



BEGRÜNDUNG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 'An der Bahn' der Gemeinde Flintbek, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für das Gebiet:
An der 'Lise-Meitner-Straße', östlich der 'Max-Planck-Straße',
südlich und westlich der Straße 'An der Bahn'

Bearbeitung:

B2K ARCHITEKTEN UND STADTPLANER - KÜHLE und KOERNER PartG mbB
Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 0431 / 59 67 46 - 0, Fax: 0431 / 59 67 46 - 99 - info@b2k.de

Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen und Schlegel - Landschaftsarchitekten
Allensteiner Weg 71 - 24161 Altenholz - Fon: 0431 / 32 22 54 - info@matthiesen-schlegel.de

Stand: 31.05.2018, 07.12.2018, 25.01.2022, 01.02.2022, 27.11.2023, 07.12.2024

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30 (3) BauGB) - Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) - Beschleunigtes Verfahren (B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)

Stand des Verfahrens:

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

Inhalt

Teil I: Begründung

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
2.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	4
3.	STAND DES VERFAHRENS	4
4.	FLÄCHENGRÖÖE, LAGE IM RAUM UND DERZEITIGE NUTZUNG	5
5.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN.....	5
5.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021	5
5.2	Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....	6
5.3	21. Änderung des Flächennutzungsplanes (2018)	6
5.4	Bebauungsplan Nr. 28 (2006).....	7
6.	STANDORTWAHL UND UMFANG DER BAULICHEN ENTWICKLUNG	7
7.	INHALTE DER PLANUNG – FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	8
7.1	Art der baulichen Nutzung	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	10
7.2.1	Höhe der baulichen Anlagen	10
7.2.2	Maximale Grundfläche (GRmax)	10
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
7.3.1	Bauweise	11
7.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche.....	11
7.4	Grünordnung	12
7.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen.....	12
7.4.2	Sonstige Maßnahmen und Vorkehrungen zum Ausgleich und zum Artenschutz	13
7.5	Örtliche Bauvorschriften.....	13
7.5.1	Dacheindeckungen.....	13
7.5.2	Fassaden und Dachgestaltung.....	13
7.5.3	Beleuchtete Werbeanlagen	14
7.5.4	Werbeanlagen an Gebäuden	14
7.5.5	Freistehende Werbeanlagen (Werbetafel)	14
7.5.6	Fahnenmasten.....	15

8.	MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN / SCHALLEMISSIONEN.....	15
9.	ERSCHLIEßUNG	16
10.	VER- UND ENTSORGUNG	16
11.	ATTLASTEN.....	17
12.	DENKMALSCHUTZ.....	19
13.	KAMPFMITTEL.....	19
14.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	19
15.	ANLAGEN	19

Teil II: Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung

Gesonderter Teil der Begründung mit separatem Inhaltsverzeichnis gem. § 2a BauGB

Erstellt durch:

Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen und Schlegel, Landschaftsarchitekten,
Altenholz

1. Anlass und Ziele der Planung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 umfasst den ehemaligen Standort des Aldi-Marktes sowie eine gewerbliche Brachfläche, auf der früher ein Edeka-Markt angesiedelt war. Der Einzelhandelsstandort wurde aufgegeben und an der Straße 'Eiderkamp' ein neuer Standort für einen Markt und einen Aldi-Markt geschaffen. Für diesen Einzelhandelsstandort wurde der Bebauungsplan Nr. 47 'Blumenwiese' aufgestellt.

Mit der vorliegenden Planung soll nun die Festsetzung des Gebiets als 'Sonstiges Sondergebiet' mit der Zweckbestimmung 'Handel' aufgehoben werden. Stattdessen soll für die Fläche ein Gewerbegebiet festgesetzt werden, so dass sich ein benachbarter, bereits ansässiger Betrieb erweitern kann. Geplant ist die Umnutzung des ehemaligen Aldi-Marktes zu Büroräumen sowie die Errichtung einer Halle und die Schaffung von Lagerplätzen.

Mit der Planung wird das folgende städtebauliche Ziel verfolgt:

- Schaffung von Gewerbeflächen

2. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde fasste am 21.12.2016 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 'An der Bahn'. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom 17.01.2017 bis zum 31.01.2017 durch Aushang öffentlich bekanntgemacht.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert am 27. Oktober 2023 (GVOBl. S. 514) und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO) vom 6. Dezember 2021 (GVOBl. S. 1422).

3. Stand des Verfahrens

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand am 24.01.2018 im Rahmen einer Einwohnerversammlung statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 06.06.2018 bis zum 11.07.2018 durchgeführt.

Aufgrund eines längeren Stillstands der Planung wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 22.03.2022 bis zum 23.04.2022 wiederholt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde ebenfalls durch öffentliche Auslegung der Unterlagen vom 29.03.2022 bis zum 29.04.2022 erneut durchgeführt.

Am 07.12.2023 wurde der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch den Bauausschuss der Gemeinde Flintbek gefasst.

Die vorliegenden Unterlagen dienen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

4. Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung

Die Gemeinde Flintbek liegt im Kreis Rendsburg-Eckernförde und hat ca. 7.560 Einwohner (Stand 31. Dez. 2022). Das Gemeindegebiet grenzt im Nordosten an die Landeshauptstadt Kiel an und liegt ca. 25 km nordöstlich der Stadt Neumünster sowie ca. 20 km nordwestlich der Stadt Preetz. Die Gemeinde gliedert sich in die Ortsteile Großflintbek, Kleinflintbek und Voorde.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 liegt im Ortsteil Großflintbek an der 'Lise-Meitner-Straße', östlich der 'Max-Planck-Straße' sowie südlich und westlich der Straße 'An der Bahn'. Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich das Gebäude eines ehemaligen Aldi-Marktes, der westliche Bereich wird von einer Brachfläche eingenommen.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,66 ha.

5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 zu berücksichtigen:

5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021

Die am 17.12.2021 in Kraft getretene Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken. Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) ist die Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2035.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Flintbek die folgenden Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel. Sie gehört hierbei zu dem Verdichtungsraum.
- Die Gemeinde ist ein Stadtrandkern II. Ordnung (im System der 'Zentralen Orte').
- Die Gemeinde liegt auf der Siedlungsachse 'Landeshauptstadt Kiel - Molfsee - Flintbek - Bordesholm'.
- Die 'Eider' ist eine Biotopverbundachse von landesweiter Bedeutung.

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes sind zum Thema 'Gewerbe' folgende Ausführungen zu entnehmen:

In Kap. 3.7 wird dargelegt, dass Stadtrandkerne Schwerpunkte der gewerblichen Entwicklung sind.

Bewertung:

Die Gemeinde Flintbek darf Gewerbeflächen sowohl für den örtlichen Bedarf als auch für den überörtlichen Bedarf ausweisen.

5.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Der derzeit wirksame Regionalplan leitet sich aus dem Landesraumordnungsplan (LROP) aus dem Jahr 1998 ab. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst (s.o.). Eine Fortentwicklung des Regionalplanes steht noch aus, so dass weiterhin der Regionalplan aus dem Jahr 2000 als Planungsvorgabe zu beachten ist. In den Aussagen, in denen der Regionalplan vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes (z.B. hinsichtlich des Siedlungsrahmens).

Im Regionalplan bestehen für die Gemeinde bzw. das Plangebiet folgende Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel.
- Die Gemeinde liegt im Bereich der Siedlungsachse 'Landeshauptstadt Kiel - Molfsee - Flintbek - Bordesholm'.
- Die Gemeinde ist ein Stadtrandkern II. Ordnung.

Bewertung:

Aus dem Regionalplan ergeben sich keine Vorgaben für die Planung.

5.3 21. Änderung des Flächennutzungsplanes (2018)

Vorbereitend für den vorliegenden Bebauungsplan wurde in der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 als einer von zwei Teilbereichen geändert. Statt der Darstellung als 'Sonstiges Sondergebiet' mit der Zweckbestimmung 'Handel' (12. Änderung Flächennutzungsplan) wird in der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Geltungsbereich nun als 'Gewerbefläche' dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

5.4 Bebauungsplan Nr. 28 (2006)

Im Bebauungsplan Nr. 28 bestehen für den Geltungsbereich der 1. Änderung folgende Festsetzungen:

- ein 'Sonstiges Sondergebiet' mit der Zweckbestimmung 'Handel';
- eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6;
- eine maximal zulässige Traufhöhe von 5,00 m über Oberkante Terrain;
- eine abweichende Bauweise;
- zulässige Dachform: Walmdach;
- private und öffentliche Grünflächen;
- Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern;
- Standorte für Baumpflanzungen.



Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 28

6. Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 hängt inhaltlich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 zusammen. Da seitens der Landesplanungsbehörde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 Verkaufsflächen mit einer Größe von mehr

als 2.000 m² zugelassen werden, besteht die Maßgabe, dass das im Bebauungsplan Nr. 28 festgesetzte 'Sonstige Sondergebiet' mit der Zweckbestimmung 'Handel' aufgehoben werden muss, so dass eine Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben an diesem Standort zukünftig ausgeschlossen ist.

Durch die vorliegende Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um den bisherigen Einzelhandelsstandort für die Ansiedelung oder Erweiterung von Gewerbebetrieben nutzen zu können. Ein benachbarter Gewerbebetrieb hat bereits Interesse geäußert, seinen Betriebshof auf der Fläche des Plangebietes zu erweitern.

7. Inhalte der Planung – Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

7.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Begründung:

Der derzeitige Einzelhandelsstandort liegt in einem Gewerbegebiet. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 ist im Osten und im Süden von Gewerbebetrieben umgeben. Der Standort ist somit für eine gewerbliche Nutzung geeignet.

In dem Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Begründung:

Als Stadtrandkern II. Ordnung ist die Gemeinde einem ländlichen Zentralort gleichgestellt. Für einen ländlichen Zentralort gibt es eine Obergrenze für die Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben. Die Obergrenze bezieht sich auf die Größe der zulässigen Verkaufsflächen. Da die Landesplanungsbehörde der Gemeinde an einem anderen Standort in der Gemeinde eine Überschreitung der Obergrenze zugestanden hat (siehe Bebauungsplan Nr. 47), besteht für die vorliegende Planung die Maßgabe, dass selbständiger Einzelhandel ausgeschlossen werden muss.

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von insgesamt max. 300 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Begründung:

Es soll zulässig sein, dass Firmen an ihrem Betriebsstandort in einem geringen Umfang ihre Waren an Kunden verkaufen können. Es darf sich hierbei jedoch nicht um nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente handeln.

Folgende Nutzungen sind in dem Gewerbegebiet nicht zulässig:

- Abwrackplätze für Kraftfahrzeuge,
- Betriebe, von denen Erschütterungen ausgehen,

- Betriebe und Anlagen zum gewerblichen Halten oder zur gewerblichen Aufzucht von Tieren,
- Betriebe und Anlagen,
 - in denen halogenierte Kohlenwasserstoffe hergestellt oder in größeren Mengen als für die jeweilige Betriebsart produktionsmäßig bedingt gelagert werden,
 - in denen Dioxine in gesundheitsgefährdender Konzentration freigesetzt werden,
 - in denen Flurchlorkohlenwasserstoffe (FCKW) hergestellt oder verwendet werden,
 - in denen Asbestfasern bei Be- und Verarbeitungsvorgängen freigesetzt werden,
- Vergnügungsstätten, die wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

Begründung:

Ein Abwrackplatz würde das Ortsbild stark beeinträchtigen. Es würden sich aufgrund der Randlage des Plangebietes innerhalb des Gewerbegebietes Auswirkungen auf die umgebenden Siedlungsbereiche ergeben.

Betriebe, von denen Erschütterung ausgehen, werden ausgeschlossen, da sich keine Beeinträchtigungen für den Bahndamm ergeben dürfen.

Betriebe und Anlage zum gewerblichen Halten oder zur gewerblichen Aufzucht von Tieren werden ausgeschlossen, um Geruchsbelastungen für das östlich des Plangebietes gelegene Siedlungsgebiet 'Holzvogtkamp' zu vermeiden.

Betriebe und Anlagen, in denen halogenierte Kohlenwasserstoffe, Dioxine, Flurchlorkohlenwasserstoffe (FCKW) oder Asbest hergestellt, verwendet oder freigesetzt werden, werden ausgeschlossen, um eine gesundheitliche Gefährdung für die Anwohner des östlich des Plangebietes gelegenen Wohngebietes 'Holzvogtkamp' auszuschließen.

Vergnügungsstätten werden vorwiegend in der Nacht betrieben. Da das Gewerbegebiet innerhalb der Ortschaft liegt und sich in dessen näheren Umfeld Wohngebiete befinden, sollen Beeinträchtigungen, die von Vergnügungsstätten ausgehen können (u.a. der Kfz-Verkehr), ausgeschlossen werden.

In dem Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO folgende Unterarten von Gewerbebetrieben aller Art (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. §§ 33 c, 33 d GewO - Gewerbeordnung) unzulässig:

- Wettbüros,
- Hostessenbetriebe,
- Bordelle.

Begründung:

Die ausgeschlossenen Gewerbebetriebe sind nicht mit der Wohnnutzung im näheren Umfeld des Plangebietes verträglich. Durch die ausgeschlossenen Gewerbebetriebe würden in den Abend- und Nachtstunden ein Publikumsverkehr verursacht werden, der mit der dörflichen Struktur der Gemeinde nicht verträglich wäre.

In dem Gewerbegebiet (GE) ist die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und

Baumasse untergeordnet sind - gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Begründung:

Eine Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter soll nicht zulässig sein, da das Gewerbegebiet der Ansiedelung von Produktions-, Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben dienen soll. Diese Betriebe erfordern in der Regel keine Wohnungen für Betriebsleiter oder Aufsichtspersonen. Zudem sollen aufgrund der Nähe zur östlich liegenden Bahnlinie immissionsrechtliche Konflikte mit einer Wohnnutzung ausgeschlossen werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Bauweise, eine maximal zulässige Grundfläche (GR_{max}) sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (GH_{max}) bestimmt und geregelt.

7.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Es wird die maximale Gebäudehöhe (GH) durch die Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull (ü. NHN.) festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird hierbei so festgesetzt, dass an dem höchsten Geländepunkt innerhalb der Baufläche eine absolute Gebäudehöhe von 12,00 m möglich ist. Die Gebäudehöhe wird durch die Oberkante des Daches begrenzt. Eine Überschreitung durch Dachaufbauten ist nicht zulässig.

Begründung:

Eine maximale Gebäudehöhe von 12,00 m ist angemessen, um den Gewerbebetrieben die Möglichkeit zu geben, die für ihren Betrieb erforderlichen und zweckdienlichen Betriebsgebäude zu errichten.

Von der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe sind ausgenommen: betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch die vorgenannten Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 3,00 m zulässig.

Begründung:

Bei den genannten technischen Anlagen und untergeordneten Bauteilen handelt es sich um technische und bauliche Bestandteile, die für den Betrieb erforderlich sind. Durch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe soll das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes gesteuert werden. Das Gewerbegebiet soll sich in das bestehende Siedlungsgebiet einfügen. Hierbei wird berücksichtigt, dass das Gewerbegebiet von den Wohngebieten im Norden und Osten teilweise zu sehen sein wird. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch technische Anlagen und untergeordnete Bauteile um bis zu 3,00 m wird keine erheblichen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes haben.

7.2.2 Maximale Grundfläche (GR_{max})

Es wird eine maximale Grundfläche (GR_{max1}) von 6.800 m² festgesetzt.

Zusätzlich wird für Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen und Nebenanlagen eine maximale Grundfläche (GR_{max2}) von 4.640 m² festgesetzt.

Begründung:

Gewerbegrundstücke sollen für die jeweiligen betrieblichen Erfordernisse nutzbar sein. Zu den Erfordernissen gehören in der Regel Bürogebäude, Lager- und Produktionshallen, befestigte Lager- und Rangierflächen sowie Stellplätze für die Mitarbeiter und Kunden. Mit einer maximalen Grundfläche (GR_{max_1}) von 6.800 m² wird für die Grundstücke ein hoher nutzbarer Flächenanteil ermöglicht. Die maximale Grundfläche (GR_{max_1}) von 6.800 m² entspricht in etwa einer GRZ von 0,6 bezogen auf die Fläche des Gewerbegebiets, sowie einer GRZ von 0,42 bezogen auf das Gesamtgrundstück.

Die Fläche von 4.640 m² für die GR_{max_2} entspricht der Größe der übrigen Gewerbefläche, da eine Versiegelung der gesamten Gewerbefläche für die vorgesehene Nutzung notwendig ist.

Der Orientierungswert für die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete liegt bei 0,8. Aufgrund der planungsrechtlichen Absicherung des nördlich und östlich vorhandenen Bewuchses und der vorhandenen nord-westlichen Grünfläche durch die Festsetzung einer entsprechenden Erhaltungsfläche und einer Grünfläche mit Baumpflanzungen wird als Grundlage für die Berechnung der zulässigen GRZ bei der nach § 19 BauNVO anrechenbaren Grundstücksfläche sowohl die Gewerbefläche wie auch die festgesetzte Fläche zum Erhalt von Bepflanzung und die nord-westliche Grünfläche berücksichtigt. Bei der Grundstücksfläche von 16.143 m² entspräche die festgesetzte maximale Grundfläche von 6.800 m² (GR_{max_1}) zuzüglich der Grundfläche für Nebenanlagen von 4.640 m² (GR_{max_2}) einer GRZ von 0,71. Die süd-westliche straßenbegleitende Grünfläche mit Baumpflanzungen wird bei dieser Berechnung nicht berücksichtigt, da sie zu dem Flurstück 81/57 gehört, welches im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 28 liegt und nicht von der Änderung betroffen ist.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

7.3.1 Bauweise

In dem Gewerbegebiet sind Gebäude in offener Bauweise mit einer Länge und Breite von maximal 50 m innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.

Begründung:

Durch die Beschränkung der Gebäudelänge auf 50m soll eine etwas kleinteiligere Bebauung gewährleistet werden. Da die Bebauung von der Straße „An der Bahn“ und teilweise auch von der Straße „Eiderkamp“ einsehbar ist, soll eine zu massive Bebauung vermieden werden.

7.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Es werden Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind hierbei so festgesetzt, dass die größtmögliche Ausnutzung der Grundstücke sichergestellt ist.

Begründung:

Die Grundstücke sollen für die Gewerbebetriebe hinsichtlich der Anordnung der baulichen Anlagen eine hohe Flexibilität ermöglichen.

7.4 Grünordnung

7.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der in der Planzeichnung als „Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ausgewiesene flächige Baum- und Strauchbestand mit eingrünenden Funktionen ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, wobei der Baumanteil jederzeit mind. 15 % Flächenanteil betragen muss. Lückige Bereiche sind durch Ergänzungspflanzungen mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu schließen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Innerhalb der Anpflanzungsfläche sind naturnah ausgebildete Entwässerungsanlagen in Form von schmalen Mulden und ausgemuldeten Flächen für das Sammeln und die Versickerung des im Gebiet anfallenden Regenwassers zulässig. In den Bereichen der Regenwasser-Versickerungsflächen sind für die Baumpflanzungen Schwarzerle und Weide zu verwenden. Bereits im Bereich der geplanten Versickerungsflächen bestehende Bäume können innerhalb der Erhaltungsfläche versetzt werden.

Die Flächen sind von jeglicher baulicher Nutzung, Versiegelung sowie intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten.

Begründung:

In den letzten 20 Jahren haben sich die Gehölzanpflanzungen im östlichen Bereich des Plangebietes zu einem dichten Gehölzbestand entwickelt, der eine wirksame Eingrünung darstellt. Der dichte Gehölzbestand soll erhalten werden.

An der Nordseite des westlichen Bereiches haben sich hingegen Gehölze in einer überwiegend aufgelockerten Anordnung, teilweise mit größeren Freiflächen, entwickelt. Es wird angestrebt, dass sich in diesem Bereich durch die natürliche Ausbreitung der vorhandenen Gehölze im Laufe der Zeit ein dichter Gehölzbestand entwickelt. Dieser soll zukünftig als Eingrünung des Gewerbegebiets fungieren.

Ein Teil des auf der Gewerbefläche anfallenden Regenwassers soll im Bereich der bepflanzten Flächen versickert werden, daher sind in diesem Bereich Mulden und Versickerungsflächen zulässig. Damit in der abschirmenden, für den Ortsbildschutz wichtigen Gehölzabpflanzung keine Lücke zurückbleibt, sind auch diese Bereiche zu bepflanzen. Dabei sollen mit Schwarzerle und Weide Bäume verwendet werden, die für feuchte Standorte geeignet sind.

Erhalt der Einzelbäume

Die in der Planzeichnung (Teil A) als 'zu erhalten' festgesetzten Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und zu pflegen sowie bei Abgang durch gleichartige oder standortgerechte heimische Laubbäume (Stieleiche, Hainbuche) in der Qualität 3 x v. Hochstamm, Stamm-U. 16 – 18 cm zu ersetzen.

Begründung:

Es handelt sich im nördlichen Bereich um Bestandsbäume sowie um junge Bäume (Stammdurchmesser: 20 cm), die zur Eingrünung des Gewerbegrundstücks (ehemaliger Standort eines Edeka-Marktes) an der Straßenseiten gepflanzt wurden. Die Bäume sollen als Eingrünungsmaßnahme erhalten werden.

7.4.2 Sonstige Maßnahmen und Vorkehrungen zum Ausgleich und zum Artenschutz

Ausgleich

Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich wird außerhalb des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des B-Planes Nr. 28 erbracht, indem auf das Guthaben des im Hügelland im Kreis Rendsburg-Eckernförde liegenden Ökokontos 67.20.35-Westensee-5 zugegriffen wird.

Artenschutzrechtlich begründete Vorkehrungen und Maßnahmen

Die aus Gründen des Artenschutzes erforderlichen und in dem entsprechenden Gutachten zu dieser Bauleitplanung aufgeführten Vorkehrungen und Maßnahmen sind umzusetzen. Die dort aufgeführten Regelungen zu Bauzeiten sind einzuhalten.

7.5 Örtliche Bauvorschriften

7.5.1 Dacheindeckungen

In dem Gewerbegebiet sind als Dacheindeckungen für die Hauptgebäude nur Gründächer (mit lebenden Pflanzen) zulässig. Für untergeordnete Dachflächen wie Eingangsüberdachungen und für Nebenanlagen sind auch andere Dachmaterialien zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass aus technischen Gründen eine Grünbedachung nicht möglich ist und stattdessen eine Fassadenbegrünung von mindestens 50% der Fassade erfolgt.

Begründung:

Im Sinne der Nachhaltigkeit werden im Plangebiet nur Gründächer zugelassen, da sich diese günstig auf das Kleinklima auswirken und zu einem verringerten Abfluss des Niederschlagswassers beitragen.

Sollte aus technischen Gründen wie beispielsweise der Statik oder einer zu hohen Dachneigung eine Grünbedachung nicht möglich sein, können Ausnahmen zugelassen werden, wenn stattdessen eine Fassadenbegrünung mit Kletter- und Rankpflanzen erfolgt. Dabei sollten die entsprechenden Fassadenflächen nach einer 6-jährigen Entwicklungszeit mit einer Deckung von mindestens 75 % dauerhaft mit Pflanzen begrünt sein. Sofern erforderlich sind Kletterhilfen anzubringen.

7.5.2 Fassaden und Dachgestaltung

In dem Gewerbegebiet sind für die Gestaltung der Außenfassaden und Dachflächen glänzende Oberflächenmaterialien und Materialien oder Anstriche in Leucht- und Signalfarben nicht zulässig. Ausnahmen sind zulässig für untergeordnete Fassadenelemente. Hiervon ausgenommen sind Glasbauelemente.

Begründung:

Da das Gewerbegebiet von den Straßen „An der Bahn“ und „Eiderkamp“ zum Teil einsehbar ist, soll durch diese Festsetzung eine Verträglichkeit für das Ortsbild gewährleistet werden. Zudem sollen Blendwirkungen durch glänzende Oberflächen ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung gilt für die Fassadenflächen sowie für Dachflächen, die als untergeordnete Flächen oder in Ausnahmefällen nicht als Gründächer errichtet werden.

7.5.3 Beleuchtete Werbeanlagen

Leuchtwerbung und angeleuchtete Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sowie als in den Himmel ausgerichtete Lichtstrahler (Skybeamer) sind unzulässig.

Begründung:

Durch die Werbeanlagen dürfen sich keine Gefährdungen durch Blendeffekte für den Schienenverkehr auf der östlich des Plangebietes verlaufenden Bahnstrecke 'Kiel - Hamburg' ergeben.

Zudem sollen Störungen für die Bewohner der umliegenden Wohngebiete im Norden und Osten vermieden werden.

7.5.4 Werbeanlagen an Gebäuden

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur unterhalb der Traufe sowie in den Giebelbereichen und -flächen zulässig. Je Fassadenseite ist eine Fläche für Werbung von insgesamt 10m² zulässig.

Werbeanlagen in der Dachzone sind nicht zulässig

Begründung:

Das Erscheinungsbild der Gebäude soll durch die Werbeanlagen nicht verunstaltet werden, daher wird die Größe der Fassadenwerbung beschränkt.

Da die Dachzone der Gebäude von den umgebenden Wohngebieten aus sichtbar ist, sollen die negativen Auswirkungen auf das Ortsbild soweit wie möglich reduziert werden.

7.5.5 Freistehende Werbeanlagen (Werbetafel)

In dem Gewerbegebiet (GE) ist je Gewerbeansiedlung an der Stätte ihrer Leistung ausnahmslos eine [1] freistehende Werbeanlage (Werbetafel) zulässig, wobei eine Ausrichtung nur in Richtung der das Grundstück erschließenden öffentlichen Straße zulässig ist. Die freistehende Werbeanlage (Werbetafel) ist bis zu einer folgenden Größe zulässig:

Die Höhe darf maximal 3,00 m und die Breite maximal 3,00 m betragen.

Die Werbefläche der freistehenden Werbeanlage darf maximal 4 m² groß sein.

Der Abstand der freistehenden Werbeanlage (Werbetafel) zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche muss mindestens 1,50 m betragen. Zusätzlich sind die Sichtflächen an den Zufahrten gemäß den Richtlinien (RASt06) freizuhalten.

Begründung:

Die freistehenden Werbeanlagen prägen das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes in erheblichem Maße. Durch die Regelung soll das Erscheinungsbild geordnet werden, indem die Anzahl und die Größe der Werbeanlagen begrenzt werden.

Durch das Aufstellen einer Werbetafel in Richtung der das Grundstück erschließenden Straße ist der Betrieb für Besucher und Lieferverkehr zu finden, die Werbung ist aber über das Gebiet hinaus nicht sichtbar.

Der Abstand der freistehenden Werbeanlagen (Werbetafel) zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche dient der Verkehrssicherheit auf den Straßen und auf den Gehwegen.

7.5.6 Fahnenmasten

Fahnenmasten mit innenliegender Seilführung sind als Werbeanlagen zulässig. Ihre Höhe darf die maximale Gebäudehöhe (GH max. über NHN) nicht überschreiten.

Begründung:

Es soll vermieden werden, dass von den Fahnenmasten störende Auswirkungen auf die umgebenden Wohngebiete ausgehen. Es sind daher nur Masten mit innenliegender Seilführung zulässig, um Lärm zu vermeiden. Zudem wird die Höhe auf ein verträgliches Maß begrenzt.

8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen / Schallemissionen

Um die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung des Plangebietes zu prüfen, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurden die in der Umgebung befindlichen gewerblichen Anlagen als Vorbelastung berücksichtigt.

Ebenso wurden die Geräuscheinwirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet betrachtet sowie die lärmtechnischen Auswirkungen des planinduzierten Ziel- und Quellverkehrs auf die Umgebung der vorhandenen Straßen geprüft.

Für die geplante Gewerbegebietsfläche im Plangebiet wurde eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 /11/ durchgeführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die ermittelten Emissionskontingente eine typische gewerbliche Nutzung auf den geplanten Flächen zulassen.

Emissionskontingente:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Tabelle Emissionskontingente tags und nachts gemäß DIN 45691:2006-12

Teilfläche	LEK, tags	LEK, nachts
TF 1	65	50
TF 2	65	50

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28. Sie sind nicht binnenwirksam.

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z. B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Verträgen).

Im Hinblick auf den Verkehrslärm kann aus sachverständiger Sicht auf eine verbindliche Festsetzung zum Schutz der Gebiete verzichtet werden.

Die vollständige Schalltechnische Untersuchung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

9. Erschließung

Das Plangebiet wird über die 'Lise-Meitner-Straße' erschlossen. Diese wird zukünftig in Privatbesitz liegen und Teil der Gewerbefläche. Die Erschließung wird auf privatrechtlicher Basis geregelt.

10. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Das Wasserversorgungsnetz erstellt und betreibt die Stadtwerke Kiel AG.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sollten Hydranten in Gewerbegebieten so errichtet werden, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zu Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Für die Löschwasserversorgung sollen die Trinkwasserleitungen der Stadtwerke Kiel AG genutzt werden.

Schmutzwasserbeseitigung

Die zentrale Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch die Gemeinde. Das Schmutzwasser wird zum Klärwerk der Gemeinde geleitet.

Oberflächenentwässerung

Für die Oberflächenentwässerung wurde durch das Wasser- und Verkehrskontor Neumünster ein Entwässerungskonzept erstellt. Dieses sieht vor, den östlichen Teil des Gebietes in die Bestandskanalisation in der Lise-Meitner-Straße zu entwässern, dazu wurde bereits teilweise die vorhandene Regenwasserkanalisation im Gebiet umgebaut. Der westliche Bereich sowie der nördliche Teil einer geplanten Lagerhalle sollen durch Versickerung auf dem Grundstück entwässert werden. Es sollen dazu mehrere schmale Mulden sowie eine flächige Ausmuldung in der nördlichen Fläche für Anpflanzungen entstehen, die durch Gräben und Rohrleitungen miteinander verbunden sind. Eine Bepflanzung der Flächen ist trotz der Versickerungsmulden möglich, da die Durchwurzelung die Versickerungsfähigkeit des Boden noch erhöht. Dabei sollen Bäume verwendet werden, die für feuchte Standorte geeignet sind.

Telekommunikationseinrichtungen - Telefon/Internet

Die Gemeinde Flintbek ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen. Die Möglichkeiten der Breitbandversorgung (Glasfasernetz) sollen genutzt werden.

Versorgung mit Elektroenergie (Strom)

Das Stromversorgungsnetz erstellt und betreibt die SWKiel Netz GmbH, ein Unternehmen der Stadtwerke Kiel AG.

Versorgung mit Gas

Das Gasversorgungsnetz erstellt und betreibt ebenfalls die SWKiel Netz GmbH, ein Unternehmen der Stadtwerke Kiel AG.

Müllentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde (AWR) durchgeführt.

11. Altlasten

Nach Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde besteht für das Plangebiet eine Altablagerung, die im Boden- und Altlastenkataster geführt wird. Die Ausdehnung der Altablagerung ist dem untenstehenden Lageplan zu entnehmen. Es handelt sich um den rosafarbenen Bereich.

Nach den vorliegenden Informationen soll es sich bei der Altablagerung um eine ehemalige Deponie handeln, die in den Jahren von 1970 bis 1988 mit Bauschutt, Resten von Zementbauteilen und Bau- und Abbruchabfällen verfüllt wurde.

Es wurde im Jahr 2001 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Diese Untersuchung umfasste mehrere Standorte und führte zu folgenden Erkenntnissen:

- Die durchschnittliche Bodenbelastung liegt deutlich unter den maßgeblichen Richtwerten.
- Es besteht keine Gefährdung für die menschliche Gesundheit.
- Es wurde in dem Boden ein hoher pH-Wert (= basisch bzw. alkalisch) festgestellt.
- Es muss dafür Sorge getragen werden, dass durch die Versickerung von Oberflächenwasser keine Stoffe ausgewaschen werden können und in das Grundwasser gelangen können.



Abb.: Darstellung der Altablagerung (Quelle: untere Bodenschutzbehörde, Kreis RD)

Im August 2022 wurde eine Bodenuntersuchung in Bezug auf mögliche stoffliche und chemische Verunreinigungen durchgeführt. Die Untersuchung erfolgte vor dem Hintergrund, die Altablagerung zu überprüfen und ihr Gefährdungspotential für die menschliche Gesundheit und das Grundwasser neu zu bewerten.

Es wurden acht Schürfe durchgeführt. Die Tiefe der Schürfe orientierte sich an der Mächtigkeit der Bodenauffüllungen. Unter den Bodenauffüllungen stehen die Böden an, die sich über natürliche Bodenbildungsprozesse aus dem geologischen Ausgangsmaterial der letzten Eiszeit entwickelt haben. In einigen Schürfen wurden Materialien entdeckt, die eindeutig im Zusammenhang mit den Altablagerungen stehen. Es handelte sich hierbei um Bauschuttreste sowie um teils feinen und teils kleinstückigen Betonbruch.

Aus dem Bodenmaterial, das bei den Schürfen abgegraben wurde, wurden Proben genommen, die von einem Labor chemisch auf mögliche Schadstoffgehalte hin untersucht wurden. Bei allen Proben wurden die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung unterschritten. Das bedeutet, dass die Böden keine unzulässige stoffliche Belastung aufweisen und somit als unbedenklich einzustufen sind.

Das Ergebnis der Bodenuntersuchung hat zur Folge, dass für das Plangebiet der Altlastenverdacht aufgehoben werden kann.

12. Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale.

Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Interessensgebiet. Das Archäologische Landesamt teilt in seiner Stellungnahme vom 08.06.2018 mit, dass es keine Bedenken gegen die Planung hat. Die Durchführung einer archäologischen Untersuchung ist demnach nicht erforderlich. Das Archäologische Landesamt weist jedoch darauf hin, dass bei Erdarbeiten archäologische Funde möglich sind. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Substanzen entdeckt werden, besteht gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz für den Grundstückseigentümer bzw. für die Person, die die Erdarbeiten durchgeführt hat, die Verpflichtung, das Archäologische Landesamt unverzüglich über den Fund zu unterrichten. Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind in unverändertem 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.

13. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Flintbek nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht wahrscheinlich. Eine Untersuchung des Plangebietes in Hinblick auf ein mögliches Vorkommen von Kampfmitteln ist deshalb nicht erforderlich.

14. Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Gewerbegebietes. Durch die gewerbliche Nachnutzung des derzeitigen Einzelhandelsstandortes ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

15. Anlagen

- Untersuchung möglicher Bodenverunreinigungen, GeoC GmbH, Kiel, Stand: 19.08.2022
- Entwässerungskonzept, Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster, Stand: 17.01.2024
- Schalltechnische Untersuchung, T&H Ingenieure GmbH, Bremen, Stand 30.11.2022
- Grünordnungsplan - Bestand und Entwicklung, Freiraum und Landschaftsplanung Matthiesen und Schlegel, Altenholz, Stand: 20.11.2023
- Artenschutzrechtliche Prüfung, GFN, Kiel, Stand 10.12.2021

Gemeinde Flintbek im Kreis Rendsburg- Eckernförde

***1. Änderung des B-Planes Nr. 28 für das Gelände des
inzwischen verlagerten Aldi-Marktes und des Nachbar-
grundstückes im Gewerbegebiet an der Max-Planck-Straße***

Umweltbericht mit integrierter Grünordnung

Aufgestellt:

Altenholz, 22.11.2023

Freiraum- und Landschaftsplanung

Matthiesen · Schlegel

Landschaftsarchitekten

Allensteiner Weg 71 · 24 161 Altenholz

Tel.: 0 431 - 32 22 54 · Fax: 0 431 - 32 37 65

Inhalt

1	Einleitung (Anlass und Umfang der Umweltprüfung).....	1
1.1	Lage des Plangebietes	1
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und die wichtigsten Planungsziele	1
1.3	Relevante Umweltschutzziele und ihre Bedeutung in der Planung.....	1
1.3.1	Rechtliche und planerische Bindungen	1
1.3.2	Schutzgebiete und -objekte nach LNatSchG und BNatSchG	4
1.3.3	Entwicklungsziele	4
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	4
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands.....	4
2.1.1	Naturräumliche Gegebenheiten	4
2.1.2	Plangebietsbeschreibung	4
2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	9
2.2.1	Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	9
2.2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	9
2.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	15
2.2.4	Planungsalternativen	17
2.2.5	Störfallrelevanz (Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind).....	17
2.2.6	Eingriffsregelung.....	18
3	Zusätzliche Angaben.....	20
3.1	Wichtige methodische Merkmale der Umweltprüfung, Schwierigkeiten, Kenntnislücken	20
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (auch im Hinblick auf die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen)	20
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	20
3.4	Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen.....	21

Tabellen

Tab. 1: Baumbilanz.....	19
--------------------------------	-----------

1 Einleitung (Anlass und Umfang der Umweltprüfung)

Der bisherige Aldi-Markt an der Lise-Meitner-Straße (im Gewerbegebiet an der Max-Planck-Str.) ist umgezogen an die Straße Eiderkamp, so dass sich dieser Markt sowie der neue Markant-Markt an zentraler Stelle in Flintbek ergänzen. Am alten Aldi-Standort ist eine Einzelhandelsnutzung zukünftig nicht mehr zulässig. Das ist bereits im Flintbeker Flächennutzungsplan dadurch berücksichtigt worden, dass die 21. Änderung des F-Planes an der betreffenden Stelle ein Gewerbegebiet ausweist. Mit dieser Nutzungsumwidmung kommt Flintbek den Auflagen des Landes Schleswig-Holstein im Rahmen des B-Planes Nr. 47 in Bezug auf den örtlichen Einzelhandel nach.

Formal ist diese Entwicklung zusätzlich noch durch die 1. Änderung des B-Planes Nr. 28 nachzuvollziehen.

Mit dieser Ausarbeitung wird der Umweltbericht zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 28 inkl. grünordnerischer Erläuterung vorgelegt.

1.1 Lage des Plangebietes

Das in der Nähe der Straße Eiderkamp innerhalb des dort vorhandenen Gewerbegebietes liegende ca. 1,66 ha große Plangebiet umfasst das Gelände des inzwischen umgezogenen Aldi-Marktes sowie eine angrenzende Grundstücksbrache. Von der Max-Planck-Straße, die vom Eiderkamp abzweigt, gelangt man zu dem betreffenden Areal, das zusätzlich ein brachliegendes Grundstück eines früheren Edeka-Marktes einbezieht. Die Lise-Meitner-Straße sowie ein Geländestreifen entlang der Max-Planck-Straße auf dem Grundstück der Fa. Friedrich Niemann gehören ebenfalls zum Plangeltungsbereich.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und die wichtigsten Planungsziele

Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 28 baut auf die 21. Änderung des Flintbeker Flächennutzungsplanes auf und verfolgt im Wesentlichen das Ziel, das ursprüngliche Sondergebiet für den Einzelhandel in eine gewerbliche Fläche zu überführen. Eine besondere Steigerung der Bebauungsdichte ist nicht vorgesehen und die hauptsächlichen Grünstrukturen sollen erhalten werden. Ein im Gewerbegebiet ansässiges Unternehmen will das überplante Areal in das Betriebsgelände einbeziehen und mitnutzen. Unter anderem sollen eine Halle errichtet, das Bestandsgebäude erhalten und für Büros genutzt sowie eine Lagerfläche geschaffen werden.

1.3 Relevante Umweltschutzziele und ihre Bedeutung in der Planung

1.3.1 Rechtliche und planerische Bindungen

Bei der Grünordnungsplanung und Umweltbetrachtung im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 28 für das bisherige Sondergebiet für Einzelhandel an der Lise-Meitner-Straße in Flintbek sind folgende übergeordnete Pläne zu beachten:

- Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein von 2010,
- der Regionalplan für den Planungsraum III Technologie-Region K.E.R.N. in der Fortschreibung von 2000,
- das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein von 1999,
- der Landschaftsrahmenplan für den Kreis Rendsburg-Eckernförde und Plön sowie die kreisfreien Städte Kiel und Neumünster von 2000 und der neue LRPL-Entwurf von Jan. 2020.

Raumordnung und Siedlungsachsenkonzept

Die Gemeinde Flintbek liegt im Kreis Rendsburg-Eckernförde und gehört zum Planungsraum III innerhalb des Landes Schleswig-Holstein. Flintbek liegt im 10 km-Umkreis des Oberzentrums Kiel.

Landesentwicklungsplan – LEP (2010)

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

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) enthält für die Gemeinde Flintbek die folgenden Darstellungen:

- Die Gemeinde liegt innerhalb des Verdichtungsraumes und innerhalb des 10 km Ordnungsraumes um das Oberzentrum Kiel.
- Flintbek ist Stadtrandkern 2. Ordnung.
- Flintbek liegt auf der Siedlungsachse Kiel – Bordesholm und entlang der Landesentwicklungsachse Kiel – Hamburg.
- Die Bahnlinie Kiel – Neumünster quert das Gemeindegebiet, dargestellt als „Bahnstrecke ein- oder mehrgleisig“.
- Flintbek liegt am Ende einer Biotopverbundachse auf Landesebene.

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes sind hierzu folgende Ausführungen zu entnehmen:

In den Ordnungsräumen sollen die unterschiedlichen Flächennutzungsansprüche besonders sorgfältig aufeinander abgestimmt werden. Die Siedlungsentwicklung ist durch Siedlungsachsen und Zentrale Orte sowie regionale Grünzüge und Grünzäsuren besonders zu ordnen und zu strukturieren. Die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen erfolgt vorrangig auf den Siedlungsachsen und ist außerhalb der Siedlungsachsen auf die zentralen Orte zu konzentrieren. (LEP Kap. 1.3 Ziffer 3G, Z)

Stadtrandkerne in den Ordnungsräumen sollen auf den Siedlungsachsen liegen. Stadtrandkerne sollen verkehrlich gut an das Zentrum angebunden sein. Stadtrandkerne sollen baulich so geordnet sein, dass ein Versorgungskern erkennbar ist. (...)

Ordnungsräume sind durch einen hohen Siedlungsdruck gekennzeichnet. Zur besseren Steuerung soll die Siedlungsentwicklung auf Siedlungsachsen konzentriert werden. Dafür ist es erforderlich, dass auch die Stadtrandkerne als Siedlungsschwerpunkte in die Siedlungsachsen einbezogen werden. Da die Versorgung in den Stadtrandkernen in Verbindung mit dem übergeordneten Zentrum erfolgt, soll zudem eine gute verkehrliche Anbindung gegeben sein. Bei der städtebaulichen Gestaltung ist darauf zu achten, dass sich die zentralörtlichen Einrichtungen räumlich konzentrieren. (LEP Kap. 2.2.5 Ziffer 2G und B zu 2).

Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000)

Die Regionalpläne leiten sich aus den Raumordnungsplänen auf Landesebene ab. In dem vorliegenden Fall ist der Regionalplan aus dem Landesraumordnungsplan (LROP 1998) abgeleitet, der 2010 von dem LEP abgelöst wurde. Dieser befindet sich derzeit in Überarbeitung.

Abweichungen sind daher möglich, wobei der LEP die aktuellen Ziele und Grundsätze der Landesplanung darstellt. Insbesondere die Aussagen zum Siedlungsrahmen sind durch den LEP-Entwurf überholt.

Im Regionalplan befinden sich die nachfolgenden, das Plangebiet und seine Umgebung betreffenden Aussagen und Darstellungen:

- Die Gemeinde Flintbek liegt innerhalb der Ordnungsraumgrenze um die Stadt Kiel.
- Die Gemeinde Flintbek liegt innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachse Kiel mit Grundrichtung Bordesholm.
- Flintbek ist Stadtrandkern 2. Ordnung.
- Der Ortsteil Großflintbek stellt ein baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines Zentralen Ortes dar.
- Entlang der Eider erstreckt sich ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft, das von Westen bzw. Nordwesten bis zur Bahnlinie reicht. Das Areal stellt ein europarechtliches Schutzgebiet (FFH-Gebiet) dar.

Das **Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein** von 1999 weist im Bereich Flintbek Folgendes aus:

- Die Niederungsflächen im Eidertal mit den streckenweise steilen Talhängen stellen einen Geotop dar mit der lfd. Nr. 9 (unter Gletschern entstandene Täler [Tunneltäler, ertrunkene Tunneltäler]).
- Flintbek gehört zu einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum.
- Gebietsteile von Flintbek zählen zu den Schwerpunkträumen des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems der landesweiten Planungsebene.
- Das Gewässer Eider hat eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung und erfüllt damit die Voraussetzung für eine NSG-Ausweisung.
- Die Eider mit ihrer Niederung wurde in diesem Landschaftsprogramm noch nicht als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Art. 4 Abs. 2 FFH-Richtlinie ausgewiesen.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan aus dem Jahr 2000 für die Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön und die kreisfreien Städte Kiel und Neumünster (Planungsraum III) greift die vorgenannten Darstellungen auf. Folglich sind ausgewiesen:

- Die Eider mit ihrem Tal stellt ein wertvolles Feuchtgebiet dar.
- Die Eiderniederung ist als Schwerpunktbereich im Biotopverbund- und Schutzgebietsystem eingestuft.
- Die Eiderniederung besitzt eine Eignung für die Ausweisung als NSG.
- Der Talraum der Eider ist als LSG ausgewiesen.
- Der Landschaftsausschnitt (Talraum) hat eine besondere Erholungseignung.
- Der Tal- und Niederungsbereich der Eider hat lt. LRPL eine geowissenschaftliche Bedeutung, weil er in bemerkenswerter Weise in das Relief eingeschnitten ist und den Raum prägt. Daher stellt die Eiderniederung einen gesetzlich geschützten Geotop dar.

Der neu aufgestellte Landschaftsrahmenplan für den umbenannten Planungsraum II (für die kreisfreien Städte Kiel und Neumünster sowie die Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön, Stand: Jan. 2020) weist in den drei Hauptkarten darüber hinaus Folgendes aus:

- Ein ausgedehntes Trinkwassergewinnungsgebiet überzieht den betrachteten Landschaftsausschnitt.
- Im Hinblick auf den Klimaschutz wird im Bereich der Eiderniederung auf den dort vorkommenden klimasensitiven Boden hingewiesen.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Infolge der 21. Änderung des Flintbeker Flächennutzungsplanes ist das überplante Areal inzwischen als Gewerbegebiet (nicht mehr als Sondergebietsfläche für den Einzelhandel) ausgewiesen.

Der Flintbeker **Landschaftsplan** von 2002 stellt das überplante Areal als Sonderbaufläche dar. Im Rahmen der anstehenden Fortschreibung des örtlichen Landschaftsplanes wird die Umwidmung in eine gewerbliche Nutzung noch nachvollzogen.

1.3.2 Schutzgebiete und -objekte nach LNatSchG und BNatSchG

Im Plangeltungsbereich existieren weder Schutzgebiete noch gesetzlich geschützte Biotope.

1.3.3 Entwicklungsziele

Im Sinne eines **Leitbildes** lassen sich folgende Zielsetzungen ableiten, die auch als Maßstab für die Bewertung herangezogen werden:

- Die zukünftige gewerbliche Nutzung muss sich wegen der Randlage der betreffenden Grundstücke in das Ortsbild und in das System aus Grünstrukturen einfügen, damit das Ortsbild nicht dauerhaft beeinträchtigt wird.
- Aus dem vorgenannten Grunde ist die Erhaltung und Schonung der wertvollen am Grundstücksrand liegenden insbesondere flächigen Grünstrukturen mit wichtigen abschirmenden Funktionen unbedingt erforderlich.
- Darüber hinaus muss von dem eingrünenden Bestand an Einzelbäumen so viel wie möglich erhalten werden, um ein gewisses Grünvolumen fortbestehen zu lassen. Entfallende Einzelbäume sollen möglichst auf dem Grundstück bzw. im Nahbereich durch Neupflanzung ersetzt werden.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

2.1.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Naturräumlich liegt Flintbek innerhalb des ostholsteinischen Hügellandes in dem Raum „Westensee-Endmoränengebiet“, östlich schließt der Naturraum „Moränengebiet der oberen Eider“ an.

2.1.2 Plangebietsbeschreibung

Das betreffende Gebiet der 1. Änderung des B-Planes Nr. 28 umfasst ein ca. 2,79 ha großes Areal, das nördlich und östlich von der Straße „An der Bahn“ begrenzt ist.

Hinsichtlich der **Ausgangs- bzw. Bestandssituation** ist nach Geländebegehungen in 2018 und 2021 Folgendes zu konstatieren (siehe grünordnerischer Bestandsplan zu dieser verbindlichen Bauleitplanung):

Tiere und Pflanzen

Das überplante Gebiet befindet sich westlich der Ortsmitte zwischen der Bahntrasse Kiel-Neumünster und der weiter westlich verlaufenden Eider. Das überplante Areal ist Bestandteil einer größeren Gewerbefläche, die von der Straße Eiderkamp aus über die Max-Planck-

Straße erreichbar ist. Die Zufahrten auf das Grundstück befinden sich an der Lise-Meitner-Straße, die wiederum von der Max-Planck-Straße abzweigt.

Das größere gewerblich genutzte Areal, in dem sich der Plangeltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 28 befindet, schließt westlich an die vorbeiführende Bahntrasse an.

Aktuell befindet sich auf dem überplanten Gelände noch das ehemalige Gebäude des inzwischen umgezogenen Aldi-Discountmarktes mit der vorgelagerten Stellplatzanlage. Nördlich und östlich wird der in Richtung Bahntrasse orientierte Teil des Grundstückes auf Höhe des ursprünglichen Aldi-Marktes von der Straße „An der Bahn“ begrenzt.

Die etwas größere restliche Teilfläche des Plangebietes stellt sich als Gewerbebrache dar, die Gehölzaufwuchs aufweist. Das ursprüngliche Gebäude existiert nicht mehr, es wurde abgebrochen. Die bisherigen Freiflächen liegen ebenfalls schon seit einer gewissen Zeit brach, so dass sich Pioniergehölze (wie z. B. Weidensträucher) flächig angesiedelt haben. Die Gehölzsukzession ist bereits fortgeschritten. Der größte Teil der bisher intensiv genutzten Grundstücksteile war 2018 von einem niedrigen und lückigen Rasen aus Kräutern und Gräsern eingenommen, es handelte sich dabei auch um Arten der Pioniervegetation. Soweit erkennbar hat sich noch kein als gesetzlich geschützter Biotop anzusprechender Trockenrasen ausgebildet. Inzwischen haben sich die erwähnten Weiden weiter ausgebreitet.

Straßenbaumreihen (Spitzahorn) grünen das überplante Areal auf zwei Seiten ein. Das Gelände des ehemaligen Aldi-Marktes ist umfangreich mit teilweise breiten flächigen Gehölzpflanzungen umschlossen. Zur Straße „An der Bahn“ ist ein ausgesprochen breiter und naturnah zusammengesetzter Gehölzstreifen vorhanden, der der Kurve der Straße folgt und das Aldi-Gebäude auch nach Südosten sehr gut abschirmt. Der südliche Eingrünungstreifen ist schmaler, trägt dennoch zur Abschirmung gut bei. In 2021 wurden der Gehölzbestand ausgelichtet und über das Plangebiet verteilte Einzelbäume teilweise gefällt. Die Lise-Meitner-Straße sowie ein straßenbegleitender Geländestreifen auf dem Grundstück der Fa. Fr. Niemann gehören ebenfalls zum Plangebiet. Der die Max-Planck-Str. begleitende Streifen des Gewerbebetriebes bietet sich für eine Baumpflanzung an und wurde deshalb in das PG einbezogen.

Nordöstlich jenseits der Straße „An der Bahn“ existiert ein Sportplatz unmittelbar neben der Bahntrasse. Der Behelfsparkplatz für dieses Sportareal grenzt an den Plangeltungsbereich dieser 1. Änderung des B-Planes Nr. 28 an. Auf der Seite zum Behelfsparkplatz existiert in dem westlichen Teil des überplanten Areals ein umfangreicher Baumbestand. Es handelt sich um gepflanzte heimische und standortgerechte Laubgehölze wie z. B. Hainbuche und Eiche. Zudem haben sich Pioniergehölze (Weide, Birke) etabliert. Dieser stark begrünte Teil des brachliegenden Grundstückes weist unter den beschriebenen Bäumen und sonstigen Gehölzen (wie z. B. eine naturnahe Gebüschgruppe) eine Wiesenbrache auf. Zwischenzeitlich ist ein Teil des Baumbestandes beseitigt worden.

Die Stellplatzanlage des ehemaligen Aldi-Marktes ist nur von wenigen Laubbäumen gegliedert, die inzwischen gefällt worden sind.

Im Hinblick auf Grünordnung, Landschafts- und Ortsbild sowie Tiere und Pflanzen ist zusammenfassend festzustellen, dass der umfangreiche Bestand an Gehölzflächen und an Einzelbäumen wertvoll ist. Die umfassende Eingrünung des gewerbeartigen Areals ist auffällig und bemerkenswert. Wahrscheinlich werden die Gehölze insbesondere von Singvögeln gut angenommen und stellen Lebens- und Nahrungsraum auch noch für andere Tierarten dar.

Aufgrund der Tatsache, dass infolge der Umsetzung dieses Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, wurde die Einbeziehung eines externen Dipl.-Biologen für die Bearbeitung eines umfassenden Artenschutzberichtes erforderlich. Die hauptsächliche Intention dieser Bauleitplanung besteht wie schon ausgeführt in der Umwidmung des bisherigen Sondergebietes für den Einzelhandel in eine Gewerbefläche, damit eine Einzelhandelsnutzung zukünftig im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 28 nicht mehr möglich ist.

Aus dem Artenschutzbericht des Gutachterbüros GFN mbH aus Kiel können folgende Erkenntnisse zur Ausgangssituation auszugsweise entnommen werden:

Fledermäuse

Im Umfeld des Geltungsbereichs sind Fledermausvorkommen aus dem Siedlungsbereich von Flintbek möglich, die die Gehölzstrukturen und Grünflächen als Jagdhabitat und/oder Flugstraße nutzen. Es ist daher vor allem mit gebäudebewohnenden Arten zu rechnen, z.B. Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Breitflügelfledermaus und Braunes Langohr.

Westlich und Nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich in der näheren Umgebung die Eider mit den teilweise struktureicheren Grünlandflächen und kleineren Waldbereichen. Es ist nicht auszuschließen, dass vereinzelt auch Fledermausarten des Offenlandes oder des Waldes auf der Jagd in den Geltungsbereich einfliegen. Dazu zählen z.B. die Rauhaufledermaus und der Große Abendsegler.

Potenzielle Quartiere

Die Bäume innerhalb des Geltungsbereichs besitzen keine Höhlen, die für Fledermäuse potenziell relevant sein können. Somit sind Quartiere in den Gehölzen auszuschließen.

Das Gebäude ist ein Massivhaus mit Satteldach. Es bestehen keine Außenverkleidungen, die als Unterschlupf von Fledermäusen genutzt werden könnten (Abbildung 7). Auch das Dach bietet keine besonderen Einflugmöglichkeiten. Es wurden bei der vor Ort Begehung auch keine Hinweise auf Fledermausvorkommen (z.B. Kot) gefunden. Es ist daher davon auszugehen, dass das Gebäude nicht von Fledermäusen als Quartier genutzt wird. Darüber hinaus sind an dem Gebäude keine äußeren Veränderungen geplant. Insbesondere erfolgen keine Eingriffe in den Dachstuhl, sodass auch eine Betroffenheit von möglichen Fledermausvorkommen nicht gegeben ist. Die Artgruppe wird daher nicht weiter betrachtet.

Reptilien, Amphibien

Reptilien

Der Eingriffsbereich und dessen nahes Umfeld weist für Reptilien des Anhangs IV keine Strukturen mit besonderer Habitateignung (Gewässer, Steinhäufen, Wurzelstübe, wärmebegünstigte Hänge, Sandflächen) auf.

Eine potenzielle Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden. Reptilien werden bei der Konfliktanalyse nicht weiter behandelt.

Amphibien

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich nördlich der Straße „An der Bahn“ eine Grünlandfläche mit einem Gewässer, welches eine erhöhte Bedeutung als Amphibienlebensraum aufweist (insbesondere Moorfrosch und Kammmolch). Es ist nicht auszuschließen, dass von dort Amphibien in das Plangebiet einwandern und die Gehölze als Winterquartier nutzen. Eine Beeinträchtigung von Amphibien durch Bautätigkeiten kann daher nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Die Artgruppe wird nachfolgend näher betrachtet.

Brutvögel

Das Plangebiet kann potenziell als Bruthabitat von

- Halbhöhlen- / Nischenbrütern, z.B. Amsel, Bachstelze, Hausrotschwanz
- Gebäude- / Koloniebrütern, z.B. Rauch- und Mehlschwalbe
- Gehölzbrütern, z.B. Amsel, Kohlmeise

genutzt werden.

Bei der Begehung wurden am Dachüberstand stellenweise Hinweise auf ältere Nester von Schwalben gefunden, die typische gebäudebrütende Arten darstellen. Das Dach selbst hat kein Potenzial als Brutplatz, z.B. für Möwen. Da in das Gebäude von außen nicht eingegriffen werden soll, bleibt das Potenzial als Brutplatz für Gebäudebrüter auch weiterhin unverändert bestehen. Die Artgruppe ist nicht weiter zu betrachten.

Da in den Gehölzen keine Baumhöhlen vorhanden sind, sind Vorkommen entsprechender Arten auszuschließen. Potenziell kommen Freigeholzbrüter inkl. Bodenbrüter wie Amsel und Zaunkönig vor. Da die Gehölze teilweise gerodet werden müssen, besteht eine potenzielle Betroffenheit von Gehölzbrütern. Die Artengruppe wird in der Konfliktanalyse weiter betrachtet.

Offenlandarten sind nicht zu erwarten, da die ruderale Trittrasenvegetation innerhalb des Siedlungsbereichs keine besondere Eignung als Bruthabitat für diese Artgruppe aufweist.

Geländere relief, Boden

Das Plangebiet diente bisher als Standort für Einzelhandelsmärkte, wobei der Aldi-Markt vor einiger Zeit verlagert worden ist. Nachdem der benachbarte Markt schon vor längerer Zeit aufgegeben und abgebrochen worden ist, stellt sich die westliche Restfläche des Plangebietes aktuell als Gewerbebrache dar. Es existierten wie auf dem Aldi-Grundstück Gebäude und eine Stellplatzanlage. Nach dem Rückbau haben sich Pflanzenarten der Pioniergesellschaften etabliert. Pioniergehölze haben sich ebenfalls inzwischen eingefunden. Hinsichtlich der Bodenverhältnisse ist dementsprechend zu erwarten, dass der ursprüngliche gewachsene Boden nicht mehr bzw. nur noch in den Randbereichen vorhanden ist. Ausgedehnte Grundstücksteile sind künstlich befestigt.

Laut der Stellungnahme des Kreises RD-ECK von April 2018 stellt sich die Situation in Bezug auf Vorbelastungen folgendermaßen dar: „Im überplanten Bereich befindet sich nach heutigem Datenstand (2018) eine bekannte Altablagerung/Altstandort. Laut einem vorliegenden Gutachten wurden lokal begrenzte Schadstoffbelastungen festgestellt. Laut diesem Gutachten ist daraus keine unmittelbare Gefährdung für Grundwasser oder Oberflächengewässer abzuleiten, da diese lokalen Belastungen sich nicht verlagern. Bei Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen muss die Fläche ggf. noch einmal geprüft werden, bei Erdbauarbeiten ist eine gutachterliche Begleitung erforderlich.“

Das Ing.-Büro für Baugrunduntersuchungen Peter Neumann GmbH & Co. KG aus Eckernförde hat mehrere Gutachten und Beurteilungen zum Bodenaufbau, zu Gründungsoptionen und zu den Versickerungsmöglichkeiten des im Gebiet anfallenden Regenwassers im Mai 2022 vorgelegt. Nachfolgend sind Ausführungen zu den Bodenverhältnissen auszugsweise wiedergegeben:

„Baugrundaufbau

Aus den in den Anlagen 2.1 - 2.3 aufgetragenen Bodenprofilen ist ersichtlich, dass bei den Kleinbohrungen BS 1 - BS 10 unterhalb von 0,50 - 3,00 m mächtigen Deckschichten aus rolligen und bindigen Auffüllungen (BS8) sowie Mutterböden (BS2) bis zur Endteufe Mittel- und Grobsande mit unterschiedlichen Anteilen der übrigen Kornfraktionen erbohrt wurden. Im Bereich der Kleinbohrungen BS 11 - BS 16 (Hallenneubau) wurden zunächst bis in Tiefen zwischen 0,30 m und 2,10 m Mutterböden und sandige, zum Teil mit Betonresten durchsetzte Auffüllungen erbohrt, die überwiegend von Geschiebemergeln in steifplastischer und steif-halbfester Konsistenz unterlagert werden. Im Bereich der Kleinbohrungen BS 11 und BS 12 werden die Geschiebemergel von Sanden durchzogen bzw. unterlagert (BS 12: 5,10 m - 8,5 m), und zwar handelt es sich hierbei um Mittelsande mit unterschiedlichen Anteilen der übrigen Kornfraktionen. Bei der BS 15 war der Geschiebemergel zwischen 4,20 m und 7,80 m unter GOK in dem vorab beschriebenen Mittelsand eingelagert. Die Kleinbohrungen BS 14 und BS 16 mussten nach mehreren Versuchen in Tiefen von 2,00 m bzw. 2,10 m unter GOK aufgrund von Sondierhindernissen beendet werden.“

Wasser

Es handelt sich um erschlossene und teilweise bebaute Grundstücke mit den erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Das Gelände ist soweit bekannt ursprünglich aufgefüllt worden, so dass keine natürlichen Verhältnisse mehr in Bezug auf den Wasserhaushalt und das Schutzgut Wasser gegeben sind. Offene Gewässer existieren nicht.

Zum Grundwasser führt das Gutachterbüro Neumann Folgendes aus:

„Nach Beendigung der Bohrarbeiten konnte der Grundwasserstand im Wesentlichen zwischen + 17,06 und + 17,34 NHN festgestellt werden. In Abhängigkeit von den anfallenden Niederschlägen muss mit Schwankungen dieser Wasserstände von einigen Dezimetern nach oben und unten gerechnet werden.“

Luft und Klima

Es handelt sich um erschlossene und teilweise bebaute Grundstücke, daher sind in Bezug auf Luft und Klima siedlungstypische Verhältnisse vorhanden. Größere Grundstücksteile sind bereits befestigt. Der Gehölzbestand wirkt sich günstig auf Luft und Klima aus.

Landschaft, Landschaftsbild

Es handelt sich um erschlossene und teilweise bebaute Grundstücke, die durch Gehölzbestand gut eingegrünt sind. Entlang der öffentlichen Straßen sind Bäume vorhanden, auf Höhe des Firmengeländes von Fr. Niemann existieren entlang der Max-Planck-Str. keine Straßenbäume.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt ist wegen des hohen Versiegelungsanteils gering. Die abschirmenden und eingrünenden Gehölzstrukturen wirken sich auf die biologische Vielfalt günstig aus.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten

In unmittelbarer Nähe des PG existieren keine vorhandenen oder geplanten Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung nach Art. 4 Abs. 2 FFH-Richtlinie oder Europäische Vogelschutzgebiete. In diesem Zusammenhang ist jedoch die in der Nähe verlaufende Eider mit ihrem Talraum zu nennen, die auf großer Länge als FFH-Gebiet ausgewiesen ist. Über das in der Nähe vorbeifließende Gewässer Flintbek, das in die Eider mündet, existiert eine Verbindung zwischen dem Geltungsbereich dieser Bauleitplanung und dem ausgesprochen wertvollen FFH-Gebiet.

Das 2.502 ha umfassende FFH-Gebiet ist mit „Gebiet der oberen Eider inklusive Seen“ bezeichnet und hat die Nr. DE 1725-392. Das Schutzgebiet umfasst im Wesentlichen das Fließgewässer selbst, die feuchten Niederungsflächen der Eider sowie die teilweise bewaldeten Hangflächen mit Vorkommen von Quellbiotopen. Das übergreifende Schutzziel ist, den Talraum der Eider mit seinem vielfältigen und artenreichen Komplex unterschiedlicher Lebensräume sowie die angrenzenden Seen mit den einzigartigen Verlandungsgesellschaften zu erhalten.

Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Der Plangeltungsbereich ist in ein existierendes Gewerbegebiet integriert. Die schließlich zum sog. Eiderheim führende Straße „An der Bahn“ tangiert das Plangebiet. Ansonsten sind in der Nachbarschaft keine Grundstücke mit empfindlichen Nutzungen vorhanden. Nördlich befindet sich ein Jugendtreff.

Kulturgüter, sonstige Sachgüter

Es sind keine Objekte/Bereiche mit Bedeutung aus archäologisch-denkmalpflegerischer Sicht bekannt.

Ein archäologisches Interessensgebiet ist nicht bekannt.

Vorbelastung durch Emissionen, Abfällen und Abwässern

In Bezug auf Vorbelastungen wird auf eine Stellungnahme des Kreises RD-ECK von April 2018 verwiesen (siehe Kap. Boden).

Nutzung erneuerbarer Energie

Aktuell spielt im PG die Nutzung von Energie aus regenerativen Quellen keine Rolle.

Wechselwirkungen / Wechselbeziehungen

Es handelt sich bei dem Plangebiet um erschlossene und teilweise bebaute Grundstücke, so dass Wechselwirkungen und Wechselbeziehungen kaum eine Bedeutung haben. In diesem Zusammenhang wirken sich die abschirmenden und eingrünenden Gehölzstrukturen jedoch günstig aus. Die einzelnen Bäume sowie die flächigen Gehölzbestände stellen einen Lebensraum und ein Rückzugsgebiet u. a. für Vögel dar.

2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustands

2.2.1 Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich die Gehölzsukzession auf der Brachfläche fortsetzen, wenn keine Pflegemaßnahmen ergriffen werden. Das ehemalige Aldi-Marktgebäude würde vermutlich weiterhin ungenutzt bleiben und leerstehen. Das heißt, bestehende Infrastruktur würde verkommen.

2.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit dieser Bauleitplanung wird einer Auflage nachgekommen, das bisherige Sondergebiet für den Einzelhandel in ein Gewerbegebiet umzuwidmen. Eine Einzelhandelsnutzung ist im betreffenden Bereich nicht mehr zulässig, so dass diese 1. Änderung des B-Planes Nr. 28 unumgänglich ist.

Gleichzeitig verfolgt diese verbindliche Bauleitplanung das Ziel, zukünftig eine sinnvolle Nutzung für erschlossene Grundstücke mit einem Gebäude in günstiger Lage zu ermöglichen.

Zwischenzeitlich hat der benachbarte Gewerbebetrieb wesentliche Teile des überplanten Areals dieser 1. Änderung des B-Planes Nr. 28 erworben und möchte es in das Betriebsgelände integrieren. Das bietet sich deshalb an, weil die Grundstücke und das Betriebsgelände lediglich durch die öffentliche Lise-Meitner-Straße getrennt sind. Diese Straße ist in das Eigentum des benachbarten Gewerbebetriebes übergegangen, damit zukünftig ein großes zusammenhängendes Betriebsgelände erreicht wird. Daraus resultiert, die Fahrbahn der bisherigen Lise-Meitner-Straße bleibt erhalten, stellt jedoch zukünftig keine öffentliche Straße mehr dar (sondern eine private Erschließungsfläche auf einem Gewerbegrundstück).

Es ist nicht beabsichtigt, im Vergleich mit der bisherigen Situation eine besondere bauliche Verdichtung zu erreichen, sondern die überbaubare bzw. nutzbare Grundfläche (des ursprünglichen B-Planes Nr. 28) soll weitgehend unverändert bleiben. Das existierende Gebäude des ehemaligen Aldi-Marktes wird erhalten und ist zukünftig für die Büronutzung vorgesehen. Zusätzlich soll nahe des ehemaligen Aldi-Marktes eine Halle errichtet werden. Im westlichen Gebietsteil, der aktuell brachliegt, soll eine mit einem Pflaster befestigte Lagerfläche geschaffen werden.

Der hauptsächliche, am Grundstücksrand vorhandene Gehölzbestand wird erhalten, damit das zukünftige Gewerbegrundstück weiterhin gut eingegrünt und abgeschirmt ist. Damit das von der Fa. Fr. Niemann erworbene Grundstück zukünftig gut nutzbar ist, lassen sich die in der Fläche vorhandenen Bäume nicht erhalten; insbesondere z. B. die Bäume in der ehema-

ligen Aldi-Stellplatzanlage. Die entlang der Lise-Meitner-Straße vorhandenen Laubbäume werden ebenfalls zugunsten einer unbehinderten Nutzung des vergrößerten zusammenhängenden Gewerbegrundstückes aufgegeben. Der Verzicht auf diese straßenbegleitende Baumreihe wird als vertretbar angesehen, weil als Ersatz am bisher nicht eingegrüntem Grundstücksrand der Fa. Fr. Niemann entlang der Max-Planck-Straße eine neue Baumreihe gepflanzt wird bzw. inzwischen schon gepflanzt worden ist. Ansonsten kommt es zu keinen besonderen Grünflächenverlusten.

Nachfolgend werden die Folgen für Natur und Umwelt sowie die Schutzgüter beschrieben.

Mensch, menschliche Gesundheit (Unfälle, Katastrophen), Bevölkerung, kulturelles Erbe

Für die Bewohner Flintbeks ergeben sich keine nennenswerten Veränderungen aus dieser verbindlichen Bauleitplanung, denn der Discountmarkt ist schon umgezogen. Das Gebäude wird nicht mehr von Aldi genutzt. Der neue mit dem Markant-Markt kombinierte Standort an der Straße Eiderkamp liegt für viele Menschen höchstwahrscheinlich günstiger und bietet bessere Einkaufsmöglichkeiten. Die Umwidmung des Sondergebietes für Einzelhandel in ein zukünftiges Gewerbegebiet hat ansonsten keine bemerkenswerten Folgen für die Bevölkerung und die Gesundheit. Vorausgesetzt wird in diesem Zusammenhang jedoch, dass eine effektive Eingrünung am Grundstücksrand erhalten bleibt. Ein aktuelles Schallgutachten belegt, dass es zu keiner Störung von im Umfeld vorhandener Wohnnutzung kommt.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Schutzgebiete, Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten, geschützte Arten und Lebensräume gem. FFH- und Vogelschutzrichtlinie

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist nach derzeitigem Kenntnisstand folgendermaßen betroffen:

- Da es sich bei dieser Bauleitplanung im Wesentlichen lediglich um eine Umwidmung der Nutzungsart handelt, von der bereits bebaute und versiegelte Grundstücke betroffen sind, und keine nennenswerte Steigerung der Bebauungsdichte vorgesehen ist, können besondere Folgen für Tiere und Pflanzen ausgeschlossen werden.
- Das Vorgenannte setzt jedoch voraus, dass die eingrünenden und abschirmenden flächigen Gehölzbestände weitestgehend erhalten werden. Das ist vorgesehen und wird entsprechend verbindlich geregelt. Auch der Bestand an Einzelbäumen muss soweit wie möglich erhalten werden. Auf die die Lise-Meitner-Straße begleitende Baumreihe wird zukünftig verzichtet, um das erweiterte Gewerbegrundstück besser nutzen zu können. Zudem wird die Lise-Meitner-Straße als öffentliche Straße entwidmet; die Verkehrsfläche dient zukünftig der inneren privaten Erschließung auf dem Gewerbegrundstück. Der Baumverlust wird in erster Linie durch die Anlage einer Eichenreihe entlang der Max-Planck-Straße ausgeglichen, die bereits gepflanzt worden ist. Soweit möglich werden auf dem Betriebsgelände weitere Laubbäume gepflanzt. Zwischenzeitlich durchgeführte Gehölzpflanzungen in Form von Hainbuchen-Heistern zwischen dem Standort der neuen Halle und der nördlich vorbeiführenden Straße an der Bahn müssen entfernt werden, weil entlang des nördlichen Plangebietsrandes Geländemulden für die Regenwasserretention und -versickerung hergestellt werden müssen. Eine etwas größere Versickerungsmulde wird in der breiten Eingrünungsfläche neben der geplanten Halle angeordnet und als naturnahe Anlage in diese wiederherzustellende Gehölzabpflanzung integriert. Die zwischenzeitlich als Ersatz gepflanzten Hainbuchen erhalten auf dem überplanten Grundstück einen neuen Standort. Die hauptsächliche Regenwasserretentions- und -versickerungsfläche wird naturnah ausgestaltet und mit Schwarzerle und standortgerechten Weidenarten bepflanzt, wodurch sich ein positiver Effekt für Tiere und Pflanzen sowie für das Ortsbild ergibt. Durch diese naturnahe Gehölzpflanzung im Bereich der

Versickerungsmulde wird gleichzeitig verhindert, dass in der eingrünenden und abschirmenden Gehölzfläche eine Lücke zurückbleibt.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt wird keine nennenswerte Veränderung erfahren.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten

Diese Bauleitplanung dient aus formalen Gründen in erster Linie der Umwidmung eines bestehenden Baugebietes; ein Sondergebiet für Einzelhandel wird in ein Gewerbegebiet umgewandelt. In diesem Zusammenhang ist nicht beabsichtigt, eine besondere bauliche Verdichtung zu erreichen, sondern die bisher im B-Plan festgesetzte überbaubare Grundfläche soll weitgehend unverändert bleiben. Die auf großer Länge als FFH-Gebiet ausgewiesene Eider mit ihrem Tal wird infolge dieses Siedlungsvorhabens nicht tangiert.

Das Artenschutzgutachten zu dieser Bauleitplanung kommt zu folgendem Fazit und legt Maßnahmen fest, die umzusetzen sind:

Fazit

„Die vorhandene Datenlage (Übersichtsbegehung) wird aus fachgutachterlicher Sicht als für eine Beurteilung ausreichend eingestuft. Die Potenzialanalyse ergab Hinweise für die Artengruppen der Brutvögel und Amphibien als Artvorkommen mit artenschutzrechtlicher Relevanz im Wirkraum des Vorhabens.

Die mögliche Schädigung / Tötung von Brutvögeln und Amphibien gem. § 44 (1) 1 BNatSchG kann durch eine Bauzeitenregelung sowie die zusätzliche Anlage eines Amphibienschutzzaunes ausgeschlossen werden.

Auch erhebliche Störungen gem. § 44 (1) 2 BNatSchG sind für diese Artengruppen auszuschließen.

Durch das Bauvorhaben gehen keine potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 (1) 3 BNatSchG für Brutvögel und Amphibien verloren.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen verstößt der Eingriff nicht gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG. Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist somit nicht notwendig.“

„Festlegung von Bauzeitfenstern

Für die potenziell vorkommenden Arten (Brutvögel, Amphibien) ist eine zeitliche Einschränkung des Eingriffs eine wichtige Vermeidungsmaßnahme. Wenn der Eingriff außerhalb der Zeit erfolgt, ist eine Schädigung / Tötung von Individuen durch die Bauarbeiten sicher ausgeschlossen.

➤ Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und damit in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. des Folgejahres. Dient auch dem Schutz von in den Gehölzen überwinternden Amphibien.

➤ Eingriffe in den Boden im Bereich der Gehölze außerhalb der Überwinterungszeit der Amphibien und damit innerhalb des Zeitraums vom 15.03. bis 01.10. des Folgejahres.“

Maßnahmen

„Aufstellen eines Amphibienschutzzaunes

Um Tötungen von Individuen während der Aktivitätszeiten zu vermeiden, muss im Bereich der Baufläche der geplanten Lagerhalle in Abgrenzung zum Kleingewässer nördlich zum Geltungsbereichs (= erhöhtes Potenzial für gerichtete Wanderaktivitäten und als Laichhabitat bzw. Sommer-/Winterquartier) über die Aufstellung eines Schutzzaunes gemäß MAmS (BMVBW 2000) sichergestellt werden, dass keine Tiere im Baufeld vorhanden sind. Hierfür wird im in Abbildung 8 dargestellten Bereich vor Beginn der Aktivitätszeit (also im Zeitraum

01.10. bis 15.03.) ein temporärer Amphibienschutzzaun aufgestellt. Ist ein Aufstellen bis zum 15.03. z.B. wegen Bodenfrost nicht möglich, muss der Zaun in Rücksprache mit einer Umweltbaubegleitung aufgestellt werden, sobald es die Witterungsverhältnisse zulassen. Diese Einrichtung verhindert das Einwandern von Tieren in das Baufeld.

Die Lage des Amphibienzauns wird mit zwei Alternativen dargestellt. Zu bevorzugen wäre Alternative A, da dann weniger Zaun benötigt wird und die Tiere nicht direkt an der Straße aufgehalten werden.

Bei Alternative B wird der Zaun direkt an der Straße aufgestellt, sofern Alternative A aufgrund des Gehölzaufwuchses nicht sicher umgesetzt werden kann.

Ausgeschlossen sein muss, dass durch die Baumaßnahmen zeitliche oder räumliche Aggregationen von Tieren beeinträchtigt werden, d.h. durch die Amphibienzaune dürfen Wanderbeziehungen nicht beeinträchtigt werden, um Störungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG zu vermeiden. Daher ist es erforderlich, dass der Zaun mit einer Ausstiegshilfe Richtung Gewässer (auch Reusenzaun genannt) versehen wird (siehe Abbildung 9 und Abbildung 10). An beiden Enden des Zaunes ist zudem eine Umkehrschleife (Abbildung 11) anzubringen.“

Weiterhin ist zu beachten:

Es besteht durch einen vorhandenen B-Plan bereits Baurecht auf dem betreffenden Gelände. Sollte es zu einem Abbruch des vorhandenen Aldi-Gebäudes kommen (was nach derzeitigem Kenntnisstand nicht beabsichtigt ist), müssen die einschlägigen Vorschriften des Artenschutzrechtes (wie bei jedem anderen Gebäudeabbruch auch) beachtet und eingehalten werden. Auf diesen Fall ist das Artenschutzgutachten nicht näher eingegangen, weil ein Gebäudeabbruch bisher nicht vorgesehen war. Das Gebäude soll zukünftig für Büros genutzt werden.

Fläche

Es handelt sich um ein inzwischen brachliegendes Siedlungsgelände, so dass es infolge dieser verbindlichen Bauleitplanung zu keinem neuen Flächenverlust kommt.

Boden

Diese Bauleitplanung dient aus formalen Gründen in erster Linie der Umwidmung eines bestehenden Baugebietes; ein Sondergebiet für Einzelhandel wird in ein Gewerbegebiet umgewandelt. In diesem Zusammenhang ist nicht beabsichtigt, eine besondere bauliche Verdichtung zu erreichen, sondern die überbaubare Grundfläche soll weitgehend unverändert bleiben. Folglich wird davon ausgegangen, dass über das bisherige Maß hinausgehende Eingriffe und Störungen des Schutzgutes Boden nicht bzw. nur in geringem Umfang eintreten werden. Für die angemessene Erhöhung der Bebauungsmöglichkeiten (Erhöhung der GR) ist ein Ausgleichsbedarf ermittelt worden; die entsprechende Kompensation wird über ein Ökokonto abgewickelt.

Ansonsten ist der nachfolgende Hinweis des Kreises Rendsburg-Eckernförde zu beachten: Laut der Stellungnahme des Kreises RD-ECK von April 2018 stellt sich die Situation in Bezug auf Vorbelastungen folgendermaßen dar: „Im überplanten Bereich befindet sich nach heutigem Datenstand (2018) eine bekannte Altablagerung/Altstandort. Laut einem vorliegenden Gutachten wurden lokal begrenzte Schadstoffbelastungen festgestellt. Laut diesem Gutachten ist daraus keine unmittelbare Gefährdung für Grundwasser oder Oberflächengewässer abzuleiten, da diese lokalen Belastungen sich nicht verlagern. Bei Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen muss die Fläche ggf. noch einmal geprüft werden, bei Erdbauarbeiten ist eine gutachterliche Begleitung erforderlich.“

Wasser

Eine über das bisherige Maß hinausgehende Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser resultiert nicht aus dieser verbindlichen Bauleitplanung. Es liegt eine detaillierte Entwässerung

rungsplanung vor; die daraus resultierenden Auflagen sind in den B-Plan aufgenommen worden. Das im Gebiet abfallende Regenwasser wird in naturnaher Weise in Mulden gesammelt und soll dort verdunsten und versickern. Die geplanten Mulden sind gemäß einem Bodengutachten in den festgestellten Grundstücksbereichen mit einem versickerungsfähigen Boden angeordnet. Das Regenwasser versickert durch den Oberbodenhorizont. Die hauptsächlichliche Versickerungsmulde ist so dimensioniert, dass eine Begrünung mit standortgerechten Gehölzen wie Schwarzerle und Weide möglich ist; dementsprechend erfolgt dort eine Initialbepflanzung mit diesen Gehölzarten.

Luft (mit Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit)

Nennenswerte Auswirkungen werden zum aktuellen Zeitpunkt nicht erwartet.

Klima, Klimawandel

Eine über das bisherige Maß hinausgehende Betroffenheit des Schutzgutes Klima ist nicht zu erwarten. Das Vorhaben befördert wegen der Ausgangssituation nicht den Klimawandel.

Landschaft, Landschaftsbild

Hinsichtlich des Landschaftsbildes wird es keine besondere Veränderung infolge dieser Bauleitplanung geben, denn die Bebauungsdichte soll sich im Vergleich zu dem bisher zulässigen nicht wesentlich verändern. Theoretisch lässt der B-Plan 28 in der 1. Änderung wie bisher auch eine großflächige Bebauung (z. B. mit Hallen) zu. Aktuell jedoch beabsichtigt die Fa. Fr. Niemann, lediglich eine ca. 800 m² große Halle zu errichten. Im Zusammenhang mit den Folgen für das Landschaftsbild ist wichtig, dass der eingrünende und abschirmende flächige Gehölzbestand auch weiterhin erhalten werden soll und es dementsprechend eine Festsetzung geben wird. Darüber hinaus wird in den neuen B-Plan eine Fassadenbegrünung an der neuen Halle festgesetzt; diese ist an zwei Seiten der Halle (rückwärtig zur Straße An der Bahn und an einer Schmalseite) umzusetzen.

Der Bestand an Einzelbäumen, der ebenfalls gut zur Eingrünung beiträgt, soll ebenfalls weitgehend erhalten werden; Baumverluste werden in unmittelbarer Nähe kompensiert. Das betrifft insbesondere die die Lise-Meitner-Straße begleitende Baumreihe, die am westlichen Grundstücksrand der Fa. Friedrich Niemann entlang der Max-Planck-Str. durch eine neue Baumpflanzung ersetzt wird. Zwischenzeitlich bereits als Ersatzbäume gepflanzte Hainbuchen werden wg. der neu aufgenommenen Versickerungsmulden an einen neuen Standort versetzt. Die unmittelbar neben der neuen Halle angeordnete größere Versickerungsmulde muss mit Schwarzerle und Weidenarten initial begrünt werden, damit keine Lücke in der abschirmenden Gehölzfläche zurückbleibt.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Zusammenhang mit Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Auswirkungen als Folge dieses Siedlungsvorhabens nicht bekannt.

Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 7 e bis i und § 1 BAUGB

Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung ist gewährleistet. Ansonsten gelten für die zukünftige Nutzung des neu entstehenden Gewerbeareals die einschlägigen Vorschriften, z. B. in Bezug auf den Umgang mit Abfällen.

Altlasten sind wie schon oben angesprochen im Plangebiet vorhanden und müssen bei Baumaßnahmen beachtet werden (siehe Kap. Boden).

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Diese Aspekte werden soweit möglich und sinnvoll in dem verbindlichen B-Plan durch entsprechende Festsetzungen geregelt. Die Installation von z. B. Photovoltaik auf den Dachflächen ist möglich.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen (insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts)

Die Umwidmung einer bisher zulässigen und schon ausgeübten Nutzung im Zuge dieser verbindlichen Bauleitplanung hat kaum Folgen für Natur und Landschaft. Daher erübrigt sich eine parallele Fortschreibung des gemeindlichen Landschaftsplanes. Die grundsätzliche Erneuerung des gemeindlichen Landschaftsplanes soll jedoch in Kürze erfolgen; in diesem Zuge wird die entsprechende Darstellung angepasst.

Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Dieser Aspekt findet im Planungsverfahren in vollem gesetzlich geforderten Umfang Berücksichtigung, indem soweit erforderlich entsprechende Festsetzungen vorgenommen werden. Der Erhalt der eingrünenden und abschirmenden Gehölzfläche ist in diesem Zusammenhang relevant.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB

Es kommt infolge dieser Bauleitplanung zu keinen besonderen Effekten für Wechselwirkungen / -beziehungen. Das ist in der Vorbelastung des überplanten Geländes begründet und darin, dass sich der Grünvolumenverlust in Grenzen hält. Ausgleichspflanzungen sind in unmittelbarer Nähe festgesetzt.

Berücksichtigung weiterer Belange

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Weil die Umwidmung einer bisher zulässigen Nutzung im Vordergrund dieser Bauleitplanung steht, werden keine erheblichen Folgen für die Schutzgüter erwartet. Demzufolge wird eine Kumulierung von Auswirkungen zusammen mit benachbarten Vorhaben nicht erwartet.

Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel)

Wegen der Geländehöhe ist das Plangebiet nicht durch Überschwemmung gefährdet. Die Entsorgung von Regenwasser und Schutzwasser wird nach derzeitigem Kenntnisstand auch bei klimabedingten höheren Wasserständen funktionieren; eine detaillierte aktuelle Entwässerungsplanung befasst sich mit dieser Thematik und die daraus resultierenden Vorgaben werden im B-Plan berücksichtigt. Der am Grundstücksrand vorhandene Gehölzbestand hat auch zukünftig einen günstigen Effekt auf die kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Im Vergleich zu den bisherigen Verhältnissen und den entsprechenden B-Planfestsetzungen wird es zu einer geringen zusätzlichen Versiegelung kommen; diese wird ordnungsgemäß kompensiert.

2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Die aus landschaftspflegerischer und Naturschutzsicht notwendigen Vorkehrungen lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

Im Hinblick auf zu erwartende Eingriffe ist hervorzuheben, dass ein bisher vom Einzelhandel schon intensiv genutztes Gelände zukünftig gewerblich genutzt werden soll. In Bezug auf die Nutzungsart besteht kein wesentlicher Unterschied zur bisherigen Situation. Aus landschaftsplanerischer Sicht ist Wert darauf zu legen, die gute Eingrünungssituation weitestgehend zu erhalten. Daher ist es notwendig, an der bisherigen Festsetzung im B-Plan Nr. 28 zur intensiven Grundstückseingrünung festzuhalten. Die bisher festgesetzte Anpflanzungsfläche soll soweit wie möglich in die 1. Änderung des B-Planes Nr. 28 übernommen werden. Das ist in der sehr guten abschirmenden Funktion dieser Baum- und Strauchpflanzung begründet und in den weiteren positiven Effekten dieser umfangreichen Grünfläche, z. B. für Flora und Fauna. Die festgesetzte Fassadenbegrünung bei neu entstehenden Gebäuden / Hallen ist in diesem Zusammenhang positiv zu sehen.

Im Falle des Bestandes an Einzelbäumen verhält es sich ähnlich: Soweit wie möglich sollen vorhandene Bäume erhalten werden. Das lässt sich wegen der geplanten Nutzung (in Form einer neuen Halle und einer Lagerfläche insbesondere für Kräne / Kranteile nur bedingt realisieren). Die verlorengehenden Laubbäume entlang der Lise-Meitner-Straße müssen gleichwertig auf demselben Betriebsgelände ausgeglichen werden; das wird durch diese Planung sichergestellt. Im brachliegenden Teil des Plangebietes, in dem der Gebäudebestand schon abgebrochen worden ist, geht die niedrige rasenartige Pioniervegetation mit den aufkommenden Weiden verloren. Insbesondere am Standort des ehemaligen Gebäudes und im Bereich der Nebenanlagen (wahrscheinlich ehemalige Stellplätze) findet sich streckenweise spärliche Vegetation, die überbaut wird. Dieser Verlust ist in der Reaktivierung dieses Siedlungsgrundstückes begründet und wird daher als vertretbar angesehen. Im Übrigen weist der bisher geltende B-Plan Nr. 28 im betroffenen Bereich eine Einzelhandels-Bebauung aus; folglich besteht bereits Baurecht. Infolge dieser Bauleitplanung kommt es lediglich zu einer Umwidmung der Nutzungsart; die tatsächlich zulässige Nutzungsintensität wird sich kaum verändern.

Im Hinblick auf den gesetzlichen Artenschutz ist bei einem möglichen Abbruch des Aldi-Gebäudes (ein Gebäudeabbruch ist aktuell nicht vorgesehen) darauf hinzuweisen, dass die einschlägigen Artenschutz-Bestimmungen unbedingt beachtet werden müssen. Obwohl es sich um ein „eher jüngeres“ Gebäude handelt, dürfen bei einem beabsichtigten Gebäudeabbruch gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG weder Tiere (Fledermäuse, Brutvögel) getötet, noch Quartiere und Nester beseitigt werden.

Sollte ein Gebäudeabbruch wider Erwarten beabsichtigt sein, so muss ein auf den Artenschutz spezialisierter Gutachter rechtzeitig einbezogen werden. Eventuell erforderliche Bauzeitenregelungen sind zwingend zu beachten; das betrifft auch die Baufeldfreimachung und die Gehölzbeseitigung.

Die geringfügige Erhöhung der überbaubaren Fläche (im Vergleich zu den Festsetzungen des bisher geltenden B-Planes) wird angemessen kompensiert; dies erfolgt über den Zugriff auf das Guthaben eines Ökokontos.

Nachfolgend sind die wesentlichen Vorkehrungen und Maßnahmen in Form von sogenannten grünordnerischen Festsetzungen zusammengefasst:

Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

VERMEIDUNG UND MINDERUNG VON EINGRIFFEN

Bindung für Bepflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der in der Planzeichnung als „Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ausgewiesene flächige Baum- und Strauchbestand mit eingrünenden Funktionen ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, wobei der Baumanteil jederzeit mind. 15 % Flächenanteil betragen muss. Lückige Bereiche sind durch Ergänzungspflanzungen mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu schließen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Die Flächen sind von jeglicher baulicher Nutzung, Versiegelung sowie intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten.

Innerhalb der Anpflanzungsfläche sind naturnah ausgebildete Entwässerungsanlagen in Form von schmalen Mulden und einer ausgemuldeten Fläche für das Sammeln und die Versickerung des im Gebiet anfallenden Regenwassers zulässig. Die Regenwasser-Versickerungsfläche ist mit Schwarzerle und Weide zu begrünen, damit in der abschirmenden, für den Ortsbildschutz wichtigen Gehölzabpflanzung keine Lücke zurückbleibt.

Erhalt der Einzelbäume

Die in der Planzeichnung (Teil A) als 'zu erhalten' festgesetzten Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und zu pflegen sowie bei Abgang durch gleichartige oder standortgerechte heimische Laubbäume (Stieleiche, Hainbuche) in der Qualität 3 x v. Hochstamm, Stamm-U. 16 - 18 cm zu ersetzen.

MASSNAHMEN ZUR EIN- UND DURCHGRÜNUNG

Neupflanzungen von Bäumen

An den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standorten – insbesondere entlang der 'Max-Planck-Straße' – sind Laubbäume (vorrangig Stieleiche und Hainbuche) in der Pflanzqualität 3 x v. Hochstamm, StU 16 - 18 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Je Baum ist eine mindestens 8 m² große unversiegelte, luft- und wasserdurchlässige Baumscheibe herzustellen sowie ein den Vorschriften der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., 2010) entsprechender durchwurzelbarer unterirdischer Bereich in einer Größe von mindestens 12 m³. Die offenen Baumstandorte sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Schutzpoller oder -bügel, große Findlinge) gegen Überfahren zu sichern.

Die festgesetzten Baumstandorte (siehe Teil A: Planzeichnung) dürfen um max. 3 m verschoben werden.

Fassadenbegrünung

Die Fassaden von neu entstehenden Gebäuden sind mind. an zwei Seiten (Längs- und Schmalseite) mit Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen, so dass die entsprechenden Fassadenflächen nach einer 6-jährigen Entwicklungszeit mit einer Deckung von mindestens 75 % dauerhaft mit Pflanzen begrünt sind.

Diese Maßnahme ist zum Schutz des Ortsbildes erforderlich: Kletterpflanzen gliedern die Fassade, sie sind günstig für das Erscheinungsbild und verbessern das Kleinklima. Sofern erforderlich sind Kletterhilfen anzubringen.

Geeignete Pflanzenarten:

Kletterpflanzen ohne Kletterhilfe: Efeu (*Hedera helix*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*, *Parthenocissus tricuspidata* 'Veitchii').

Rankpflanzen mit Kletterhilfe: Gem. Waldrebe (*Clematis vitalba*), Berg-Waldrebe (*Clematis montana*), Alpen-Waldrebe (*Clematis alpina*), Gem. Geißblatt (*Lonicera periclymenum*), Immergrünes Geißblatt (*Lonicera henryi*), Blauregen (*Wisteria sinensis*), Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*).

Sonstige Maßnahmen und Vorkehrungen zum Ausgleich und zum Artenschutz

Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich wird außerhalb des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des B-Planes Nr. 28 erbracht, indem auf das Guthaben des im Hügelland im Kreis Rendsburg-Eckernförde liegenden Ökokontos 67.20.35-Westensee-5 zugegriffen wird.

Artenschutzrechtlich begründete Vorkehrungen und Maßnahmen

Die aus Gründen des Artenschutzes erforderlichen und in dem entsprechenden Gutachten zu dieser Bauleitplanung aufgeführten Vorkehrungen und Maßnahmen sind umzusetzen. Die dort aufgeführten Regelungen zu Bauzeiten sind einzuhalten.

Hinweis:

Bei allen im Plangebiet anstehenden Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Bäume sowie die sonstigen Gehölze und Grünflächen durch die in der DIN 18920 sowie in den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4 von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ aufgeführten Maßnahmen zu schützen.

2.2.4 Planungsalternativen

Die Gemeinde Flintbek befasst sich schon mehrere Jahre damit, für die städtebauliche Aufwertung des Ortsteiles im Umfeld des Rathauses und des ehemaligen familia-Marktes eine Lösung zu finden. Nach umfangreichen Beratungen hat sich die Gemeinde entschlossen, im Rahmen eines Städtebauförderungsprojektes konkrete Planungen zu betreiben. Diese beinhalten den Abriss des nahe des Bahnhofes liegenden Einkaufsmarktes und die Neunutzung des freiwerdenden Geländes für z. B. eine verdichtete Wohnbebauung.

Daraus resultiert nicht nur die Verlagerung des familia-Marktes (als neuer Markant Markt) auf die am Eiderkamp befindliche sog. Blumenwiese, sondern auch die Aufgabe der Einzelhandelsnutzung im Bereich des bisherigen Aldi-Standortes im Geltungsbereich des Flintbeker B-Planes Nr. 28. Die Umwidmung des Sondergebietes Einzelhandel in eine Gewerbefläche stellt eine daraus resultierende Auflage des Landes Schleswig-Holstein dar, zu der es keine Alternative gibt. Dieser Auflage wird mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 28 Rechnung getragen.

2.2.5 Störfallrelevanz (Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind)

Das betreffende Gelände der 1. Änderung des B-Planes Nr. 28 wird einschließlich der Lise-Meitner-Straße in das Gewerbegrundstück des benachbarten Betriebes einbezogen. Dieser Gewerbebetrieb hat die entsprechenden Grundstücke bereits erworben. Das heißt, die konkrete Nutzung des überplanten Areals ist bekannt. Es handelt sich nicht um einen Gewerbebetrieb, der hinsichtlich Störfälle problematisch ist. Daher können Konflikte ausgeschlossen werden.

2.2.6 Eingriffsregelung

Der durch die 1. Änderung des B-Planes Nr. 28 der Gemeinde Flintbek und die Projektrealisierung verursachte Eingriff in den Naturhaushalt ist nach den Maßstäben des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten in der Fassung vom 9. Dezember 2013 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung zum Baurecht“ zu kompensieren.

Im vorliegenden Fall besteht durch den ursprünglichen B-Plan Nr. 28 schon länger Baurecht; daher ist im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung lediglich die vergrößerte Baufläche auszugleichen, die über das bisher zulässige Maß hinausgeht.

Ansonsten ist festzuhalten, dass die eingrünenden und abschirmenden Gehölzstrukturen in ihrer Ausdehnung weitestgehend erhalten bleiben müssen; zwischenzeitlich wurden seitens des neuen Grundstückseigentümers Umgestaltungen in der Bepflanzung vorgenommen und z. B. der Baumbestand auf der ehemaligen Aldi-Stellplatzanlage wurde vollständig beseitigt. Dies erfolgte, um das Gelände für das Unternehmen Fr. Niemann nutzbar zu machen, denn dort werden u. a. große Baumaschinen (in erster Linie Kräne) abgestellt und rangiert. Dennoch werden infolge der vorgenannten Veränderungen und Umgestaltungen keine gravierenden Folgen für die Eingrünungssituation dieser Gewerbefläche erwartet. Verlorengene Einzelbäume werden noch bzw. wurden bereits durch neue Pflanzungen ersetzt.

Naturschutzfachlich relevante bzw. gesetzlich geschützte Strukturen

Der o. g. Erlass regelt, dass infolge des Bauvorhabens verlorengene besondere Strukturen oder z. B. betroffene Biotope zusätzlich zum Bodenausgleich zu kompensieren sind. Bei der Bemessung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geht es ansonsten jedoch vorrangig nicht um quantitative Verhältnisse zwischen der beanspruchten Fläche und der Ausgleichsfläche, sondern um die Kompensation von Funktionen und Werten. Sollten im Hinblick auf die Fauna bedeutsame Strukturen vorhanden oder deutliche faunistische Funktionsverluste zu erwarten sein, sind diese Folgen ebenfalls in der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall kommt dieser Aspekt nicht zum Tragen.

Kompensation des Baumverlustes

In Bezug auf den annähernd gleichwertigen Ausgleich für Baumverluste werden als Bemessungsgrundlage die Baumschutzbestimmungen des Kreises Rendsburg-Eckernförde (Merkblatt Baumschutz von Okt. 2015) herangezogen. Danach bemisst sich die Anzahl der neu zu pflanzenden heimischen Ausgleichsbäume am Stammumfang des beseitigten Baumes. „Je 100 cm Stamm-Umfang ist ein Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm zu pflanzen“.

Im Vergleich mit der ursprünglichen Situation bei Erfassung des Baumbestandes im April 2018 ist aktuell bereits (wie oben schon angesprochen) ein Baumverlust festzustellen, der im Zusammenhang steht mit der neuen, durch diese 1. Änderung des B-Planes Nr. 28 ermöglichten Nutzung. Das heißt, im Vorgriff auf die angestrebte gewerbliche Nutzung wurde Baumbestand beseitigt. Dabei handelt es sich einerseits um die neun, die ursprüngliche Aldi-Stellplatzanlage gliedernden Laubbäume, die im Rahmen dieser Umweltfolgenabschätzung als untergeordnet gewertet werden. In die Baumbilanz fließen in erster Linie diejenigen Bäume ein, die für das betrachtete Untersuchungsgebiet hinsichtlich Erscheinungsbild und sonstige naturschutzfachliche Funktionen (z. B. für Singvögel) relevant sind. Dabei handelt es sich um insgesamt weitere 8 bereits beseitigte Bäume mit Stamm-D. von 0,20 m bis 0,40 m. Es wurden hauptsächlich Stieleichen mit einem Stamm-D. von 0,20 m bis 0,25 m entfernt, zudem eine Birke D 0,35 m, ein mehrstämmiges Gehölz (vermutlich Weide) und ein weiterer Laubbaum mit einem Stamm-D. von 0,40 m.

Zwischenzeitlich wurden die gefälltten Bäume durch Baumneupflanzungen (ca. 14 Stck.) innerhalb des Plangeltungsbereiches (hauptsächlich durch Hainbuchen als Hochstamm-Bäume und als Heister sowie einzelne Spitzahorn) ersetzt.

Im Nachfolgenden werden die Baumverluste infolge der 1. Änderung des B-Planes Nr. 28 übersichtlich dargestellt:

Anzahl betroffener Bäume	Stamm-U. in cm	Ausgleichsverhältnis	Erforderliche Anzahl an Ausgleichsbäumen
9 Bäume in ehemaliger Aldi-Stellplatzanlage (D ca. 0,2 m)	bis 100 cm	1 : 1	9
5 Eichen	bis 100 cm	1 : 1	5
11 Spitzahorn (D ca. 0,2 m, aktuell an der Lise-Meitner-Str. noch vorhanden)	bis 100 cm	1 : 1	11
3 Bäume (Birke D 0,35, mehrst. Weide u. Laubbaum D 0,4)	100 bis 200 cm	1 : 2	6
-	größer 200 cm	1 : 3	-
		Summe:	31 Stück

Tab. 1: Baumbilanz

Der Verlust der noch an der ehemaligen Lise-Meitner-Str. vorhandenen 11 Stck. Spitzahorn-Bäume soll in erster Linie durch die neue Baumpflanzung entlang der Max-Planck-Straße kompensiert werden, um in dem Bereich eine deutliche Verbesserung der Eingrünung zu erreichen. Zwischenzeitlich sind zu diesem Zweck bereits 15 Stck. Stieleichen in einer Qualität von 3 x v. Hochstamm, Stamm-U. 16 - 18 cm gepflanzt worden.

Zusammengefasst stehen dem rechnerischen Ausgleichserfordernis von 31 Baumpflanzungen insgesamt 29 bereits gepflanzte Bäume (14 Bäume [hauptsächl. Hainbuche und wenige Spitzahorn] sowie 15 große Eichen entlang der Max-Planck-Str.) gegenüber. Das heißt, der verlorengelende Baumbestand ist nahezu kompensiert. Weil in dieser Baumbilanz auch die Stellplatzbäume des ehemaligen Aldi-Geländes eingeflossen sind, wird das verbleibende Ausgleichsdefizit von 2 Bäumen als hinnehmbar angesehen. Infolge der neu aufgenommenen Regenwasser-Retentions- und -versickerungsmulden müssen bereits erfolgte Ausgleichsbaumpflanzungen teilweise korrigiert werden, denn einige gepflanzte Hainbuchen befinden sich im Bereich der noch anzulegenden Entwässerungsmulden: Diese Ausgleichsbäume müssen an einen neuen Standort innerhalb des B-Plangeltungsbereiches gesetzt werden.

Bilanz der Grünflächenanteile des überplanten Areals

Wie oben ausgeführt, kommt es infolge dieser 1. Änderung des B-Planes Nr. 28 zu einer gewissen Veränderung und Verschiebung hinsichtlich der privaten Grünflächen und der flächigen Gehölzbestände. Dennoch bleibt die überplante Gewerbefläche weiterhin gut eingegrünt, so dass in dieser Hinsicht kein Ausgleichserfordernis gesehen wird. Das setzt jedoch voraus, dass die hauptsächliche, größere Versickerungsmulde naturnah ausgebildet und mit Schwarzerlen und Weidenarten begrünt wird.

Bodenversiegelung und Beanspruchung von bisher offener Bodenfläche

Das grundsätzliche Vorgehen sieht folgendermaßen aus: Die durch die Versiegelung des Bodens verlorengehenden vielfältigen Bodenfunktionen können i. d. R. nicht durch die Entsiegelung einer gleich großen Fläche kompensiert werden, so dass lediglich eine intensiv genutzte und daher stark beanspruchte Fläche aufgewertet werden kann. Vollständig versiegelte Flächen sind folglich im Verhältnis 1 : 0,5, teilversiegelte Flächen im Verhältnis 1 : 0,3 des betroffenen Umfangs zu kompensieren.

Im vorliegenden Fall verändert sich die überbaubare Grundstücksfläche nur geringfügig. Es werden eine GR_{max_1} für die Gebäude mit einer Größe von 6.800 m^2 sowie eine GR_{max_2} von 4.640 m^2 für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten etc. festgesetzt, woraus insgesamt eine 11.440 m^2 große Flächeninanspruchnahme resultiert. Der ursprüngliche B-Plan Nr. 28 aus 2006 setzt eine GRZ von 0,6 fest.

Bei der für diese Bauleitplanung relevanten Bezugsfläche von 16.150 m^2 und der ursprünglichen GRZ von 0,6 ergibt sich daraus eine ursprünglich zulässige Flächeninanspruchnahme bzw. -versiegelung von 9.690 m^2 ; dieser Wert ist geringer als die Summe der o. g. GR_{max_1} und GR_{max_2} dieser 1. Änderung des B-Planes Nr. 28. Die Differenz beträgt 1.750 m^2 ; die mögliche Flächenversiegelung vergrößert sich. Bei einem Ausgleichsverhältnis von 1 : 0,5 resultiert daraus ein Ausgleichsbedarf von gerundet **880 m²**.

Ermittlung des Ausgleichsumfangs im Zusammenhang mit Orts- und Landschaftsbild

Weitere Ausgleichsmaßnahmen zugunsten des Orts- und Landschaftsbildes werden als nicht erforderlich angesehen.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Wichtige methodische Merkmale der Umweltprüfung, Schwierigkeiten, Kenntnislücken

Die Ausgangssituation ist mit einer Kartierung des Biototypen- und Baumbestandes sowie der sonstigen Strukturen und Flächenbeschaffenheiten erfasst worden. Ein biologischer Fachbeitrag zur Berücksichtigung des Artenschutzes ist im Rahmen dieser 1. Änderung des B-Planes Nr. 28 erstellt worden. Es kommt dementsprechend nicht zu besonderen zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft.

Technische Lücken und fehlende Erkenntnisse sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht festzustellen.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (auch im Hinblick auf die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen)

Lt. § 4 c BauGB sind die Gemeinden aufgefordert, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten, zu überwachen. Ziel dieses Monitorings ist es, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Aufgrund der besonderen Umstände bei dieser Bauleitplanung (Umwidmung des bisherigen Sondergebietes für den Einzelhandel in ein Gewerbegebiet) wird aktuell keine Notwendigkeit für ein Monitoring gesehen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der bisherige Aldi-Markt an der Lise-Meitner-Straße (im Gewerbegebiet an der Max-Planck-Str.) ist vor einiger Zeit umgezogen an die Straße Eiderkamp, so dass sich dieser Markt so-

wie der Markt an zentraler Stelle in Flintbek ergänzen. Am alten Aldi-Standort innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 28 ist eine Einzelhandelsnutzung zukünftig nicht mehr zulässig. Das ist bereits im Flintbeker Flächennutzungsplan dadurch berücksichtigt worden, dass die 21. Änderung des F-Planes an der betreffenden Stelle ein Gewerbegebiet ausweist. Mit dieser Nutzungsumwidmung kommt Flintbek den Auflagen des Landes Schleswig-Holstein in Bezug auf den örtlichen Einzelhandel nach.

Formal ist diese Entwicklung zusätzlich noch durch die 1. Änderung des B-Planes Nr. 28 nachzuzuziehen.

Mit dieser Ausarbeitung wird der Umweltbericht zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 28 inkl. grünordnerischer Erläuterung vorgelegt.

Das in der Nähe der Straße Eiderkamp innerhalb des dort vorhandenen Gewerbegebietes liegende ca. 1,66 ha große Plangebiet umfasst das Gelände des umgezogenen Aldi-Marktes sowie ein benachbartes Grundstück. Von der Max-Planck-Straße, die vom Eiderkamp abzweigt, gelangt man zu dem betreffenden Areal. Das beinhaltet auch das brachliegende Grundstück eines früheren Edeka-Marktes. Zudem bezieht der Plangeltungsbereich die Lise-Meitner-Straße sowie einen Grundstückstreifen der Fa. Fr. Niemann entlang der Max-Planck-Str. mit ein, um dort Ausgleichsbäume pflanzen zu können.

Von Seiten des Landes Schleswig-Holstein wurde der Flintbeker Bauleitplanung in Form der 21. Änderung des F-Planes nur unter der Voraussetzung zugestimmt, dass am bisherigen Standort des Aldi-Marktes im Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 28 zukünftig keine Einzelhandelsnutzung mehr zulässig ist.

Im vorliegenden Fall verändert sich die überbaubare Grundstücksfläche nur geringfügig. Es werden eine GR_{max_1} für die Gebäude mit einer Größe von 6.800 m² sowie eine GR_{max_2} von 4.640 m² für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten etc. festgesetzt, woraus insgesamt eine 11.440 m² große Flächeninanspruchnahme resultiert. Der ursprüngliche B-Plan Nr. 28 aus 2006 setzt eine GRZ von 0,6 fest.

Bei der für diese Bauleitplanung relevanten Bezugsfläche von 16.150 m² und der ursprünglichen GRZ von 0,6 ergibt sich daraus eine Flächeninanspruchnahme bzw. -versiegelung von 9.690 m²; dieser Wert ist geringer als die Summe der o. g. GR_{max_1} und GR_{max_2} dieser 1. Änderung des B-Planes Nr. 28. Die Differenz beträgt 1.750 m². Bei einem Ausgleichsverhältnis von 1 : 0,5 resultiert daraus ein Ausgleichsbedarf von gerundet **880 m²**.

Der wesentliche, das zukünftige Gewerbegrundstück eingrünende Gehölzbestand wird erhalten. Verlorengelender Baumbestand wird im Umfeld durch Neupflanzungen kompensiert.

3.4 Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen

GFN mbH (Dez. 2021): Artenschutzbericht, Prüfung der besonderen Artenschutzbelange gem. § 44 (1) BNatSchG. Kiel

Innenministerium S-H, (Oktober 2010): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Kiel

MELUND: (Jan. 2020): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Neuaufstellung 2020. Kiel

MELUR und IM Schleswig-Holstein (Dez. 2013): Gemeinsamer Erlass vom 09.12.2013: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht. Kiel.

MLR (2001): Regionalplan für den Planungsraum III, Technologie-Region K.E.R.N – Fortschreibung 2000. Kiel

MUNF - Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (1999): Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein. Kiel

MUNF - Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (2000): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III. Kiel

Neumann, Peter - Ing.-Büro für Baugrunduntersuchung GmbH & Co. KG (2022):
Baugrunduntersuchung, Gründungsbeurteilung. Eckernförde
Trüper Gondesen Partner, TGP Landschaftsarchitekten. (Dez. 2002): Landschaftsplan der
Gemeinde Flintbek. Lübeck

Aufgestellt:

Altenholz, 22.11.2023

Freiraum- und Landschaftsplanung

Matthiesen · Schlegel

Landschaftsarchitekten

Allensteiner Weg 71·24 161 Altenholz

Tel.: 0 431 - 32 22 54 · Fax: 32 37 65