Versickerung gebracht.“

Das anfallende **Schmutzwasser** aus dem Plangebiet soll dem Kanalnetz des Abwasserzweckverbandes „Wirtschaftsraum Rendsburg“ zugeführt werden. Das anfallende Schmutzwasser soll über den vorhandene Grundstücksanschluss in die öffentliche Kanalisation im Birkenweg eingeleitet werden.

Aufgrund der Tiefenlage der öffentlichen Kanalisation und der vorhandenen Topographie ist die Einleitung im Freigefälle möglich. Auf die Anordnung einer Schmutzwasserpumpstation kann verzichtet werden. Der Zweckverband weist auf folgendes hin:

„Bei dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 43 handelt es sich um eine Sonderbaufläche (Einzelhandel), die über öffentliche Verkehrsflächen erschlossen werden sollen.

Hinweise zur Erschließung mit Verweis auf den als Anlage 1 beigefügten Plan:

Die SW-Kanäle (DN 150) im Buchenweg sind ausreichend dimensioniert. Für den Anschluss EDEKA (Grundstück 32/3) bei Buchenweg Nr. 7 gibt es eine Vorstreckung vom SW-Schacht (05424466) direkt auf das Grundstück. Die Schachttiefe liegt bei ca. 2,9 m. Somit ist hier ein Anschluss möglich.

Der Bereich ALDI (Grundstück 31/14) kann über zwei vorgestreckte Anschlusskanäle im Bereich der Haltung 05424463 angebunden werden. Hier sind ebenfalls Vorstreckungen vorh. Die Anschlusstiefe am Schacht bzw. am Hauptkanal liegen bei ca. 1,7 bis 1,9 m. Somit ist hier auch ein Anschluss möglich. Hier ist wichtig, die Geländehöhen zu prüfen. Sollte das Grundstück stark nach Westen abfallen, ist evtl. eine Hebeanlage für den Bereich ALDI durch den Eigentümer notwendig.

Der Kanal der über das Grundstück Buchenweg Haus Nr. 7 geht kann nicht genutzt werden. Der vorh. Schacht sollte zurückgebaut werden. Dies kann nach Abstimmung im Rahmen des Baus der Lärmschutzwand erfolgen.

Für den AZV sind keine baulichen Leistungen notwendig, um die neu anzuschließenden Bereiche zu erschließen.

Für die Erteilung der Anschlussgenehmigung durch den AZV sind Entwässerungsanträge mit Darstellung der geplanten Grundstücksentwässerungsanlagen einzureichen. Je nach Grundstückszuteilung bzw. Eigentumsverhältnisse kann auch ein Gesamtantrag ausreichend sein.“

Die **Stromversorgung** soll über das Netz der Schleswig-Holstein Netz AG erfolgen. Von dort wird auf die folgenden Punkte hingewiesen.

„Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich unserer Leitungstrassen bitten wir mit uns abzustimmen, um später Schäden an unseren Versorgungsleitungen und damit Versorgungsstörungen zu vermeiden. Das direkte Bepflanzen von Energietrassen sollte grundsätzlich vermieden werden.

Wir geben nur dann unsere Zustimmung zum Anpflanzen von Bäumen im Bereich von Versorgungsleitungen, wenn etwa durch Schutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass jede Gefährdung der Versorgungsleitung ausgeschlossen ist. Die Kosten der Schutzmaßnahmen haben, soweit nicht anders vereinbart, die Veranlassenden der Bepflanzung zu tragen.

Die im Baubereich liegenden Mittelspannungskabel haben eine Regelüberdeckung von 0,8 m Niederspannungskabel haben eine Regelüberdeckung von 0,6 m Gasleitungen haben eine Regelüberdeckung von 0,7 m. Diese Überdeckungen sind bei der Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten.

Damit es bei der Erschließung dieses Bebauungsgebietes nicht zu unnötigen Bauverzögerungen kommt, möchten wir die für unsere Versorgungsleitungen erforderlichen Leistungen für Tiefbau und Verlegung in die Gesamtausschreibung des Bauvorhabens integrieren.

Hierfür bitten wir um Nennung Ihres Ansprechpartners (z.B. Planungsbüro) rechtzeitig vor Ausschreibungsbeginn. Aus agrarstruktureller Sicht bestehen zu der o.a. Bauleitplanung keine Bedenken bzw. Änderungswünsche. Gleichzeitig weisen wir daraufhin, dass für den Ausbau des Versorgungsnetzes innerhalb des Bebauungsplanes ein Zeitraum von 3 Monaten benötigt wird und bitten daher um entsprechende Abstimmung für die Baudurchführung.

Für die Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG sind auf Homepage unter www.sh-netz.com/Leitungsauskunft einsehbar.“

Zum Anschluss des Edeka-Marktes an das Stromnetz wird eine Trafostation erforderlich. Der Standort innerhalb des Sondergebietes wird im Zuge der Ausführungsplanung nach den örtlichen Erfordernissen festgelegt. Für den geplanten Stationsstandort wird eine Fläche von mindestens 3,0 m x 5,0 m benötigt. Seitens des Versorgungsträgers wird vorgeschlagen, das Grundstück separat zu vermessen und im Gemeindeeigentum zu belassen. Zu einem späteren Zeitpunkt wird die Eintragung einer Grunddienstbarkeit für die Fläche, die kostenlos zur Verfügung gestellt werden muss, beantragt.

Das Plangebiet soll an das **Telekommunikationsnetz** eines geeigneten Anbieters angeschlossen werden.

Die Vodafone Deutschland GmbH teilt folgendes mit:

„Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRB-N.Hamburg@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.“

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilt folgendes mit:

„Im Bereich des Geh- und Radweges an der B202 liegen Telekommunikationslinien. Wenn in diesem Bereich Straßenbauarbeiten wg. der geplanten Linksabbiegespur geplant sind, bitten wir darum uns rechtzeitig einzubinden.

Sofern neue Gebäude an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden sollen, muss sich der Bauherr frühzeitig (mind. 6 Monate vor Baubeginn) mit unserem Bauherrenserservice unter der Rufnummer 0800/3301903 oder über das Kontaktformular im Internet in Verbindung setzen.“

Der Zweckverband für die Breitbandversorgung im mittleren Schleswig-Holstein weist auf folgendes hin:

„Der Zweckverband für die Breitbandversorgung im mittleren Schleswig-Holstein (ZbmSH) hat die Aufgabe, den Breitbandausbau in den Gemeinden der angeschlossenen Ämter flächendeckend zu verwirklichen. Um dieses Ziel zu erreichen, ist ein Pachtvertrag mit der GVG Glasfaser GmbH (GVG) geschlossen worden, die den Bau des passiven Netzes (Leerrohre und Glasfaser) für den Verband erstellt und nach Fertigstellung an den ZbmSH überträgt. In dem Verbandsgebiet liegt auch die Gemeinde Fockbek.

Ich bitte die weiteren Planungsschritte mit dem Pächter der Netzinfrastruktur abzustimmen. In jedem Fall ist eine Leitungstrasse für den Breitbandausbau im Sinne des ZbmSH vorzusehen. Sollten Privatwege (Eigentümerwege) geplant sein, ist ein Leitungsrecht zugunsten des ZbmSH einzuräumen und im Grundbuch einzutragen. Bitte nehmen Sie im Rahmen der weiteren Planung Kontakt auf zu: GVG Glasfaser GmbH, Edisonstraße 3, 24145 Kiel, Mail: netzplanung@gvg-glasfaser.de“

Die **Löschwasserversorgung** soll über Hydranten des zu verlegenden Trinkwassernetzes sichergestellt werden.

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

Weitere Aussagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes werden ggf. im weiteren Verfahrensablauf in die Planung aufgenommen.

10. SONSTIGE MASSNAHMEN UND HINWEISE

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Altablagerungen und keine Altstandorte. Sollten jedoch bei Umsetzung von Bauvorhaben Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises umgehend in Kenntnis zu setzen. Die weiteren Maßnahmen werden von dort aus abgestimmt.

Seitens der unteren Wasserbehörde -Gewässeraufsicht und Abwasser- des Kreises sind im Rahmen der Behördenbeteiligung folgende Hinweise zur Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt.

„Der betroffene Bereich befindet sich in der Zone III B des Wasserschutzgebietes Rendsburg. Normal verschmutztes Oberflächenwasser ist vor einer Versickerung über den Oberboden in geeigneter Weise vorzubehandeln, ansonsten ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 27.01.2010 ist einzuhalten.“

Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unveränderten Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises weist auf folgendes hin:

„Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit „Grund und Boden [...] schonend und sparsam“ umgegangen werden. Diese Grundsätze sind insbesondere bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Um Bodenschutz schon im Vorfeld der Bauleitplanung zu berücksichtigen, wurde vom Land Schleswig-Holstein der Leitfaden „Bodenschutz beim Bauen“ entwickelt (Leitfaden zum Bodenschutz beim Bauen (landsh.de)). Der Leitfaden zum Bodenschutz beim Bauen orientiert sich an den Abläufen von Bauprojekten von der Planung bis zur Umsetzung und Nachsorge. Die dort aufgeführten Hinweise und Handlungsempfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz sollten in den Planungen berücksichtigt werden.“

Die gegebenen Hinweise werden für die nachfolgende Ausführungsplanung beachtet und soweit erforderlich in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

11. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen und zu erhaltenden Knicks werden nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Regelungen zur Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone entlang von Bundes- und Kreisstraßen gemäß § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz sowie §§ 29 und 30 Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) werden in den Bauleitplan nachrichtlich übernommen.

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz bzw. § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 25.11.2003 (GVObI. Seite 631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten

jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20,0 m zur B 202 bzw. 15,0 m von der Kreisstraße 98 (K98), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

12. **KOSTEN**

Der Gemeinde entstehen bei der vorliegenden Bauleitplanung keine Kosten im Rahmen der Aufstellung der Planung sowie begleitender Gutachten und Planungen. Da die Planung in Verbindung mit den konkreten Vorhaben eines Vorhabenträgers steht, werden anfallende Planungskosten durch den Vorhabenträger getragen.

13. **INHALTE DES DURCHFÜHRUNGSVERTRAGES**

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

Stichwortartig zusammengefasst sollen in den Durchführungsvertrag als Regelungsinhalte aufgenommen werden:

- die allgemeine Zielsetzung der Planung (Präambel),
- der Gegenstand des Vertrages,
- die Bestimmung der Bestandteile des Vertrages,
- die Beschreibung des Planvorhabens sowie die Bauleitplanung,
- die Durchführungsverpflichtung mit der Bestimmung entsprechender Fristen,
- der Nachweis der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit,
- die Verkehrsanbindung sowie weitere Baumaßnahmen,
- die Baudurchführung und Fertigstellung,
- die Haftung, Verkehrssicherung, Gewährleistung, Abnahme und Übernahme der Erschließungsanlagen,
- die Ver- und Entsorgung des Bauvorhabens,
- die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Maßnahmen des Immissionsschutzes,
- die Sicherheitsleistungen seitens des Vorhabenträgers,
- die Kostentragung,
- die Haftung und die Rechtsnachfolge,
- das Wirksamwerden des Vertrages sowie
- Regelungen zu Vertragsänderungen, Rücktrittsrechten, Vollzugsvollmachten und
- die Schlussbestimmungen.

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

14. **UMWELTBERICHT**

Das Kapitel 14 umfasst den Umweltbericht, der durch das Büro Gesellschaft für Naturschutzplanung aus Molfsee (GfN) erarbeitet wurde. Zur besseren Lesbarkeit ist der Umweltbericht als Dokument mit eigenem Inhaltsverzeichnis Bestandteil der Begründung.

Fockbek, den

.....
- Die Bürgermeisterin -