

# Satzung der Gemeinde Wacken über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gehrn" für das Teilgebiet „östlich der Zufahrt Gehrn, zwischen Schenefelder Straße ( L 130), Alsenweges und Gehrn“ (aufgestellt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB)

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 04.07.2011 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gehrn“ für das Teilgebiet „östlich der Zufahrt Gehrn, zwischen Schenefelder Straße ( L 130), Alsenweges und Gehrn“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.11.2009.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 29.07.2010 bis 20.08.2010 erfolgt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

2. Die Gemeindevertretung hat am 20.07.2010 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 29.07.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.04.2011 bis 27.05.2011 während der Dienstzeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, vom 13.04.2011 bis 26.04.2011 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung wurde angegeben, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt wird und die Öffentlichkeit innerhalb obiger Monatsfrist Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift abgeben kann. Zugleich wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen beim Beschluss über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04.07.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

6. Die Gemeindevertretung hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 04.07.2011 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss begilligt.

Schenefeld, den 20.07.2011

Amtsleiter

7. Der katastermäßige Bestand am 01.06.2010 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Jitzhoe, den 25.07.2011

8. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Wacken, den 06.09.2011

Bürgermeister

9. Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 14.09.2011 bis 22.09.2011 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 22.09.2011 in Kraft getreten.

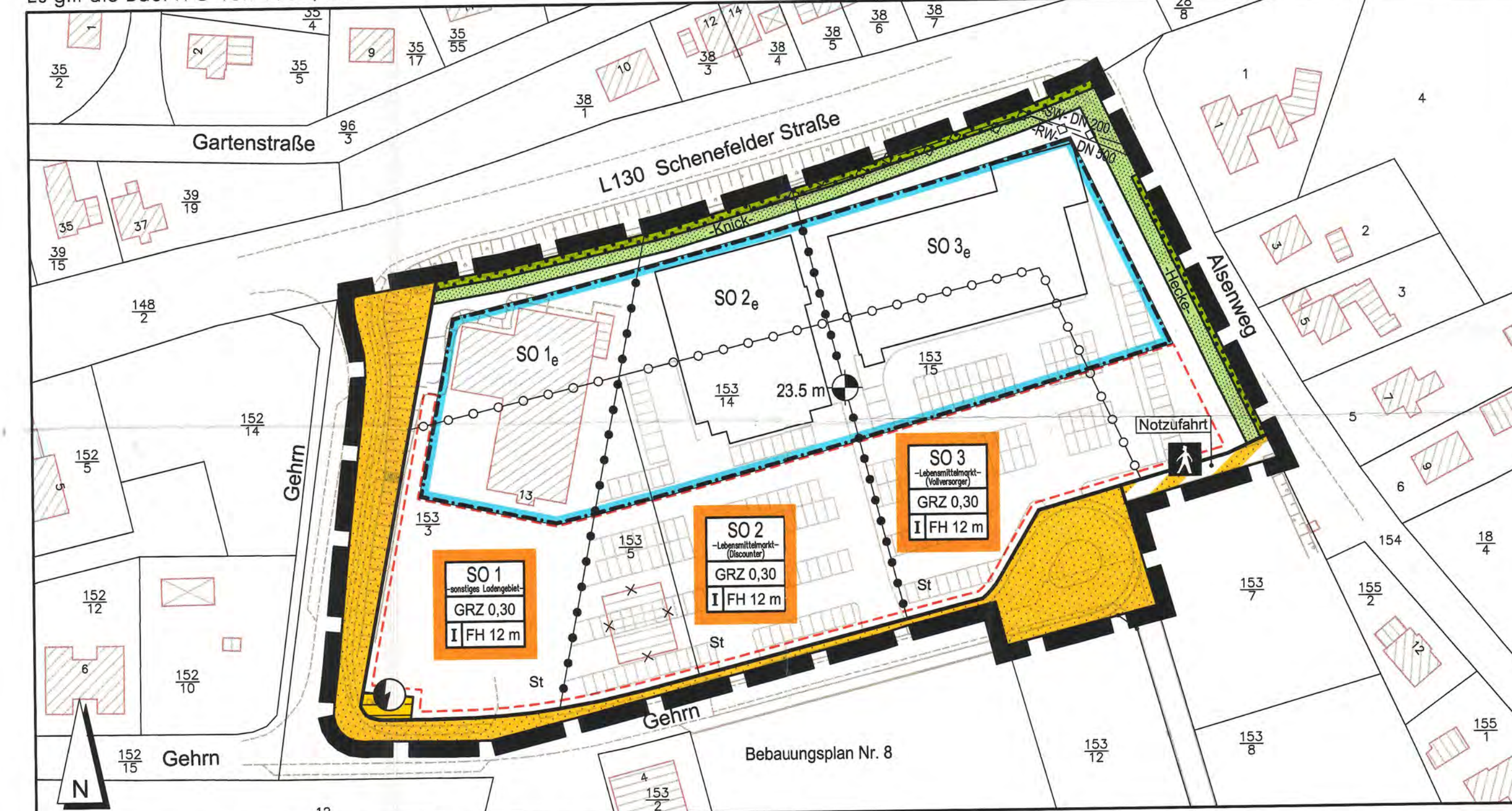
Schenefeld, den 26.09.2011

Amtsleiter

## Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 1990/93

Maßstab 1:1.000



Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte, Amt Schenefeld, 29.01.2009  
Kreis Steinburg - Gemeinde Wacken - Gemarkung Wacken - Flur 1

## Zeichenerklärung

### Festsetzungen

#### Planzeichen

SO 1  
-sonstiges Ladengebiet-

SO 2  
-Lebensmittelmarkt-  
(Discounter)

SO 3  
-Lebensmittelmarkt-  
(Vollversorger)

GRZ 0,30

FH 12 m

I

SO 1e  
SO 1

St

#### Erläuterungen

Sondergebiet 1  
-sonstiges Ladengebiet-

Sondergebiet 2  
-Lebensmittelmarkt- (Discounter)

Sondergebiet 3  
-Lebensmittelmarkt- (Vollversorger)

Grundflächenzahl,  
hier maximal 0,30

Maximale Firsthöhe über  
OK Höhenbezugspunkt,  
hier maximal 12 m

Zahl der Vollgeschosse als  
Höchstmaß, hier max. 1

Abgrenzung der Teilsondergebiete

Abgrenzung unterschiedlicher  
Störgrade

Baugrenze

Umgrenzung von Flächen für  
Stellplätze

#### Rechtsgrundlage

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB  
§ 11 (3) Nr. 2 BauNVO

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB  
§ 11 (3) Nr. 2 BauNVO

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB  
§ 11 (3) Nr. 2 BauNVO

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB  
§ 16 (2) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB  
§ 16 (2) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB  
§ 16 (2) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB  
§ 16 (2) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB  
§ 16 (2) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB  
§ 23 (3) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

#### Planzeichen

SO 1

SO 2

SO 3

GRZ 0,30

FH 12 m

I

SO 1e  
SO 1

St

#### Erläuterungen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsfläche besonderer Zweck-  
bestimmung -Fuß- und Radweg-  
mit -Notzufahrt-

Flächen für Versorgungsanlagen  
-Trafostation-

private Grünfläche

Grenze des räumlichen Geltungs-  
bereichs

#### Nachrichtliche Übernahme

-Hecke-/Knick-

-SW-/RW-

-Regenwasser-

vorhandene und zu erhaltende  
Hecke / Knick

Entsorgungsleitung unterirdisch  
Schmutzwasser- / -Regenwasser-

23,5 m

Höhenbezugspunkt üNN

#### Rechtsgrundlage

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB  
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

§ 9 (1) Nr. 12 BauGB

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

§ 9 (7) BauGB

§ 9 (6) BauGB

§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchG

## Text (Teil B)

### 1. Sondergebiet -Ladengebiet-

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 (2) und (3) Nr. 2 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet -Ladengebiet- dient vorwiegend der Unterbringung von unterschiedlichen Einzelhandelsbetrieben insbesondere zur Sicherung der Nahversorgung, die nicht wesentlich stören. Das Ladengebiet wird in die Teilsondergebiete 1 bis 3 gegliedert.

### 1.1 Teilsondergebiet 1 (SO 1) -sonstiges Ladengebiet-

1.1.1 Im Teilsondergebiet 1 sind zulässig

- Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (insbesondere Möbel, Camping, Bau- / Gartenmarkt, Kfz- / Motorradhandel / -zubehör) mit einer zulässigen Verkaufsfläche bis zu 700 m²,
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimentsstrukturen mit einer zulässigen Verkaufsfläche bis zu 100 m².

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Einzelhandelsbetriebe in folgenden Sortimentsbereichen:  
Textilien (Discounter) oder Schuhe (Discounter) bis zu 350 m² Verkaufsfläche,  
Getränke oder Drogerieartikel bis zu 500 m² Verkaufsfläche,  
Fahrräder oder Sortimente aus auslaufenden, überschüssigen, gebrauchten oder beschädigten Produkten (Sonderposten) mit bis zu 700 m² Verkaufsfläche.
- sonstige Einzelhandelsbetriebe, soweit gutachterlich nachgewiesen wird, dass die Funktionsfähigkeit der Hauptstraße sowie bestehender Versorgungszentren benachbarter zentraler Orte nicht beeinträchtigt werden.
- Schank- und Speisewirtschaften (Imbiss, Cafe, Eisdiele),
- Handwerksbetriebe (z. B. Bäcker, Friseur, Schuhmacher, Reinigung),
- Anlagen für sportliche Zwecke (z. B. Fitness-Studio),
- Räume für freie Berufe.

### 1.2 Teilsondergebiet 2 (SO 2) -Lebensmittelmarkt- (Discounter)

Im Teilsondergebiet 2 sind zulässig

Einzelhandelsbetriebe mit dem Schwerpunktsortiment Lebensmittel (Discounter), inkl. Shops, mit einer zulässigen Verkaufsfläche bis zu insgesamt 800 m².

### 1.3 Teilsondergebiet 3 (SO 3) -Lebensmittelmarkt- (Vollversorger)

Im Teilsondergebiet 3 sind zulässig

Einzelhandelsbetriebe mit dem Schwerpunktsortiment Lebensmittel (Vollversorger), inkl. Shops, mit einer zulässigen Verkaufsfläche bis zu insgesamt 1.200 m².

### 2. Reduzierung des Störgrades

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 (2) und (3) Nr. 2 BauNVO)

Innerhalb der mit SO 1e bis SO 3e gekennzeichneten Bereiche (im Norden der Teilsondergebiete SO 1 bis SO 3 und im Westen von Teilsondergebiet 3) sind Betriebe bzw. Betriebssteile und Anlagen gemäß Ziffer 1 mit der Maßgabe zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig, dass folgende flächenbezogenen Schallleistungspegel (gemäß DIN 18005-1:1987-05) nicht überschritten werden: tagsüber 55 dB (A)/m² und nachts 40 dB (A)/m².

### 3. Höhenbezugspunkt

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 (1) BauNVO)

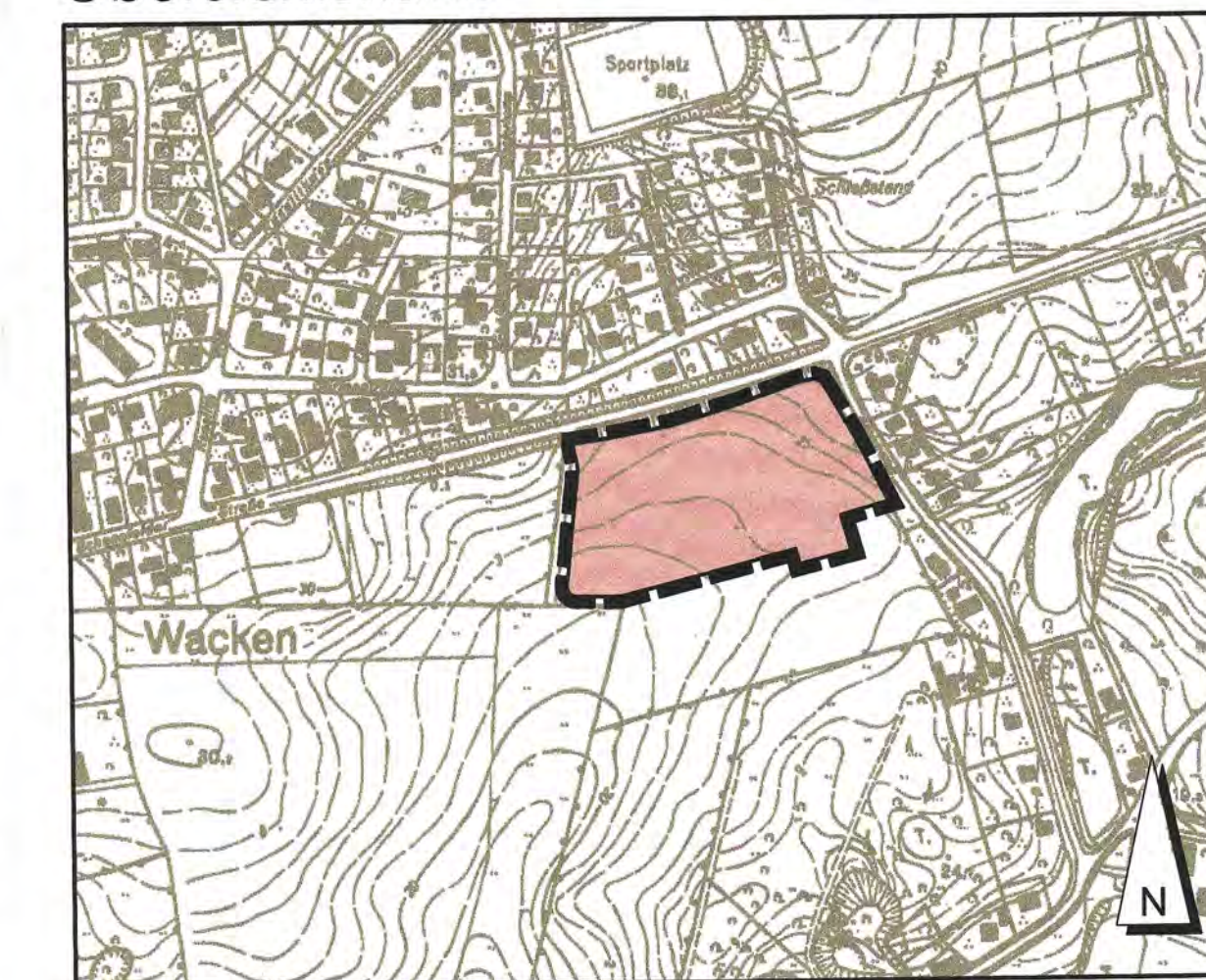
Als Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe wird eine mittlere Geländehöhe von 23,5 m üNN festgesetzt.

### 4. Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 (4) Satz 3 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche (GRZ 0,3) darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

## Übersichtskarte



Stand: § 10 BauGB

Maßstab 1:5.000

## Satzung der Gemeinde Wacken über die

## 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gehrn"

für das Teilgebiet  
„östlich der Zufahrt Gehrn, zwischen  
Schenefelder Straße ( L 130), Alsenweges und Gehrn“

Grossers Allee 24  
25767 Albersdorf  
Tel. 0 48 35 - 97 77 0  
Fax 0 48 35 - 97 77 22

Mail:  
info@sass-und-kollegen.de  
www.sass-und-kollegen.de

Ingenieurgemeinschaft

Sass & Kollegen

Verkehrswesen · Abwassertechnik · Stadtplanung · Landschaftsplanung



## **Gemeinde Wacken**

### **3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gehrn“ für das Teilgebiet „östlich der Zufahrt Gehrn, zwischen Schenefelder Straße (L 130), Alsenweg und Gehrn“**

**Bearbeitungsstand:** § 10 BauGB, 04.07.2011  
Bvh.-Nr.: 09085

Aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

## **Begründung**

## **Auftraggeber**

Gemeinde Wacken über das  
Amt Schenefeld, Mühlenstraße 2  
25560 Schenefeld

## **Auftragnehmer**

Ingenieurgemeinschaft Sass & Kollegen GmbH  
Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf  
(0 48 35) 97 77 – 0, Fax: (0 48 35) 97 77 - 22

## **Projektbearbeitung**

Dipl.-Ing. Bernd Philipp, Stadtplaner SRL  
Planungsbüro Philipp, Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf

# Inhalt

|            |                                                                                                                                                          |           |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>Lage, Planungsanlass und Planungsziele</b>                                                                                                            | <b>1</b>  |
| <b>2.</b>  | <b>Planerische Vorgaben</b>                                                                                                                              | <b>2</b>  |
| 2.1        | Landes- und Regionalplanung                                                                                                                              | 2         |
| 2.2        | Landschaftsplanung                                                                                                                                       | 3         |
| 2.3        | Flächennutzungs- und Bebauungsplanung                                                                                                                    | 3         |
| <b>3.</b>  | <b>Einzelhandelssituation und Rahmenbedingungen</b>                                                                                                      | <b>4</b>  |
| 3.1        | Allgemeines                                                                                                                                              | 4         |
| 3.2        | Ausgangslage der Gemeinde                                                                                                                                | 6         |
| 3.3        | Einzelhandelsgutachten                                                                                                                                   | 7         |
| 3.4        | Städtebauliche Bewertung                                                                                                                                 | 13        |
| <b>4.</b>  | <b>Erläuterung der Planfestsetzungen</b>                                                                                                                 | <b>16</b> |
| 4.1        | Art der baulichen Nutzung                                                                                                                                | 16        |
| 4.1.1      | Teilsondergebiet 1 -sonstiges Ladengebiet-                                                                                                               | 17        |
| 4.1.2      | Teilsondergebiet 2 –Lebensmittelmarkt- (Discounter)                                                                                                      | 18        |
| 4.1.3      | Teilsondergebiet 3 –Lebensmittelmarkt- (Vollversorger)                                                                                                   | 18        |
| 4.1.4      | Reduzierung des Störgrades                                                                                                                               | 18        |
| 4.2        | Maß der Nutzung                                                                                                                                          | 19        |
| 4.3        | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen                                                                                                                 | 19        |
| 4.4        | Grünordnung                                                                                                                                              | 20        |
| 4.4.1      | Erhalt von Knick und Hecke                                                                                                                               | 20        |
| 4.4.2      | Private Grünfläche                                                                                                                                       | 20        |
| 4.4.3      | Artenschutz                                                                                                                                              | 20        |
| 4.4.4      | Bodenversiegelung                                                                                                                                        | 24        |
| 4.5        | Schallschutz                                                                                                                                             | 25        |
| 4.6        | Denkmalschutz                                                                                                                                            | 25        |
| <b>5.</b>  | <b>Verkehrerschließung</b>                                                                                                                               | <b>26</b> |
| <b>6.</b>  | <b>Technische Infrastruktur</b>                                                                                                                          | <b>28</b> |
| <b>7.</b>  | <b>Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse</b>                                                                                                    | <b>28</b> |
| <b>8.</b>  | <b>Flächenbilanzierung</b>                                                                                                                               | <b>30</b> |
| <b>9.</b>  | <b>Kosten</b>                                                                                                                                            | <b>30</b> |
| <b>10.</b> | <b>Anlagen</b>                                                                                                                                           | <b>31</b> |
| 10.1       | 10. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung                                                                                                 |           |
| 10.2       | Checkliste zur UVP-Vorprüfung                                                                                                                            |           |
| 10.3       | Gutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung / Verlagerung eines Lebensmittel-Vollversorgers und zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters in Wacken |           |
| 10.4       | Nachtrag zur Gutachterlichen Stellungnahme                                                                                                               |           |
| 10.5       | Verkehrsgutachten zum Neubau eines Frischemarktes in der Straße Gehr in 25596 Wacken                                                                     |           |

# Gemeinde Wacken

## 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gehrn“ für das Teilgebiet „östlich der Zufahrt Gehrn, zwischen Schenefelder Straße (L 130), Alsenweg und Gehrn“

### Begründung

#### 1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde Wacken, nach der Bevölkerungszahl die zweitgrößte Gemeinde des Amtes Schenefeld, ist ein in den vergangenen Jahren sich kontinuierlich weiterentwickelnder ländlicher Zentralort. Sie liegt ca. 10 km nördlich der Kreisstadt Itzehoe. Im Westen, in einer Entfernung von ca. 5 km, erstreckt sich der Nord-Ostsee-Kanal. Die Autobahn A 23 tangiert nordöstlich den Nahbereich des ländlichen Zentralortes Wacken.

Das Plangebiet liegt südlich der Schenefelder Straße (L 130), östlich der Zufahrt und nördlich der Straße Gehrn, sowie westlich des Alsenweges. Es umfasst die Flurstücke 153/3, 153/5 und ein wesentliches Teilstück von Flurstück 153/15 der Flur 1 in der Gemeinde und Gemarkung Wacken. Das Plangebiet ist 2,16 ha groß.

Das Plangebiet ist geprägt durch den derzeit bestehenden Verbrauchermarkt im Westen (Gehrn 13), den aktuell erfolgten Neubau eines Lebensmitteldiscountmarktes sowie eine größere Freifläche im Osten. Es wird durch die vor genannten Erschließungsstraßen eingeschlossen. Westlich und südlich schließt das gemeindliche Gewerbegebiet des Bebauungsplans Nr. 8 an. Im Norden verläuft die Schenefelder Straße auf einem Fahrbahndamm. Nördlich schließen gemischte Bauflächen und im weiteren Wohnbauflächen an. Östlich befindet sich eine Splittersiedlung, die überwiegend durch Wohnbebauung geprägt ist.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Zulassung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, dem neuen Lebensmitteldiscountmarkt und der Nachnutzung des noch bestehenden Lebensmittelmarktes durch weitere Einzelhandelsbetriebe die Festigung und den weiteren Ausbau der Nah- und Grundversorgungsfunktion. Die Gemeinde schafft damit auf gemeindlicher Ebene an integrierter Stelle in der Ortslage einen neuen Einzelhandelsschwerpunkt.

Der Bebauungsplan Nr. 8 setzt derzeit ein Gewerbegebiet fest. Zur Realisierung der Planungsziele ist die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gehrn“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB erforderlich.

## 2. Planerische Vorgaben

### 2.1 Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Wacken ist gemäß Landesentwicklungsplan von Schleswig-Holstein 2010 (LEP) ländlicher Zentralort. Wacken liegt innerhalb eines großflächig ausgewiesenen Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung. Wacken befindet sich zudem innerhalb eines Vorbehaltsraums für Natur und Landschaft. Gleichzeitig liegt es in räumlicher Zuordnung zur Landesentwicklungsachse A 23.

Hinsichtlich der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist Ziffer 2.8 des Landesentwicklungsplans zu beachten. Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen u. a. dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortiments-spezifischen Kaufkraft im Nah- bzw. Verflechtungsbereich angemessen sein (Kongruenzgebot).

Dementsprechend sind in der Regel ländlichen Zentralorten mit mehr als 5.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich Einzelhandelseinrichtungen und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des Grundbedarfs mit bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einzelvorhaben vorbehalten.

Zur Nachnutzung des derzeitigen Marktes, zur Feststellung geeigneter Einzelhandelsbetriebe in Ergänzung der geplanten Lebensmittelmärkte, zum Nachweis der Verträglichkeit und in Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde hat die Gemeinde ein Einzelhandelsgutachten anfertigen lassen, dass im Weiteren dem Bebauungsplan und den dort getroffenen Festsetzungen zugrunde gelegt wird.

Die ‚Gutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung / Verlagerung eines Lebensmittel-Vollversorgers und zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters in Wacken‘ wurde durch die GSM – Gesellschaft für Service und Marketing des Einzelhandels mbH, Kiel angefertigt und liegt mit Stand vom 06.07.2010 vor. Es wurde als Abwägungsgrundlage der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage 10.3 beigefügt. Das Gutachten wurde im Hinblick auf Sonderpostenmärkte ergänzt. Der Nachtrag zur Gutachterlichen Stellungnahme liegt der Begründung als Anlage 10.4 bei.

Gemäß Ziffer 2.2.4 des LEP stellt die Gemeinde Wacken als ländlicher Zentralort für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sicher. Als Schwerpunkte der Daseinsvorsorge sowie als wirtschaftliche und wohnbauliche Schwerpunkte in ländlichen Räumen sind sie zu sichern und bedarfsgerecht weiter zu entwickeln.

„Die Gemeinde Wacken mit ca. 1.850 Einwohnerinnen und Einwohnern übernimmt als ländlicher Zentralort die Nahversorgungsfunktion für weitere circa 3.200 Einwohnerinnen und Einwohner in acht Nachbargemeinden.

Ihre verkehrsgünstige Lage zwischen den Anschlussstellen „Hanerau-Hademarschen“ und „Schenefeld / Wacken“ der BAB A 23 einerseits und der L 327 (ehemalige B 431) andererseits bietet eine gute Ausgangslage für die weitere funktionsgerechte Siedlungsentwicklung im ländlichen Zentralort Wacken.“

(Vgl. Regionalplan für den Planungsraum IV 2005 (RP IV, Seite 61).

Gemäß Neufassung 2005 des Regionalplans für den Planungsraum IV gehört das Plangebiet zum baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Gemeinde. Es liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Zudem liegt es in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

Die Gemeinde Wacken hat gemäß Regionalplan mit Stand vom 31.12.2003 1.859 Einwohner. Einschließlich des Nahbereichs des ländlichen Zentralortes nimmt Wacken danach Grundversorgungsfunktion für 5.077 Einwohner wahr. Wacken ist Grundschulstandort, verfügt über Kindergarten und Schwimmbad und entwickelt sich langsam aber stetig zu einem Veranstaltungsstandort.

Überregionale bzw. internationale Bedeutung hat die landwirtschaftlich und handwerklich geprägte Gemeinde während der vergangenen Jahre durch das ‚Wacken Open Air Festival‘ (W:O:A) mit jährlich über 70.000 Besuchern erlangt. Das Wacken Open Air hat sich zum größten Heavy-Metal-Festival der Welt entwickelt.

## 2.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV stellt großflächig ein geplantes Wasserschutzgebiet dar. Östlich des Alsenweges liegt ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems -Schwerpunktbereich-.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt südlich des Plangebietes in ca. 4 km Entfernung. Europäische Vogelschutzgebiete sind auch im größeren Umkreis nicht vorhanden. Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete sind nicht erkennbar.

Gemäß Karte 2 des Landschaftsrahmenplans liegt Wacken innerhalb eines großräumig ausgewiesenen Gebietes mit besonderer Erholungseignung. Der Bereich östlich und südlich des Plangebietes ist als ‚Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 18 [a. F.] LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt‘, ausgewiesen und zeichnet sich durch ‚Historische Kulturlandschaften‘ aus.

Das Plangebiet ist im festgestellten Landschaftsplan als ‚geplantes Gewerbegebiet‘, mithin als Siedlungsfläche, enthalten. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Böschungskante als ‚Grünstruktur im Siedlungsbereich‘. Östlich des Plangebietes ist ein Knick verzeichnet. Im Norden und Osten ist die Anpflanzung von Schutzgrün ausgewiesen.

## 2.3 Flächennutzungs- und Bebauungsplanung

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde weist eine gewerbliche Baufläche aus. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB wird der Flächen-

nutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung ist als Anlage 10.1 beigelegt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Es handelt sich um die Nachverdichtung und Umnutzung einer innerörtlichen Fläche mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (hier: ca. 5.320 m<sup>2</sup>).

Das Plangebiet ist bereits erschlossen, der östliche Abschnitt der Straße Gehrn einschließlich der Wendeanlage wird derzeit hergestellt. Das Plangebiet ist bereits durch 2 Einzelhandelsbetriebe geprägt.

Für Einzelhandelsvorhaben über 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche, für die ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, ist gemäß Ziffer 18.6 i.V.m. Ziffer 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVP) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Die Gemeinde hat ein Screening hinsichtlich der UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens durchgeführt. Die Checkliste liegt als Anlage 1 bei. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass für das Planvorhaben keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss, da es nach Umsetzung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen hat.

Eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten ist nicht erkennbar. Dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie zur Versorgung der Bevölkerung wird Rechnung getragen.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (§ 13 a (2) Nr. 2 BauGB). Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

### **3. Einzelhandelssituation und Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Allgemeines**

Die Gemeinde Wacken als amtsangehörige Gemeinde des Amtes Schenefeld wird ebenso wie die Amtssitzgemeinde Schenefeld gemäß Landesverordnung vom 08. September 2009 als ländlicher Zentralort eingestuft. Die Funktion der ländlichen Zentralorte besteht unter anderem darin, den Grundbedarf an Einzelhandelsversorgung im Nahbereich zu decken.

Die Nähe zur Metropolregion Hamburg (ca. 50 km vom Zentrum) und der Kreisstadt Itzehoe (10 km) und die gewachsene funktionale Verflechtung haben auch positive Rückwirkungen auf die gemeindliche Entwicklung und regionale Bedeutung der Gemeinde.

Die Gemeinde verfügt über eine gute Anbindung an die von und nach Hamburg führenden Verkehrswege. Wacken liegt in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn A 23. Über die nahe gelegene Kreisstadt Itzehoe ist die Anbindung an das Eisenbahnnetz gewährleistet.

Zum regionalen Verkehrsnetz zählen außerdem diverse Omnibuslinien, die Wacken über die Landesstraßen 130 und 131 sowie die Landesstraße 327 und die Bundesstraße 430 mit den Nachbargemeinden bis hin nach Schenefeld, Wilster und Itzehoe verbinden.

Neben einer medizinischen Grundversorgung (Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte, Gemeindegewerkschaft, Physiotherapie, Heilpraktiker, Apotheke, ambulanter Pflegedienst) verfügt die Gemeinde Wacken über eine Grundversorgung an Einzelhandelseinrichtungen.

So werden vor allem Waren auf der kurzfristigen Bedarfsstufe angeboten (Lebensmittel, Körperpflege, Gesundheit). Waren aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (z. B. Schreibwaren, Bekleidung, Sport- und Spielwaren, Uhren, Schmuck usw.) werden ebenfalls im überschaubaren Umfang in Wacken präsentiert.

Weitere vereinzelte Einzelhandelseinrichtungen sind in den Nachbargemeinden angesiedelt. Insbesondere sind hier ein Möbelhaus mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Holstenniendorf und ein Topkauf Lebensmittelversorgungsmarkt mit 350 m<sup>2</sup> in der Gemeinde Vaale hervorzuheben.

Einen weiteren Schwerpunkt bilden die angesiedelten traditionellen landwirtschaftlichen und Handwerks- sowie Dienstleistungsbetriebe verschiedenster Ausrichtungen, die insgesamt die zentralörtliche Bedeutung der Gemeinde in der Region unterstreichen (vgl. auch GMS, Seite 7).

Die Einzelhandelsstruktur in Wacken war traditionell geprägt durch eine kleinteilige Angebotsstruktur in der Hauptstraße. Die Hauptstraße von Wacken ist aktuell gekennzeichnet durch einen wenig ausgeprägten Branchenmix mit relativ kleinflächiger Durchschnittsgröße (70 m<sup>2</sup>, bei minimal 20 und maximal 180 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) der Ladenlokale (Schlecker, Neckermann-Versandhandel, Bekleidung, Bäckerei, Geschenke / Spiel- / Schreibwaren, Uhren / Schmuck / Bestecke, Apotheke, Tankstellenshop) (vgl. GSM).

Einen besonders hervorzuhebenden Kundenmagneten weist die Hauptstraße nicht auf. Eine gewisse Zentralität gewinnt die Hauptstraße auch durch die 'öffentlichen' Einrichtungen im Umgebungsbereich, wie Kirche, Kindergarten, Gastwirtschaften und die medizinische Grundversorgung im Umfeld der Hauptstraße.

Die Fläche des ehemaligen Verbrauchermarktes in der Hauptstraße stellte lange Zeit einen Leerstand dar, der während der Heavy-Metal-Großveranstaltung 'Wacken Open Air' (W:O:A) als Getränkemarkt genutzt wird. Seit kurzem hat sich auf einer Teilfläche des Marktes eine Backwarenverkaufsstelle etabliert (30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Eine Vermietung weiterer Flächen zeichnet sich ab.

Der Markt hat sein Geschäft im Jahr 2001 in das Gewerbegebiet 'Gehrn' (im westlichen Teil des Plangebietes) verlagert. Der Markt in der Straße Gehrn (Gehrn 13)

weist nach Umbauten derzeit eine Verkaufsfläche von ca. 700 m<sup>2</sup> auf. Östlich angrenzend an den Markt wurde zwischenzeitlich ein Lebensmitteldiscountmarkt auf Grundlage des Ausgangsbauungsplans genehmigt und gebaut. Er wurde im Juli 2010 eröffnet.

Der Markt (Gehrn 13) hat sich in den letzten Jahren um eine weitere Vergrößerung der Verkaufsfläche bemüht. Aktuell ist aus Betreibersicht ein Flächenbedarf für einen Markt als Vollversorger von ca. 1.200 m<sup>2</sup> erforderlich. Eine Markterweiterung ist jedoch an den Eigentumsstrukturen gescheitert.

Das Gebäude wurde zwischenzeitlich durch einen internationalen Immobilienfonds erworben. Klare Ansprechpartner und Entscheidungsstrukturen bestehen nach Aussagen der Verbrauchermarktkette (Mieter) nicht. Eine Erweiterung des Gebäudes erscheint derzeit nicht möglich.

Vor diesem Hintergrund ist der Mieter im Jahr 2009 an die Gemeinde herantreten, mit der Bitte, den Neubau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im westlichen Bereich des Plangebietes zu ermöglichen. Die Gemeinde war Eigentümerin der Flächen.

### **3.2 Ausgangslage der Gemeinde**

Für die Gemeinde Wacken ergibt sich dabei folgende Ausgangslage: Flächenpotentiale für größere Einzelhandelsbetriebe stehen im Bereich der Hauptstraße aufgrund der kleinteiligen Grundstückszuschnitte und Eigentümerstrukturen nicht zur Verfügung.

Der Standort im Gewerbegebiet „Gehrn“ ist durch den bestehenden Lebensmittelmarkt bereits als Nahversorgungsstandort der Gemeinde etabliert. Der Nahversorgungsstandort wird durch den neuen Lebensmitteldiscountmarkt verfestigt. Der Standort liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und grenzt unmittelbar südlich an die vorhandene Wohnbebauung der Gemeinde Wacken an.

Der Standort entspricht dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot gemäß Ziffer 7.5 (6) der Teilfortschreibung des Landesraumordnungsplans bzw. Ziffer 6.8 (6) LEP-Entwurf (vgl. Schreiben des Innenministeriums vom 24.09.2010). Er ist vermittelt über die Schenefelder Straße fußläufig an den Bokelrehmer Weg, den Reselithweg und die Gartenstraße angebunden.

Der Siedlungsschwerpunkt ist zum Plangebiet und zur Hauptstraße gleich weit entfernt. Darüber hinaus handelt es sich mit der Lage an der L 130 und der Zuwegung zur Autobahn A 23 um einen sehr autoaffinen Standort.

Der weitere Ausbau der Nahversorgungsfunktion durch Verlagerung und Entwicklung zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb sowie eine Nachnutzung des bestehenden Geschäftshauses stellen eine weitere deutliche Aufwertung und Steigerung der zentralen Versorgungsfunktion der Fläche dar.

Die Gemeinde ist sich der weit reichenden Auswirkungen dieses neuen Einzelhandelsschwerpunkts bewusst. Es wurden deshalb sehr frühzeitig im Rahmen einer

Bauausschusssitzung die Mitglieder des örtlichen Gewerbevereins hinzu geladen, um die Gewerbetreibenden zu informieren.

Insgesamt wird der deutliche Nachholbedarf bei der Grundversorgung der Gemeinde Wacken festgestellt. Auch von den Gewerbetreibenden vor Ort wird bestätigt, dass der Ausbau der Grundversorgung ein sehr wichtiger Baustein für die Erhaltung, Festigung und die weitere Entwicklung des Einzelhandels für Wacken insgesamt darstellt. Insofern wird die Planung der Gemeinde für erforderlich gehalten.

In der Hauptstraße bestehen keine Nachverdichtungsmöglichkeiten für großflächigen Einzelhandel, so dass eine grundsätzliche Alternative zum Plangebiet nicht gesehen wird. Die Gemeinde hat dabei auf den möglichen Funktionsverlust der Hauptstraße hingewiesen. Auch die weitere Verlagerung bestehender Betriebe von der Hauptstraße in das Plangebiet kann bzw. soll nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Mit der Planung verfolgt die Gemeinde das Ziel, die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes –Lebensmittelmarkt als Vollversorger- zu ermöglichen, den bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt planungsrechtlich abzusichern und eine adäquate Nachnutzung des bestehenden Marktes zu ermöglichen.

Die Nachnutzung soll die bestehenden Lebensmittelmärkte insbesondere durch weitere Einzelhandelsgeschäfte ergänzen, um die Versorgungsfunktion auszubauen und die Attraktivität als ländlicher Zentralort zu steigern. Die vorhandene Gebäudegröße ist in der übrigen Ortslage nicht vorhanden und auch nicht herstellbar. Sie kann deshalb auch als Ergänzung oder als Alternative für Betriebe mit Flächenbedarfen dienen und Funktionsdefizite der Hauptstraße ausgleichen.

Die Gemeinde sieht bei einer Beschränkung auf eine ‚nur‘ gewerbliche Nachnutzung auch die Gefahr des Leerstandes, der die Attraktivität des Standortes konterkarieren würde. Entschädigungsansprüche des Eigentümers können nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich nicht geltend gemacht werden, allerdings gilt es vor diesem Hintergrund dennoch, vergleichbare Nachnutzungsmöglichkeiten zu generieren.

### **3.3 Einzelhandelsgutachten**

Zur weiteren Beurteilung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Ortslage und die Nachbargemeinden sowie zur Prüfung der Verträglichkeit der Planung wurde in Abstimmung mit der Landesplanung ein Einzelhandelsgutachten in Auftrag gegeben.

Im Zentrum der Analyse stand neben der Erörterung der grundsätzlichen Tragfähigkeit des Vorhabens vor allem die Frage, ob und wenn ja welche Auswirkungen von dem Vorhaben auf das Einzelhandelspotential des Ortes und der zum Nahbereich zählenden Nachbarorte sowie auf den benachbarten Zentralort Schenefeld ausgehen.

Darüber hinaus sollten mögliche Nachnutzungen des bestehenden Gebäudes (Gehrn 13) auf ihre Verträglichkeit hin überprüft werden, um eine weitere Grundlage für die gemeindliche Abwägung sowie die Entwicklung von zulässigen Nutzungen und daraus abgeleiteten textlichen Festsetzungen zu erhalten.

Die ‚Gutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung / Verlagerung eines Lebensmittelvollversorgers und zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters in Wacken‘ wurde durch die GSM Gesellschaft für Service und Marketing des Einzelhandels mbH, Kiel angefertigt. Sie liegt mit Stand vom 06.07.2010 vor. Die Stellungnahme wurde um einen Nachtrag zu den Auswirkungen eines möglichen Sonderpostenmarktes ergänzt (Stand vom 01.06.2011).

Im gesamten Nahbereich des ländlichen Zentralortes Wacken ist danach derzeit eine Lebensmittelverkaufsfläche von insgesamt 1.250 m<sup>2</sup> vorzufinden (GSM, Seite 11). Die geringe Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs wird im Vergleich zu anderen ländlichen Zentralorten bestätigt. Sie stellt ein deutliches Indiz für eine Unterversorgung im Lebensmittelangebot des ländlichen Zentralortes Wacken dar.

Die Gutachter stellen ein Angebotspotential im kurzfristigen Bedarf von etwa 8,3 Mio. Euro fest. Dies berücksichtigt bereits ein durch das W:O:A induziertes Zusatzpotential von (regional betrachtet) 2,9 Mio Euro.

Als Nachfragesituation im kurzfristigen Bedarf wird ein Nachfragepotential von 12,7 Mio. € ermittelt. Gemäß Gutachten ist damit ein aktueller theoretischer Nachfrageüberhang von etwa 4,5 Mio. Euro auf der kurzfristigen Bedarfsstufe vorhanden (vgl. GSM, Seite 13).

Der Nachfrageüberhang wird bislang nach Einschätzung der Gutachter vorwiegend durch Arbeitspendler aufgefangen. Danach ist eine große Zahl von Auspendlern aus dem Nahbereich des ländlichen Zentralortes in Itzehoe, Elmshorn, Pinneberg, Hamburg, Brunsbüttel, Neumünster und Kiel tätig und tätigt am Beschäftigungs- bzw. Ausbildungsort angesichts des dort vielfältigeren Angebots auch den (Familien-) Einkauf mit Waren des täglichen Bedarfs.

Differenzierte Angaben zu den Arbeitsstätten und eine Verteilung der Wegebeziehungen liegen nicht vor rspt. wurden nicht explizit erfasst. Der Auspendleranteil Richtung Schenefeld, Neumünster, Kiel stellt dabei jedoch nur einen Teil der Pendlerströme dar. Es ist davon auszugehen, dass die Wegebeziehungen Richtung Itzehoe und Hamburg dominant sind und die Wegebeziehung Richtung Brunsbüttel etwa gleichwertig ist.

Die Gutachter haben für den geplanten Ausbau des Nahversorgungszentrums im Gewerbegebiet an der Schenefelder Straße einen Mehrumsatz von 4,2 Mio Euro auf der kurzfristigen Bedarfsstufe errechnet. Somit deckt der ermittelte Nachfrageüberhang von 4,5 Mio. € das zukünftige Angebotspotential ab (GSM, Seite 17).

Mit einem zu erwartenden Mehrumsatz von 0,5 Mio. € im mittel- und langfristigen Bedarf mit geringer Angebotskompetenz und -tiefe sind die möglichen Einflüsse auf die vorhandene Angebotsstruktur angesichts eines ermittelten Nachfrageüberhangs von 1,1 Mio. Euro im gesamten Nahbereich (Angebotspotential 3,2 Mio. Euro, Nachfragepotential 4,3 Mio. €) aus gutachterlicher Sicht zu vernachlässigen, zumal selbst im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens noch ein theoretischer Nachfrageüberhang von etwa 0,6 Mio. Euro verbleiben würde (GSM, Seite 16).

Nach Aussagen der Gutachter sind somit durch die Erweiterung der Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> auf zusammen 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche weder nachteilige wettbewerbliche, noch städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen zu erwarten.

Das Vorhaben generiert seine Umsätze im Wesentlichen aus dem bisherigen Nachfrageüberhang bzw. aus dem skizzierten Einzugsgebiet des ländlichen Zentralortes sowie dem touristischen Zusatzpotential und erweitert dieses nicht. Der benachbarte ländliche Zentralort Schenefeld oder auch das Unterzentrum Wilster werden durch die geplanten Ansiedlungen bzw. Erweiterungen in ihrer Versorgungsfunktion nicht tangiert. Insgesamt wird nach gutachterlicher Aussage der Verflechtungsbereich von Wacken nicht überschritten (vgl. Seite 18).

In Bezug auf den in Vaale neu eröffneten Topkauf als Nahversorger führen die Gutachter aus:

„Im Zuge der zuvor beschriebenen Neuansiedlungen in Wacken ist der in Vaale ansässige Nahversorger Topkauf nicht in seiner Existenz bedroht, sondern wird weiterhin als Markt für den kurzfristigen Bedarf von den Bewohnern im unmittelbaren Einzugsbereich angenommen werden. Mit seinen 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und bei einer Verkaufsflächenproduktivität von ca. 3.500 €/m<sup>2</sup> ergibt sich für diesen Markt ein theoretisches Umsatzpotential von ca. 1,2 Mio Euro im Jahr. Die zweitgrößte Gemeinde Vaale mit 1.262 Einwohnern im Nahbereich von Wacken sollte auch zukünftig ca. 1/3 der Konsumausgaben mit Waren des täglichen Bedarfs seiner Bewohner binden und somit uneingeschränkt seiner Nahversorgungsfunktion nachkommen können“ (Seite 17).

Grundsätzlich ist bei der Nachnutzung der freiwerdenden Fläche des Marktes (Gehrn 13) die Verträglichkeit der neu aufzunehmenden Einzelhandelsgeschäfte im Hinblick auf den etablierten Einzelhandel vor Ort, im Nahbereich und dem Verflechtungsraum zu beachten. Als Entscheidungshilfe dient die nachfolgende Matrix, die im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens erarbeitet worden ist (GSM, Seite 20). Die Sortimentsvorschläge sind dabei auf die eher eingeschränkte Sortimentsvielfalt eines ländlichen Zentralortes abgestimmt.

|                        |                               | Wirkungsanalyse                               |                               |                                           |                                |                                                       |
|------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------|
| lfd Nr.                | Sortimentsvorschläge          | Wettbewerb                                    | Städtebaulich                 | Raumordnerisch                            | Kombinierbarkeit mit (lfd Nr.) | Sonstiges/ Anmerkungen                                |
| kurzfristiger Bedarf   |                               |                                               |                               |                                           |                                |                                                       |
| 1                      | Lebensmittel                  | negativer Umverteilungseffekt                 | ./.                           | mögliche Überschreitung Verflechtungsraum | 2,3,4,5,6,7,8,9,               | Gefährdung der Nahversorgungsstrukturen               |
| 2                      | Getränke                      | geringe Umverteilungseffekte                  | ./.                           | ./.                                       | 1                              | geringe Beeinträchtigung der Nahversorgungsstrukturen |
| 3                      | Blumen                        | keine Beeinträchtigung                        | ./.                           | ./.                                       | 1,12,14                        | sinnvolle Ergänzung als kleinere Teilfläche           |
| 4                      | Drogerie/Gesundheit           | negativer Umverteilungseffekt möglich         | Gefahr Leerstand Hauptstrasse | ./.                                       | 1,5,6,                         | Anbieter in der Hauptstrasse wäre gefährdet           |
| 5                      | Schreibwaren/Zeitschriften    | keine Beeinträchtigung                        | ./.                           | ./.                                       | 1,2,3,4,                       | sinnvolle Ergänzung als kleinere Teilfläche           |
| mittelfristiger Bedarf |                               |                                               |                               |                                           |                                |                                                       |
| 6                      | Wäsche/Bekleidung             | negativer Umverteilungseffekt möglich         | Gefahr Leerstand Hauptstrasse | ./.                                       | 1,2,3,4,5,7,8                  | Empfehlung: Niedrigpreissegment/ Textildiscounter     |
| 7                      | Schuhe/Lederwaren             | negativer Umverteilungseffekt möglich         | Gefahr Leerstand Hauptstrasse | ./.                                       | 1,2,3,4,5,6,8                  | Empfehlung: Niedrigpreissegment/ Schuhdiscounter      |
| 8                      | Spielwaren/Sportartikel       | negativer Umverteilungseffekt Spielwaren      | ./.                           | ./.                                       | 5,6,7,9                        | sinnvolle Ergänzung als kleinere Teilfläche           |
| 9                      | GPK/Geschenke/Haushaltswaren  | negativer Umverteilungseffekt Geschenkartikel | Gefahr Leerstand Hauptstrasse | ./.                                       | 5,6,7,8                        | sinnvolle Ergänzung als kleinere Teilfläche           |
| 10                     | Fahrräder                     | keine Beeinträchtigung                        | ./.                           | ./.                                       | 8,13                           | als Fachmarkt vorstellbar                             |
| langfristiger Bedarf   |                               |                                               |                               |                                           |                                |                                                       |
| 11                     | Möbel/Camping                 | negativer Umverteilungseffekt möglich         | ./.                           | ./.                                       |                                | hoher Flächenbedarf                                   |
| 12                     | Bau-/Gartencenter             | keine Beeinträchtigung                        | ./.                           | ./.                                       |                                | hoher Flächenbedarf                                   |
| 13                     | Kfz-/Motorradhandel/-zubehör  | keine Beeinträchtigung                        | ./.                           | ./.                                       | 10                             | hoher Flächenbedarf                                   |
| Sonstiges:             |                               |                                               |                               |                                           |                                |                                                       |
| 14                     | Fachmarkt für sonstige Waren* | kaum Beeinträchtigungen                       | ./.                           | ./.                                       | 2,3                            | hoher Flächenbedarf, geringe Sortimentstiefe          |
| 15                     | Dienstleistungen (IT)         | keine Beeinträchtigung                        | ./.                           | ./.                                       | 2,6,7                          | sinnvolle Ergänzung als kleinere Teilfläche           |
| 16                     | Handwerk                      | keine Beeinträchtigung                        | ./.                           | ./.                                       | 2,6,7                          | sinnvolle Ergänzung als kleinere Teilfläche           |

Tabelle: Sortimentsmatrix

Die nachfolgende Bewertung der Sortimentsmatrix und die Erarbeitung von vertraglichen Verkaufsflächengrößen erfolgte in enger planerischer und gutachterlicher Abstimmung und bildet die Grundlage für die getroffenen Festsetzungen. Sie wird deshalb im Folgenden vollständig wiedergeben.

„Mit dem geplanten Lebensmittel-Discounter, dem erweiterten/verlagerten Lebensmittelvollsortimenter sowie den übrigen erwähnten LM-Anbietern im Nahbereich ist die Abdeckung des Grundbedarfs im Bereich Lebensmittel im Verflechtungsraum des ländlichen Zentralortes Wacken sichergestellt (0,49 m<sup>2</sup> je Einwohner [...]). Angesichts des skizzierten Nachfrageüberhangs sind auch keine nennenswerten Beeinträchtigungen bzw. existenzgefährdende Umverteilungen im Nahbereich und benachbarter zentraler Orte zu erwarten.“

Durch eine mögliche **Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelanbieters** auf der freiwerdenden Verkaufsfläche, der, um eine optimale Betriebsgröße zu haben, nahezu die gesamte Fläche nutzen müsste, würden kaum freie Nachfragepotenziale an diesen Standort zusätzlich gebunden werden können. So würde die Attraktivität des Standortes nicht steigen, da als mögliche Betriebstypen sowohl ein Discounter, als auch ein LM-Vollsortimenter bereits ansässig sind. Zusätzliche Kunden würden aus diesem Grunde nur schwerlich an diesen Nahversorgungsstandort zu binden sein. Bei drei Lebensmittelanbietern im Gewerbegebiet von Wacken ist möglicherweise ein existenzgefährdender Wettbewerbsprozess im engsten Umfeld zu erwarten.

Auch eine Gefährdung der Lebensmittelnahversorgung in den Nachbargemeinden Vaale und Holstenniendorf ist nicht auszuschließen. Ein weiterer LM-Anbieter würde bei einer Flächenleistung von durchschnittlich 3.800 Euro/m<sup>2</sup> einen Gesamtumsatz von nahezu 2,7 Mio. Euro erwirtschaften. In Relation zum zukünftigen gesamten Angebotspotential von ca. 12,5 Mio. Euro würde somit ein negativer Umverteilungseffekt von rund 21 % auf der kurzfristigen Bedarfsstufe zu erwarten sein. Einer weiteren Lebensmitteleinzelhandelsansiedlung mit einem der genannten Betriebstypen stehen die Gutachter somit skeptisch gegenüber.

Eine denkbare Alternative zu einem LM-Anbieter (Discounter oder Vollversorger) stellt ein reiner **Getränkemarkt** auf einem Großteil der freiwerdenden Fläche dar, wobei eine Beschränkung der Verkaufsfläche auf 500 m<sup>2</sup> angemessen erscheint, da bei dieser Größenordnung und einer branchenüblichen Flächenleistung von ca. 2.600 Euro/m<sup>2</sup> ein maximaler Umsatz von 1,3 Mio. Euro generiert würde.

Bei einem ermittelten, mittelfristig entstehenden Nachfrageüberhang auf der kurzfristigen Bedarfsstufe von ebenfalls ca. 1,3 Mio. Euro, von dem durch eine solche Nachnutzung vor Ort etwa 1,0 Mio. Euro gebunden werden könnten, würden somit negative Wettbewerbswirkungen im Nahbereich (Vaale, Holstenniendorf) und dem weiteren Verflechtungsraum auf den Getränkeumsatz beschränkt bleiben. Auch eine weitere Steigerung der Kaufkraftbindungsquoten dürfte zu einem entsprechenden Anstieg der Nachfrage führen.

Die Umverteilung beschränkt sich auf ein Umsatzvolumen in Höhe von ca. 0,3 Mio. Euro. Das entspricht bei einem Angebotspotential von 12,5 Mio. Euro einem tolerierbaren Umverteilungseffekt im Nahbereich von ca. 2 bis 3 %. Dieser vor Ort neue Betriebstyp ergänzt die Angebotsvielfalt im kurzfristigen Bedarf und erhöht die Attraktivität des Standortes.

Eine weitere Ansiedlungsvariante stellt ein **Drogerie-Fachmarkt** dar, der die Magnetwirkung des Nahversorgungszentrums im Gewerbegebiet nachhaltig stärken würde. Zu beachten ist allerdings, dass eine Ansiedlung aller Wahrscheinlichkeit nach eine negative Umverteilung zu Lasten des Schlecker-Marktes in der Hauptstraße von Wacken nach sich ziehen würde und diesen Standort gefährden würde. Hierdurch könnte ein Anbieter in der Hauptstraße wegfallen und zudem wäre ein kurzfristig nicht zu beseitigender Leerstand von 200 m<sup>2</sup> im Ortszentrum die Folge. Diese zu erwartenden Effekte gilt es im Vorfeld abzuwägen.

Im Falle der Umsetzung dieser Ansiedlungsvariante empfiehlt es sich auch bei diesem Kernsortiment, die Verkaufsfläche auf maximal 500 m<sup>2</sup> zu beschränken. Bei einer branchenüblichen Flächenleistung von nahezu 2.400 Euro je Quadratmeter Verkaufsfläche ergibt sich ein theoretischer Umsatz von ca. 1,2 Mio. Euro.

Diese Ansiedlung würde zu einem Anstieg der Kaufkraftbindungsquoten in den Zonen eins und zwei führen und somit zu einem Anstieg des Nachfragepotentials im kurzfristigen Bedarf beitragen, so dass der ohnehin mittelfristig zu erwartende Nachfrageanstieg von 1,0 Mio. Euro von diesem Betrieb absorbiert würde. Es würde somit ein geringes Umverteilungspotenzial von etwa 0,2 Mio. Euro im Verflechtungsraum wirken.

Über die zuvor erwähnte Gefährdung des Anbieters in der Hauptstraße von Wacken hinaus dürften bei der vorgeschlagenen Dimensionierung negative Umverteilungseffekte auch im Hinblick auf benachbarte Zentralorte weitestgehend zu vermeiden sein.

Die Sortimente **Blumen, Schreibwaren/Zeitschriften, Spielwaren/Sportartikel, GPK/Geschenke/Haushaltswaren** stellen möglicherweise eine sinnvolle Ergänzung als kleinere Teilfläche mit bis zu 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu einem größeren Anbieter dar (siehe auch Matrix). Bei einer durchschnittlichen Verkaufsflächenproduktivität von 4.000 Euro/m<sup>2</sup> etwa im Sortimentsbereich Schreibwaren ergibt sich ein möglicher Gesamtumsatz von bis zu 0,4 Mio. Euro für dieses Ladenlokal.

In Kombination mit einem Getränke- oder Drogerie-Fachmarkt (Umsatz bis zu 1,3 Mio. Euro) würde somit ein Gesamtumsatzpotenzial am Standort des Marktes (Gehrn 13) von bis zu 1,7 Mio. Euro entstehen. Unter Berücksichtigung steigender Kaufkraftbindungsquoten und damit, wie zuvor dargelegt wurde, eines mittelfristig zu erwartenden Nachfrageüberhangs von 1,3 Mio. Euro würde ein noch zu tolerierender Umverteilungssaldo von ca. 0,4 Mio. Euro im Verflechtungsraum zu erwarten sein. Das entspricht bei einem Angebotspotential von 12,5 Mio. Euro einem Umverteilungseffekt im Nahbereich von ca. 3 bis 4 %.

Eine Kombination aus einem **Textil- und einem Schuh-Discountmarkt** im Niedrigpreissegment mit einer Verkaufsfläche von je ca. 350 m<sup>2</sup> wäre ebenfalls denkbar. Bei einer Flächenproduktivität von 2.000 Euro/m<sup>2</sup> (Schuhe) bzw. 2.700 Euro/m<sup>2</sup> (Textilien) würden beide Märkte zusammengefasst ein Umsatzvolumen von ca. 1,6 Mio. Euro umfassen.

Zuvor wurde dargelegt, dass im Zuge der Erweiterung/Verlagerung des LM-Vollversorgers und der Ansiedlung eines LM-Discounters auf der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe noch ein Angebotsüberhang von etwa 0,6 Mio. Euro zu verzeichnen wäre. Zudem dürfte im Falle der Realisierung dieser Ansiedlungsvariante angesichts der zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Nahversorgungszentrums und Erweiterung der Angebotsvielfalt um einen bzw. zwei neue Betriebstypen mit einem Anstieg der Kaufkraftbindung um 5 bis 10 Prozentpunkte in den Zonen eins und zwei des Nahbereichs zu rechnen sein, so dass das höhere Angebotspotenzial keine nennenswerten Umverteilungseffekte innerhalb des Verflechtungsraumes generiert.

Auch benachbarte Zentralorte würden in ihrer Versorgungsfunktion nicht wesentlich berührt. Beide Discounter stehen mit ihren Niedrigpreissortimenten nicht in einem unmittelbaren Wettbewerbsverhältnis mit dem ortsansässigen Textil- und Schuhfachgeschäft im mittleren bis leicht gehobenen Preissegment.

Durch diesen kombinierten Frequenzbringer würde die zentralörtliche Bedeutung von Wacken aufgewertet werden. Die Flächenaufteilung der 700 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche könnte bei dieser Variante durchaus auch bis zu 400 m<sup>2</sup> zu 300 m<sup>2</sup> betragen, ohne dass hieraus nennenswert abweichende Wirkungsmechanismen abzuleiten wären.

Vorstellbar wäre zudem, hier auf der gesamten Verkaufsfläche einen **Fachmarkt ohne ausgeprägten Sortimentsschwerpunkt** (Fachmarkt für Warenüberhänge, Schadenspartien, Zweitverwertung, auslaufende Produktlinien; sog. „Sonderpostenmarkt“) mit einem saisonal differenzierten und breiten Angebot mit unterschiedlichsten Warengruppen anzusiedeln.

Von solch einem Markt würden frequenzsteigernde Impulse für das Gewerbegebiet und den Einzelhandel von Wacken insgesamt ausgehen. Auf Grund der geringen Sortimentstiefe und -kompetenz würde ein solches Sortiment kaum wettbewerbsschädliche Auswirkungen auf den Einzelhandel im Nahbereich und darüber hinaus auf benachbarte Zentralorte haben.

Zudem haben die Gutachter auch nach Umsetzung der Planvorhaben im mittel- und langfristigen Bedarf einen verbleibenden Nachfrageüberhang von nahezu 600 T€ festgestellt. Ähnliche Aspekte sind bei einer möglichen Ansiedlung eines kleinflächigen **Bau- oder Gartenmarktes**, einem **Kfz-/Motorradhandel/-zubehör** sowie **Fahrradhandel** zu erwarten, wobei eine hohe Sortimentstiefe und -kompetenz gegeben sein sollte.

Bei der Ansiedlungsvariante **Möbeleinzelhandel** sind aufgrund des großflächigen Möbelangebotes in Holstenniendorf (1.200 m<sup>2</sup>) Umverteilungseffekte im Nahbereich zu erwarten. Auch diese Effekte gilt es im Vorfeld abzuwägen.

Als weitere Ansiedlungsvarianten wären z. B. **Dienstleistungsunternehmen** (z. B. IT-, Finanzdienstleistungen) sowie ein **Handwerksbetrieb** vorstellbar. (GSM, Seite 21 ff.).

Seitens der GFM ist darüber hinaus mit Schreiben vom 01. Juni 2011 ein Nachtrag zur gutachterlichen Stellungnahme erfolgt (vgl. „Spezifische Betrachtung der Ansiedlungsvariante eines Fachmarktes für auslaufende, überschüssige, gebrauchte oder beschädigte Produkte (Sonderpostenmarkt)“). Der Nachtrag liegt der Begründung als Anlage 10.4 bei.

Hinsichtlich der Auswirkungen von Sonderpostenmärkten auf bestehende Einzelhandelsbetriebe und die möglichen Zentrenrelevanz führen die Gutachter aus, dass auf Grund der geringen Sortimentstiefe und -kompetenz von Sonderpostenmärkten auch im mittel- und langfristigen Angebotsspektrum ein solches Sortiment kaum wettbewerbsschädliche Auswirkungen auf den Einzelhandel im Nahbereich und darüber hinaus auf benachbarte Zentralorte haben würde.

### 3.4 Städtebauliche Bewertung

Das Plangebiet fungiert angesichts seiner relativen Nähe zum Ortskern und der fußläufigen Erreichbarkeit als Nahversorgungsstandort für die umliegenden Wohngebiete und den innerörtlichen Kernbereich. Die kleineren Anbieter im Ortskernbereich können diese Funktion – wie bisher – nur zum Teil übernehmen. Entsprechende Flächenpotentiale und Grundstückszuschnitte stehen nicht zur Verfügung.

Insgesamt wird durch den erweiterten / verlagerten Lebensmittelvollversorger und die Ansiedlung des Lebensmittel-Discounters die Nahversorgungssituation in der Gemeinde, aber auch die Standortqualität in den umliegenden Gemeinden im Nahbereich nachhaltig verbessert. Mit den projektierten 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird das

Lebensmittelsegment hinreichend ausgefüllt. Zusätzliche Verkaufsflächen sollen im Lebensmittelbereich (mit Ausnahme eines Getränkemarktes) nicht zulässig sein.

Wenn auch einerseits davon auszugehen ist, dass das Planungsvorhaben die Einzelhandelsstruktur in Wacken eher insgesamt festigt als schwächt, sind durch die Dominanz und die zu erwartende Frequentierung der neuen Einzelhandelsstruktur Folgen für die Hauptstraße langfristig wahrscheinlich.

Städtebaulich ist in langfristiger Perspektive von einer Verlagerung des kleinteiligen Einzelhandels auf die Schenefelder Straße und den engeren Kreuzungsbereich Hauptstraße / Schenefelder Straße (Sparkasse, Landgasthof ‚Zur Post‘, Schlecker, Kirche) auszugehen. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 hin zu einem Mischgebiet und die Ansiedlung eines IT-Dienstleisters in diesem Bereich zeigen erste Tendenzen auf.

Im Hinblick auf die Frage, ob und wieweit dieser Prozess ggf. gesteuert werden soll, hat sich die Gemeinde im Grundsatz dafür ausgesprochen, bei zentrenrelevanten Betrieben gleichwertige Rahmenbedingungen für eine Geschäftsansiedlung in der Hauptstraße und im Plangebiet darzustellen. Ein potentieller Investor soll sich zwischen Hauptstraße und Plangebiet hinsichtlich des Standortes entscheiden können.

Die Gemeinde geht bei zentrenrelevanten Kernsortimenten davon aus, dass eine Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup> sowohl ubiquitär in den Mischgebieten der Gemeinde als auch als regelmäßig zulässige Verkaufsfläche im Plangebiet zugrunde gelegt werden kann. Die durchschnittliche Verkaufsfläche der in der Hauptstraße vorhandenen Betriebe liegt derzeit bei 70 m<sup>2</sup> (GSM Seite 11). Das Einzelhandelsgutachten empfiehlt ebenfalls eine Verkaufsflächengröße von 100 m<sup>2</sup> und weist die städtebauliche Verträglichkeit nach.

Ein Betrieb aus der Hauptstraße hätte die Möglichkeit, die Verkaufsflächen ins Plangebiet zu verlagern, soweit der Betreiber zu dem Schluss kommt, dass dies der bessere Standort ist.

Grundsätzlich bietet der neue Standort im Bereich ‚Gehrn‘ jedoch auch Erweiterungsmöglichkeiten für im Ort ansässige Betriebe, die im Bereich der Hauptstraße aufgrund der kleinteiligen Grundstücks- und Gebäudestruktur und des begrenzten Stellplatzangebots nicht vorhanden sind.

Die Gemeinde hat sich dafür ausgesprochen, dass ausnahmsweise auch ein Drogeriemarkt als Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevantem Kernsortiment zulässig sein kann. Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes wird voraussichtlich eine negative Umverteilung zu Lasten der Hauptstraße und des in der Hauptstraße befindlichen Drogeriemarktes (Schlecker) nach sich ziehen. Hierdurch könnte ein Anbieter in der Hauptstraße wegfallen und zudem wäre ein Leerstand von 200 m<sup>2</sup> im Ortszentrum die Folge (GSM, Seite 22). Die Gemeinde geht davon aus, dass alternativ auch der vor Ort vorhandene Drogeriemarkt für eine zeitgemäße Warenpräsentation und Angebotspalette absehbar Erweiterungsbedarf haben dürfte.

Die Gemeinde legt den Fokus darauf, einen langfristig konkurrenzfähigen Markt im Ort zu halten und entsprechende Entwicklungsoptionen zu eröffnen, die im weiteren auch eine weitere Standortbindung und Aufwertung des Ortes bedeuten.

Der derzeitige Markt befindet sich in zentraler Lage im unmittelbaren Kreuzungsbe-  
reich der Hauptstraße mit der Schenefelder Straße mit einer sehr hohen Verkehrs-  
frequenz. Eine Nachnutzung des Gebäudes in kurz- bis mittelfristiger Perspektive ist  
durchaus wahrscheinlich.

Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind aus gutachterlicher  
Sicht innerhalb des Plangebietes im aufgezeigten Rahmen unkritisch. Bei der Varian-  
te ‚Möbeleinzelhandel‘ sind jedoch nach gutachterlicher Einschätzung aufgrund des  
großflächigen Möbelangebots in Holstenniendorf mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Umver-  
teilungseffekte im Nahbereich zu erwarten.

Aufgrund der Verkaufsflächenbegrenzung auf 700 m<sup>2</sup> wäre in Wacken im Segment  
Möbel eher mit einem Spezialsortiment zu rechnen. Ein Möbelmarkt mit breitem Wa-  
renangebot dürfte aufgrund des begrenzten Platzbedarfs nicht realisierbar sein. An-  
gesichts des Bekanntheitsgrades und der traditionellen Kundenbindung des Möbel-  
hauses in Holstenniendorf ist die Ansiedlung eines Konkurrenzgeschäfts im gleichen  
Stil ohne besondere Akzente eher unwahrscheinlich.

Gutachterlich wird festgestellt, dass der in Vaale ansässige Topkauf durch die Erwei-  
terung des Lebensmitteleinzelhandels in Wacken in seiner Existenz nicht bedroht ist.  
Bei der Einwohnerzahl der Gemeinde Vaale kann der Markt in Vaale seiner Nahver-  
sorgungsfunktion nachkommen, wenn dieser 1/3 der Konsumausgaben mit Waren  
des täglichen Bedarfs binden kann.

Aus Sicht der Gemeinde Wacken wird es insofern Veränderungen für den Markt in  
Vaale geben, als er nicht mehr von der bislang defizitären Grundversorgung der Ge-  
meinde Wacken profitieren kann. Insbesondere die bereits erfolgte Ansiedlung des  
Lebensmittel-Discount-Marktes mit seinem Niedrigpreissegment kann eine zusätzli-  
che Kaufkraftbindung im Nahbereich bewirken. Die Erweiterung / Verlagerung des  
bestehenden Marktes dürfte demgegenüber von untergeordneter Bedeutung sein.

Die zusätzliche Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben kann darüber hin-  
aus eine weitere Kaufkraftbindung bewirken, die im Nahbereich und damit potentiell  
auch in der Gemeinde Vaale generiert wird.

Das notwendige Marktvolumen für die Existenz des Marktes ist aufgrund der Ein-  
wohnerzahl der Gemeinde und der Bindungsmöglichkeiten von 1/3 der Konsumaus-  
gaben vor Ort im Grundbedarf nach gutachterlicher Einschätzung weiterhin vorhan-  
den. Es wird nach diesseitiger Einschätzung entscheidend darauf ankommen, wie  
attraktiv sich der Markt in Vaale insbesondere im Hinblick auf Warenangebot und  
Preisgestaltung präsentieren kann.

Hinsichtlich der regionalen Wirkungen insbesondere auf andere Zentralorte stellen  
die Gutachter fest, dass die Planvorhaben ihre Umsätze im Wesentlichen aus dem  
bisherigen Nachfrageüberhang bzw. aus dem skizzierten Einzugsgebiet des ländli-  
chen Zentralortes sowie dem touristischen Zusatzpotential generiert und dieses nicht  
erweitert. Der benachbarte ländliche Zentralort Schenefeld oder auch das Unterzent-  
rum Wilster werden durch die geplanten Ansiedlungen bzw. Erweiterungen in ihrer  
Versorgungsfunktion nicht tangiert. Insgesamt wird der Verflechtungsbereich von  
Wacken nicht überschritten.

Auch soweit abhängig vom spezifischen Marktsegment mit einer weiteren Kaufkraftbindung zu rechnen ist (Drogeriemarkt zzgl. Laden oder Textil / Schuhe) wird diese Kaufkraft nach Gutachteraussagen primär im Nahbereich generiert. Die Auswirkungen auf benachbarte Zentralorte, insbesondere die Gemeinde Schenefeld werden als gering und vertretbar eingeschätzt. Die Berufsauspendler, die sich in Richtung Schenefeld orientieren, bildet zudem nur ein kleines Teilsegment der Auspendler.

Die Gutachter haben ausgeführt, dass ein weiterer Lebensmittelmarkt (mit Ausnahme des Getränkemarktes) wesentliche Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur im Ort, im Nahbereich und auch in Bezug auf die angrenzenden zentralen Orte hat. Auch eine wirtschaftliche Tragfähigkeit ist danach nicht gegeben.

Die Gemeinde berücksichtigt dies, indem Lebensmittelmärkte im Bereich des alten Marktes (Gehrn 13) zukünftig nicht mehr zulässig sind. Der Bestandsschutz für das genehmigte Geschäftshaus mit Frischfleischabteilung gilt jedoch unverändert fort, so dass die planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten hier begrenzt sind.

Die Verbraucherkettette hat für das Grundstück Gehrn 13 einen gültigen Mietvertrag bis zum Jahr 2016 zu erfüllen. Der Mieter wird aus betriebswirtschaftlichen Gründen keinen weiteren Lebensmitteleinzelhandel auf der Fläche zulassen. Er hat zudem die Möglichkeit der Umnutzung des Gebäudes, die bei wesentlichen Änderungen ggf. auch zu einer Aufhebung des Bestandsschutzes führen können.

Auch bei Auslaufen des Mietvertrages und potentiell Wiederaufleben des Bestandsschutzes ist durch die dann bestehenden Märkte das Nachfragepotential sehr wesentlich abgedeckt, so dass ein weiterer Markt wirtschaftlich nicht tragfähig sein wird. Insofern besteht auch vor diesem Hintergrund eine sehr große Wahrscheinlichkeit zur Realisierung der gemeindlichen Planungsziele.

## **4. Erläuterung der Planfestsetzungen**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Gemeinde beabsichtigt die Verlagerung eines bestehenden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes und die Erweiterung des Betriebes in die Großflächigkeit hinein. Darüber hinaus ist die planerische Absicherung eines Lebensmitteldiscountmarktes sowie die adäquate Nachnutzung des durch die Verlagerung frei werdenden Lebensmittelmarktes durch weitere vertragliche Einzelhandelsbetriebe oder sonstige Nutzung vorgesehen.

Zu diesem Zweck wird der Gesamtbereich des Plangebietes als sonstiges Sondergebiet -Ladengebiet- festgesetzt. Das Sondergebiet -Ladengebiet- dient vorwiegend der Unterbringung von unterschiedlichen Einzelhandelsbetrieben insbesondere zur Sicherung der Nahversorgung. Betriebe und Vorhaben im Sondergebiet -Ladengebiet- sollen im Hinblick auf die Umfeldverträglichkeit nicht wesentlich stören.

Zur Steuerung und konkreten Festlegung der Nutzungen wird das Plangebiet in die Teilsondergebiete 1 bis 3 gegliedert.

#### 4.1.1 Teilsondergebiet 1 -sonstiges Ladengebiet-

Das Teilsondergebiet 1 soll Nutzungsoptionen für die Nachnutzung des bestehenden Gebäudes (Gehrn 13) im Kontext des neuen Einzelhandelsschwerpunktes aufzeigen und ergänzende Versorgungsfunktion zu dem neuen Nahversorgungsschwerpunkt bilden. Die möglichen und denkbaren Nutzungsoptionen wurden zwischen Verbraucherkette als Mieter, dem Projektentwickler und der Gemeinde abgestimmt.

Der Gutachter hatte explizit den Auftrag, im Hinblick auf die ergänzende Versorgungsfunktion und sinnvolle Nachnutzung des bestehenden Gebäudes Betriebe und Verkaufsflächengrößen für eine Nahbereichs- und Zentrenverträglichkeit des Plangebietes herauszuarbeiten. Auf Ziffer 3.3 wird insoweit verwiesen. Die im Gutachten aufgeführten Nutzungen und Verkaufsflächengrößen fließen in die textlichen Festsetzungen ein bzw. werden dort wiedergegeben.

Hinsichtlich der Verkaufsflächengrößen war es nicht möglich, bestimmte Betriebsarten durch bestimmte Verkaufsflächengrößen pauschal festzulegen. Vielmehr spiegeln die den Fachmärkten zugeordneten Verkaufsflächen die spezifische Verträglichkeit in der konkreten Umfeldsituation in Wacken wieder. Insofern werden bestimmte Betriebsarten durch die Verkaufsflächengröße in ihrer konkreten Ortsbezogenheit definiert.

Im Teilsondergebiet 1 (SO 1) sind Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (insbesondere Möbel, Camping, Bau- / Gartenmarkt, Kfz- / Motorradhandel /-zubehör) mit einer zulässigen Verkaufsfläche bis zu 700 m<sup>2</sup> zulässig. Die Zuordnung hinsichtlich der Zentrenrelevanz (vgl. z.B. „Kölner Liste“) erfolgte in Abstimmung mit dem Gutachter.

Die Vorhaben sollen nach dem planerischen Willen der Gemeinde unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegen. Insoweit ist die Liste nicht abschließend, da per Definition Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht zu besorgen sind. Vor dem Hintergrund des landesplanerischen Zielsystems und der zentralörtlichen Funktion des ländlichen Zentralortes sollen zudem über die Nachnutzung des bestehenden Marktes hinaus keine zusätzlichen Verkaufsflächen generiert werden.

Weiterhin sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimentsstrukturen mit einer zulässigen Verkaufsfläche bis zu 100 m<sup>2</sup> regelmäßig zulässig. Auf die hierzu erfolgte und unter Ziffer 3.4 dargestellte Abwägung wird hingewiesen.

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimentsstrukturen zugelassen werden. Gutachterlich hinsichtlich der Verträglichkeit untersucht und nachgewiesen ist dies für einen Textildiscountmarkt und einen Schuhdiscountmarkt mit 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, für einen Getränkefachmarkt oder einen Drogeriefachmarkt bis 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einen Fahrradhandel oder einen Fachmarkt mit Sortimenten aus auslaufenden, überschüssigen, gebrauchten oder beschädigten Produkten (Sonderpostenmarkt) mit bis zu 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Weitere Fachmärkte sind grundsätzlich denkbar, z. B. ein Heimtierfachmarkt, ein Teppichmarkt oder ein Fachmarkt, der besonders großvolumige Sortimentsbestandteile aufweist. Diese wurden jedoch nicht untersucht.

Soweit gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass die Funktionsfähigkeit der Hauptstraße sowie bestehender Versorgungszentren benachbarter zentraler Orte nicht beeinträchtigt werden, können im Einzelfall auch weitere Einzelhandelsbetriebe zulässig sein. Dabei ist auch die bereits realisierte oder die potentielle sonstige Nutzung im Teilsondergebiet 1 zu berücksichtigen.

Innerhalb des Teilsondergebietes 1 sind Lebensmittelmärkte mit Ausnahme eines Getränkemarktes nicht zulässig.

Ergänzende und im Rahmen der Nachnutzung durchaus sinnvolle Nutzungen können ausnahmsweise auch durch kleine Schank- und Speisewirtschaften, Handwerksbetriebe insbesondere mit integrierten Verkaufsräumen, Anlagen für sportliche Zwecke oder Räume für freie Berufe gegeben sein.

Die Gemeinde hat sich im Hinblick auf die Werterhaltung der Immobilie, für eine adäquate Nachnutzung des Gebäudes und zur Vermeidung von Leerstand bewusst für eine breitere Varianz ausnahmsweise zulässiger Nutzungen entschieden.

#### **4.1.2 Teilsondergebiet 2 –Lebensmittelmarkt- (Discounter)**

Im Teilsondergebiet 2 ist ein Discount-Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> genehmigt und weiterhin zulässig. Im Lebensmittelmarkt können untergeordnete Shops auch rechtlich unabhängig betrieben werden. Der Gesamtbetrieb ist jedoch dadurch charakterisiert, dass die Summe der Verkaufsflächen 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf.

#### **4.1.3 Teilsondergebiet 3 –Lebensmittelmarkt- (Vollversorger)**

Im Sondergebiet 3 ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb –Lebensmittelmarkt- als Vollversorger inkl. Shops zulässig. Die Verkaufsfläche darf insgesamt 1.200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

#### **4.1.4 Reduzierung des Störgrades**

Im Hinblick auf die nördlich und östlich des Plangebietes liegende (Wohn-) Bebauung sind im Norden der Teilsondergebiete 1 bis 3 und im Osten von Teilsondergebiet 3 nur Betriebe bzw. Betriebsteile und bauliche Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht stören.

Innerhalb dieses Bereichs sind Betriebe bzw. Betriebsteile und bauliche Anlagen gemäß der Ziffer 1 des Textes (Teil B) mit der Maßgabe zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig, dass folgende flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden: tagsüber 55 dB (A)/m<sup>2</sup> und nachts 40 dB(A)/m<sup>2</sup>. Die Festsetzung stellt eine Übernahme aus dem Ausgangsbauungsplan dar. Die Berechnung erfolgte auf Grundlage der DIN 18005-1:1987-05.

## 4.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung berücksichtigt die bestehende Nutzung und das zusätzlich geplante Vorhaben. Die Grundflächenzahl wird zu diesem Zweck gegenüber der Ausgangsplanung von 0,8 auf 0,3 reduziert.

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Dies ist insbesondere durch den erforderlichen Stellplatzbedarf der Vorhaben begründet.

Die Vollgeschosszahl wird entsprechend des Bestandes und der Planung auf maximal 1 Vollgeschoss begrenzt.

Die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe von 12 m berücksichtigen einerseits die möglichen Gebäudebreiten und damit potentiell größeren Firsthöhen; andererseits sollen auch Möglichkeiten der Solarenergienutzung (Photovoltaik) auf Dachflächen begünstigt werden. Aufgrund der großen Höhendifferenz zwischen Höhenbezugspunkt und der Fahrbahnoberkante der auf Dammlage verlaufenden Schenefelder Straße von im Mittel 6 m sind Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild in Richtung Norden nicht zu erwarten und im Hinblick auf das im Süden befindliche Gewerbegebiet zu vertreten.

Es wird für alle Baugebiete ein mittlerer Höhenbezugspunkt von 23,5 m üNN als Bezugspunkt für die maximal zulässige First- bzw. Gebäudehöhe festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodensockel der Gebäude in den Teilbaugebieten 1 und 2 liegen leicht unter dieser Höhe. Der geplante Erdgeschossfußbodensockel im Teilbaugebiet 3 -Lebensmittelmarkt- (Vollversorger) liegt leicht oberhalb des Bezugspunktes, so dass hinsichtlich der Gebäudehöhe bei der vorliegenden Gebäudeplanung nicht die vollen 12 m ausgeschöpft werden können. Die verbleibende Höhe ist nach Rücksprache mit dem Vorhabenträger ausreichend.

## 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die städtebauliche Konzeption des Ladengebietes sieht eine Anordnung der Märkte und Gebäude in der nördlichen Hälfte des Plangebietes parallel zur Schenefelder Straße vor, während im Süden zum Erschließungsweg Gehrn die Stellplätze angeordnet sind. Die Baugrenzen umfassen den nördlichen, für die vorhandene und geplante Bebauung vorgesehen, Bereich.

Die Baugrenzen halten 7 – 10 m zur nördlichen Grundstücksgrenze bzw. 16 m zum Fahrbahnrand der L 130 ein. Sie sind ca. 53 m tief. Im Osten wird zur Grundstücksgrenze ein Abstand von 5 m festgesetzt. Im Westen ist ein Abstand von 10 m zur Grundstücksgrenze bzw. von 5 m zur geplanten Grünfläche vorzusehen.

Eine Bebauung innerhalb der Baugrenzen ist zulässig. Die landesrechtlichen Abstandsregelungen sind zu beachten. Die Festsetzung einer Bauweise ist insoweit nicht erforderlich.

## **4.4 Grünordnung**

### **4.4.1 Erhalt von Knick und Hecke**

Der an die Böschungskante der Schenefelder Straße im Norden des Plangebietes angrenzende Knickwall wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Der ursprüngliche Knickwall im Osten ist aufgrund der Böschungskante weitgehend degeneriert. Die verbleibende Hecke wird ebenfalls als geschütztes Biotop gemäß § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die vorhandenen Knicks und Hecken sind dauerhaft zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.

### **4.4.2 Private Grünfläche**

Angrenzend an den geschützten Knick und die geschützte Hecke sowie zur Sicherung der Böschungskanten und der im Norden des Plangebietes vorhandenen Bäume wird im Abstand von 5,0 m zur nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze eine private Grünfläche festgesetzt. Die Grünfläche ist von baulichen Anlagen freizuhalten. Dies gilt nicht für die bestehenden Leitungstrassen.

Durch die vorhandenen Bäume im Norden, insbesondere dem Erhalt der Hecke im Osten sowie der Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss in Verbindung mit der maximalen Firsthöhe bleibt das Plangebiet weiterhin in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden.

### **4.4.3 Artenschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens war zu prüfen, ob das Plangebiet eine besondere Bedeutung als Lebensraum für besonders geschützte Arten haben könnte.

Zur Ermittlung der potenziellen Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten wurde die Biotop- und Habitatausstattung bzw. Habitataeignung des Plangebietes durch Ortsbegehung im März und Juli 2010 betrachtet und eine Daten- und Literaturrecherche zu relevanten Artengruppen vorgenommen.

### **Schutzgebiete**

Schutzgebiete sind im Umkreis von 2,5 km zum Plangebiet nicht verzeichnet. Auswirkungen des Vorhabens auf Schutzgebiete können bereits aufgrund des räumlichen Abstandes ausgeschlossen werden. Im Umkreis von 4 km Abstand zum Plangebiet befinden sich darüber hinaus keine Gebiete des Europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 (FFH-Gebiete gemäß Richtlinie 92/43/EWG, Vogelschutzgebiete gemäß Richtlinie 79/409/EWG).

Östlich der Bebauung am Alsenweg befinden sich als Schwerpunktbereich einer Verbundachse die ‚Stauchmoränen bei Wacken‘ mit entsprechender Ausdehnung in nördliche und südliche Richtung. Entwicklungsziel ist die Erhaltung einer vielfältigen

Altmoränenlandschaft mit kleinräumigen Wechsel von Waldbeständen und offenen Lebensräumen, Entwicklung von Laubwaldbeständen sowie magerem Grünland, Heide und Trockenrasenflächen. Der gesamte Schwerpunktbereich erfüllt die Voraussetzung einer Unterschutzstellung nach § 18 (a.F.) LNatSchG.

### **Biotop- und Habitatausstattung**

Das etwa 2,16 ha große Plangebiet liegt im Ortseingangsbereich unmittelbar südlich der Schenefelder Straße (L 130) zwischen den Straßen Gehrn und Alsenweg. Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut und aufgrund des hohen Stellplatzanteils hochgradig versiegelt. Die verbleibende Fläche besteht überwiegend aus intensiv genutztem Wirtschaftsgrünland mit arten- und strukturarmer Vegetation.

Das Plangebiet ist umschlossen von Verkehrsflächen. Angrenzend an die Verkehrsflächen folgen Siedlungsflächen. Die Schenefelder Straße verläuft auf einem Damm. Im Westen, Norden und Osten befinden sich Böschungskanten im und angrenzend an das Plangebiet. Hier hat sich eine Vegetation aus Gräsern und Kräutern ruderaler Arten und Grünlandarten entwickelt.

Am Fuß der Böschungskante befindet sich im Norden eine Mulde, die Niederschlagswasser der Schenefelder Straße auffängt. Die Mulde wird durch einen Knick begrenzt, der südlich angrenzt. Es handelt sich überwiegend um einen Knickwall, der im mittleren Bereich gut ausgebildet ist, im westlichen Bereich teilweise bestockt ist, während der Wall im Osten wenig ausgeprägt ist.

Im Osten wird das Plangebiet durch einen ehemaligen Knick begrenzt. Der Knick ist aufgrund der Böschungskante weitgehend degeneriert. Die verbleibende Hecke weist einen dichten Strauchbestand aus heimischen Arten auf.

Im Norden befindet sich parallel zur Schenefelder Straße und teilweise im Böschungsbereich eine Baumreihe. Der Bewuchs besteht vor allem aus Stiel-Eiche. Innerhalb des Plangebietes sind keine Bäume vorhanden.

### **Artenschutzrelevante Merkmale des Vorhabens**

Die Grünlandfläche wird als Baufläche für die Errichtung eines Verbrauchermarktes in Anspruch genommen. Der Knick und die Hecke bleiben vollständig erhalten. Die Böschungskante einschließlich eines an Knick und Hecke angrenzenden Schutzbereichs von ca. 3,0 bis 3,5 m bleiben erhalten (private Grünfläche). Der Durchbruch für die Anbindung des Fuß- und Radweges ist bereits vorhanden. Die Baumreihe befindet sich außerhalb des Plangebietes.

### **Potenzialabschätzung zu Artenvorkommen**

Gemäß den Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für Vorhaben in Bebauungsplangebieten (§ 44 (5) BNatSchG) werden die streng geschützten Tierarten des Anhangs IVa der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten betrachtet. In Orientierung an der Handreichung des LBV-SH („Beachtung des Artenschutzrechtes bei der Planfeststellung“ Stand 25.02.09, Landesbetrieb Straßenbau

und Verkehr Schleswig-Holstein) werden gefährdete oder sehr seltene Vogelarten auf Artniveau behandelt und die weiteren Vogelarten in Artengruppen bzw. Gilden (z.B. Gebüschbrüter) zusammengefasst betrachtet.

Zur Fauna sind im Landschaftsplan der Gemeinde Wacken überwiegend allgemeine Aussagen enthalten. Hingewiesen wird auf das Vorkommen der Erdkröte im Teich nördlich der Alsen'schen Tongrube (und nördlich der L 130) ca. 600 m östlich des Plangebietes sowie im Teich im Wäldchen beim Sportplatz ca. 300 m nördlich des Plangebietes.

### **Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie**

#### Säugetiere

(Alle Fledermäuse, Haselmaus)

Für Fledermäuse weist das Plangebiet keine geeigneten Strukturen für Winterquartiere oder Wochenstuben auf. Bäume mit Baumhöhlen fehlen im Plangebiet. Von der Planung betroffene Gebäude weisen keine zugfreien und zugleich störungsfreien Räume auf, die hierfür geeignet wären. Winterquartiere müssen zudem frostgeschützt und feucht sein.

Vorkommen von Haselmäusen im Knick im Plangebiet kann ausgeschlossen werden, da das Gemeindegebiet Wacken nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Verbreitungsgebiet dieser Art liegt und der Knick aufgrund naher Störungsquellen (Landesstraße, angrenzende Gewerbeflächen und Wohnbebauung) kein geeignetes Habitat wäre.

#### Amphibien und Reptilien

(Kreuz- und Knoblauchkröte, Moor-, Laub-, Spring- und Kleiner Wasserfrosch, Kammmolch, Schlingnatter und Zauneidechse)

Da Gewässer im Plangebiet fehlen, sind Laichgewässer der Amphibien nicht betroffen. Innerhalb des Schwerpunktbereichs für ein Verbundsystem östlich des Plangebietes befinden sich mehrere, z. T. durch naturnahe Bachläufe verbundene Fischteiche (vgl. Landschaftsplan). Deren Eignung als Laichgewässer ist nicht bekannt. Insbesondere bei intensiv betriebener Fischwirtschaft besteht jedoch ein Gefährdungspotential für Amphibien.

Das Amphibienvorkommen ist im Erfassungsquadranten (5 x 5 km<sup>2</sup>) insgesamt unterdurchschnittlich. Kammmolch-, Teichmolch- und Kreuzkrötenvorkommen sind im Bereich Warringholz / Puls und / oder Vaaler Moor verzeichnet. Innerhalb der Gemeinde Wacken sind Vorkommen der Erdkröte dokumentiert.

Gemäß Landschaftsplan verläuft die Krötenwanderung im Bereich der Alsen'schen Tonkuhle vorrangig in Nord-Süd-Richtung. Innerhalb der Ortslage im Bereich der Schenefelder Straße / Alsenweg sind keine Kröten beobachtet worden. Hier können Vorkommen nach Kenntnis der Gemeinde sicher ausgeschlossen werden.

Die verbliebene Grünlandfläche ist von Verkehrsflächen und Gewerbeflächen umgeben und ist als strukturarm einzustufen. Die Ruderalfläche und die Knicks weisen eine höhere Strukturvielfalt auf, sind jedoch ebenfalls von Verkehrs- und Gebäudeflächen begrenzt.

Aus diesen Gründen ist das Plangebiet insgesamt nur sehr eingeschränkt als Land- bzw. Winterlebensraum von Amphibien geeignet und entsprechende Vorkommen streng geschützter Amphibienarten sind unwahrscheinlich. Dies trifft auch auf streng geschützte Reptilienarten zu.

#### Wirbellose

(Grüne Mosaikjungfer, Große Moosjungfer, Eremit)

Für alle Arten sind die Habitate im Plangebiet nicht geeignet. Vorkommen im Plangebiet oder eine Betroffenheit dieser Arten sind auszuschließen.

#### Pflanzen

(Schierlings-Wasserfenchel, Froschkraut)

Die Art Schierlings-Wasserfenchel kommt nur an der Tideelbe vor. Froschkraut hat hohe Standortanforderungen an Gewässerufeln. Beide Arten sind daher im Plangebiet auszuschließen.

Vorkommen von weiteren Pflanzenarten, die als gefährdet gelten (Rote Listen) oder besonders geschützt sind, sind in den Eingriffsflächen aufgrund der Biotopstruktur im Plangebiet unwahrscheinlich.

### **Europäische Vogelarten**

Aufgrund der vorgefundenen Lebensraumstrukturen ist ein Vorkommen von ca. 31 Brutvogelarten vor allem im Bereich der Knicks nicht auszuschließen (siehe nachfolgende Tabelle).

In dieser Ausarbeitung ist im Rahmen der Biotoptypenkartierung das Fehlen von Horstbäumen im Bereich der Knicks festgestellt worden, sodass Arten wie Mäusebussard, Rabenkrähe und Waldohreule ausgeschlossen werden konnten. Auch konnten größere Höhlenbrüter wie der Buntspecht aufgrund der fehlenden Nistbäume ausgeschlossen werden.

Tabelle: Potenzielle Vorkommen von Brutvögeln im Planungsraum. Weiterhin sind Angaben zur Gefährdung nach der Rote Liste Schleswig-Holstein (KNIEF et al.1995), 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, R = extrem selten, V = Arten der Vorwarnliste, + = nicht gefährdet, zum Schutzstatus (nach EU- oder Bundesartenschutzverordnung, s = streng geschützt, b = besonders geschützt, Anh. 1 = Anhang I der Vogelschutzrichtlinie)

| Artname (dt)      | Artname (lat)                  | RL SH | Schutzstatus |
|-------------------|--------------------------------|-------|--------------|
| Amsel             | <i>Turdus merula</i>           | +     | b            |
| Blaumeise         | <i>Parus caeruleus</i>         | +     | b            |
| Buchfink          | <i>Fringilla coelebs</i>       | +     | b            |
| Dompfaff (Gimpel) | <i>Pyrrhula pyrrhula</i>       | +     | b            |
| Dorngrasmücke     | <i>Sylvia communis</i>         | +     | b            |
| Fasan             | <i>Phasianus colchicus</i>     | +     | b            |
| Feldsperling      | <i>Passer montanus</i>         | V     | b            |
| Fitis             | <i>Phylloscopus trochilus</i>  | +     | b            |
| Gartenbaumläufer  | <i>Certhia brachydactyla</i>   | +     | b            |
| Gartengrasmücke   | <i>Sylvia borin</i>            | +     | b            |
| Gartenrotschwanz  | <i>Phoenicurus phoenicurus</i> | +     | b            |
| Goldammer         | <i>Emberiza citrinella</i>     | V     | b            |
| Grauschnäpper     | <i>Muscicapa striata</i>       | +     | b            |

| Artname (dt)       | Artname (lat)                  | RL SH | Schutzstatus |
|--------------------|--------------------------------|-------|--------------|
| Grünfink           | <i>Carduelis chloris</i>       | +     | b            |
| Hänfling           | <i>Carduelis cannabina</i>     | V     | b            |
| Hausrotschwanz     | <i>Phoenicurus ochruros</i>    | +     | b            |
| Haussperling       | <i>Passer domesticus</i>       | V     | b            |
| Heckenbraunelle    | <i>Prunella modularis</i>      | +     | b            |
| Klappergrasmücke   | <i>Sylvia curruca</i>          | +     | b            |
| Kleiber            | <i>Sitta europaea</i>          | +     | b            |
| Kohlmeise          | <i>Parus major</i>             | +     | b            |
| Misteldrossel      | <i>Turdus viscivorus</i>       | +     | b            |
| Mönchsgrasmücke    | <i>Sylvia atricapilla</i>      | +     | b            |
| Ringeltaube        | <i>Columba palumbus</i>        | +     | b            |
| Rotkehlchen        | <i>Erithacus rubecula</i>      | +     | b            |
| Schwanzmeise       | <i>Aegithalos caudatus</i>     | +     | b            |
| Singdrossel        | <i>Turdus philomelos</i>       | +     | b            |
| Sommergoldhähnchen | <i>Regulus ignicapillus</i>    | +     | b            |
| Stieglitz          | <i>Carduelis carduelis</i>     | +     | b            |
| Zaunkönig          | <i>Troglodytes troglodytes</i> | +     | b            |
| Zilpzalp           | <i>Phylloscopus collybita</i>  | +     | b            |

Diese Auflistung umfasst ausschließlich Arten, die nicht bzw. nur auf der Vorwarnliste der gefährdeten Arten stehen. Generell stellt das Artengefüge sogenannte „Allerweltsarten“ dar, die in der Kulturlandschaft und innerhalb von Siedlungsgebieten regelmäßig anzutreffen sind und eine hohe Bestandsdichte zeigen.

Der Großteil der aufgeführten Arten ist von Gehölzbeständen abhängig (Gebüsch- oder Baumbrüter wie z. B. Amsel, Mönchsgrasmücke oder Ringeltaube). Auch für die Bodenbrüter (z. B. Rotkehlchen, Fitis oder Zilpzalp) sind Gehölzflächen wichtige Teil Lebensräume.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konsequenzen sollten Knicks und Hecken im Planbereich erhalten und geschützt werden.

Das im Vorhabengebiet potenziell vorkommende Brutvogelspektrum umfasst nach der bundes- und landesweiten Rote Liste ungefährdete Arten (vgl. Tabelle). Feldsperling, Goldammer, Hänfling und Haussperling gelten bundesweit als Arten der Vorwarnliste.

Da die Knicks im Plangebiet erhalten bleiben und diese weiterhin nach § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG geschützt sind, ist von einem grundsätzlichen Schutz der Lebensräume, der Populationen und der Einzelindividuen auszugehen.

Beeinträchtigungen bezüglich der potenziell vorkommenden Brutvogelarten sind aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten auszuschließen.

#### 4.4.4 Bodenversiegelung

Mit der Planänderung erfolgt eine Reduzierung der Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,3. Gleichzeitig wird eine Überschreitung für Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, so dass die Gesamtversiegelung im Wesentlichen unverändert bleibt.

Eine Erhöhung der zulässigen Versiegelung erfolgt durch die Reduzierung der privaten Grünfläche von 10 m auf 5 m im Bereich der Böschungskante sowie durch die Vergrößerung der Verkehrsfläche insbesondere im Bereich der Wendeanlage. Die Erhöhung des möglichen Versiegelungsgrads ist insgesamt geringfügig, erhebliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind nicht erkennbar.

Unabhängig davon gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13 a (2) Nr. 4 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine weitergehende Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgt insofern nicht.

## 4.5 Schallschutz

Der Ausgangsbauungsplan sah ein Gewerbegebiet vor. Im Zuge der Aufstellung des Ausgangsbauungsplans wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt (Germanischer Lloyd - MB 92.133, Geräuschgutachten für das geplante Gewerbegebiet in der Gemeinde Wacken, März 1993). Dieses hat flächenbezogene Schallleistungspegel von 55 dB(A) tags und von 40 dB(A) nachts empfohlen, die im Weiteren planungsrechtlich festgesetzt wurden. Die Abgrenzung verläuft ca. 40 m südlich der L 130 und ca. 35 m westlich des Alsenweges.

Unter der Maßgabe, dass ein Betrieb auf der Fläche nur zur Tagzeit (6:00 – 22:00 Uhr) erfolgt – einschließlich der Warenanlieferungen- wird eine erneute Schallimmissionsprognose für das B.-Planverfahren seitens des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein – Außenstelle Itzehoe (LLUR), E-Mail vom 18.02.2010) nicht für erforderlich gehalten, sofern man die o. g. Werte auch für die 3. Änderung des Bebauungsplans übernimmt.

Für den sonstigen gewerblichen Bereich wurden Tagwerte von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> in die Berechnungen eingestellt. Nach Rücksprache mit dem LLUR ist für die bereits vorhandenen Gewerbebetriebe, für die noch freien Gewerbegrundstücke sowie die Nutzungen innerhalb des geplanten Sondergebietes –Ladengebiet- überschlägig weiterhin von einem entsprechenden Störgrad auszugehen, so dass die Ergebnisse des Ausgangsgutachtens weiterhin zugrunde gelegt werden können. Eine Überprüfung und Feinsteuerung kann ggf. im Rahmen der Baugenehmigung erfolgen.

Die geplante Ladezone innerhalb des Teilsondergebietes 3 liegt nach aktuellem Planungsstand innerhalb des lärmreduzierten Bereichs. Damit scheidet hier zunächst eine Nachtanlieferung aus. Der Vorhabenträger und der Projektentwickler wurden hierauf hingewiesen. Eine Verlegung der Zufahrt ist nicht beabsichtigt, da der Eingangsbereich sich in Richtung Zufahrtsstraße und Nachbarmarkt orientieren soll. Eine Nachtanlieferung ist seitens des Vorhabenträgers nicht erforderlich und nicht beabsichtigt. Eine gutachterliche Überprüfung im bauaufsichtlichen Verfahren bleibt dem Vorhabenträger vorbehalten.

## 4.6 Denkmalschutz

Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler sind nicht zu erkennen. Wenn dennoch während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen ent-

deckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## 5. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Schenefelder Straße (L 130) unmittelbar an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. 600 m westlich befindet sich der Kreuzungsbereich mit der L 131 (Hauptstraße) als zentraler Verkehrsknotenpunkt in Wacken, 3,5 bis 4,0 km östlich befindet sich die Zufahrt zur BAB A 23.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt nach § 4 des Straßen- und Weggesetzes Schleswig-Holstein (StrWG). Es wird über die Straße Gehrn erschlossen. Der Einmündungsbereich in die Schenefelder Straße liegt im Westen des Plangebietes. Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt von Süden aus.

Im Westen des Plangebietes wurde anschließend an die im Ausgangsbauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche der öffentliche Bereich mit dem tatsächlichen Straßenverlauf einschließlich der Böschungskante ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Im Süden des Plangebietes wurden im Ausgangsbauungsplan öffentliche Parkflächen und Baumpflanzungen festgesetzt. Zugunsten einer flexiblen Gestaltung im Rahmen der Erschließungsplanung wurden die Flächen nunmehr der öffentlichen Verkehrsfläche ohne weitere Differenzierung zugeordnet. Die Abgrenzung orientiert sich an den vorhandenen Grundstücksgrenzen.

Die Wendeanlage wird zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke um ca. 15 m nach Osten verschoben. Die nunmehr geplante Wendeanlage stellt Wendemöglichkeiten für große LKW und Sattelzüge im Hinblick auf das angrenzende Gewerbegebiet sicher. Der Ausbau erfolgt gemäß Bild 60 der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006 (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

Die Straße Gehrn verfügt über eine Fahrbahnbreite von 6,5 m bei einer Gesamtbreite einschließlich Gehweg und 1- bzw. 2-seitig angeordneten öffentlichen Parkplätzen zwischen 10,0 und 12,5 m.

Richtung Alsenweg ist von der Wendeanlage Gehrn eine Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen. Es wird eine Breite von 4,0 m festgesetzt. Der Fuß- und Radweg soll in Unglücks- oder Katastrophenfällen als Notzufahrt dienen. Eine regelmäßige Nutzung als Zufahrt ist nicht vorgesehen und nicht zulässig.

Ein Fuß- und Radweg befindet sich auf der Nordseite der Schenefelder Straße. Die fußläufige Anbindung ist damit gegeben. Die Gemeinde beabsichtigt durch eine geordnete Wegeführung und Aufstellbereiche für Fußgänger die Überquerungsmöglichkeiten der Schenefelder Straße noch zu verbessern. Ein direkter Durchstich zur Gartenstraße gegenüber der Einmündung Gehrn ist vorhanden.

An der Schenefelder Straße befindet sich eine Schulbushaltestelle. Haltestellen für Linienbusse befinden sich derzeit in der Hauptstraße im Bereich Landgasthof ‚Zur Post‘ und Kirche.

Die erforderlichen Sichtfelder im Bereich der Ausfahrt Gehrn mit einer Anfahrtsicht von 5,0 m liegen vollständig innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Auf eine Darstellung von Sichtfeldern wurde insoweit verzichtet.

Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie - soweit möglich und nicht durch Gebäude überbaut - innerhalb der Baugrenzen sind die notwendigen Stellplätze zu errichten. Die Stellplätze sollen mindestens 1,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche und 10 m Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze einhalten. Die Unterbringung von Nebenanlagen wie Wagenstände oder Stellflächen für Abfallbehälter ist auch innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Stellplätze zulässig.

Gemäß Stellplatzerlass ist für großflächige Einzelhandelsbetriebe 1 Stellplatz für 10 bis 20 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche erforderlich. Im Teilsondergebiet 3 sind insgesamt ca. 95 Stellplätze vorgesehen. Im Teilsondergebiet 2 wurden ca. 100 Stellplätze realisiert. Im Teilsondergebiet 1 verbleiben ca. 60 Stellplätze. Damit ergibt sich insbesondere auch im Hinblick auf die Nutzungssynergien eine sehr gute Stellplatzausstattung der Märkte.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde zur Ermittlung der Verkehrsauswirkungen und zur Bestimmung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Gehrn / Schenefelder Straße ein Verkehrsgutachten angefertigt (vgl. Verkehrsgutachten zum Neubau eines Frischemarktes in der Straße Gehrn in 25596 Wacken: Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster vom 17. Juni 2011). Das Gutachten liegt als Anlage 10.5 der Begründung bei.

Die vorhandenen Verkehrsstärken wurden dabei durch Verkehrserhebung vor Ort ermittelt. Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung war der Discount-Markt bereits eröffnet. Die Verkehrsdaten sind entsprechend bereits bei der Verkehrserhebung erfasst worden.

Das Verkehrsaufkommen des Frischemarktes wird dabei gemäß der Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, Ausgabe 2006' (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln) berechnet und entsprechend der vorhandenen Verteilung der Verkehre auf das Straßennetz umgelegt.

Aus der Hochrechnung der Verkehrszählung ergeben sich im Analysejahr 2011 folgende durchschnittliche Verkehrsstärken (DTV<sub>w</sub>) für den Abschnitt der Schenefelder Straße, westlich der Straße Gehrn: 4.500 Kfz / 24 h, für den Abschnitt östlich der Straße Gehrn: 3.300 Kfz / 24 h und für die Straße Gehrn selbst: 2.500 Kfz / 24 h.

Für den Zubau des Vollversorgers wird gemäß Gutachten unter Berücksichtigung eines Verbundeffekts zwischen den Märkten eine Verkehrszunahme von 1.200 Kfz / 24 h ermittelt.

Der Planfall für das Prognosejahr 2030 berücksichtigt die allgemeine Verkehrssteigerung bis zum Prognosejahr 2030 von 3 % in Kfz-Verkehr und von 23 % im Schwer-

lastverkehr. Desweiteren werden die zusätzlichen Verkehre des Vollversorgers betrachtet. Es wird davon ausgegangen, dass auf dem Grundstück des Altstandortes eine Nachnutzung mit vergleichbarem Verkehrsaufkommen stattfinden wird, so dass dieses Verkehrsaufkommen bereits in der Status-Quo-Prognose 2030 enthalten ist.

Die Verteilung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens für die Berechnung der durchschnittlichen werktäglichen Verkehrsstärken ( $DTV_W$ ) des Planfalls 2030 wurde entsprechend der Verkehrsverteilung der Verkehrszählung angesetzt. Es ergeben sich folgende Verkehrsstärken für die Streckenabschnitte: Schenefelder Straße, westlich der Straße Gehrn: 5.500 Kfz / 24 h, Schenefelder Straße, östlich der Straße Gehrn: 3.700 Kfz / 24 h und für die Straße Gehrn selbst 3.800 Kfz / 24 h.

Gemäß Gutachten können die vorhandenen Verkehrsanlagen das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Verlagerung und den Neubau des Marktes langfristig leistungsfähig aufnehmen. Gemäß Nachweis des Verkehrsflusses im Zuge der Schenefelder Straße (L 130) ergibt sich kein Erfordernis einer baulichen Maßnahme für die Führung von Linksabbiegern.

Durch die Anbindung des Grundstückes an die vorhandenen Rad- und Fußverkehrsanlagen im Zuge der Straße Gehrn sowie an den Alsenweg ist nach Gutachteraussage eine Erschließung für den nicht motorisierten Verkehr ebenfalls sichergestellt.

Die Schallimmissionen erhöhen sich überschlägig im Bereich der Schenefelder Straße in Richtung Ortslage im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung von derzeit 61 dB(A) (4.500 Fahrzeuge, davon ca. 100 LKW) auf 62 dB(A) (5.500 Kfz, davon ca. 135 Lkw). Die Grenzwerte der Straßenverkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Mischgebiet am Tage werden eingehalten. Verkehr zur Nachtzeit wird durch das Plangebiet nicht induziert.

## **6. Technische Infrastruktur**

Die Ver- und Entsorgung bleibt im ortsüblichen Rahmen analog zum Ausgangsbauungsplan weiterhin gesichert. Im südwestlichen Planbereich befindet sich innerhalb der öffentlichen Fläche eine Trafostation, die entsprechend des Ausgangsbauungsplans als Fläche für Versorgungsanlagen –Trafostation- festgesetzt wird.

Im Norden des Plangebietes parallel zur Schenefelder Straße und im Übergangsbereich zum Alsenweg befinden sich eine Niederschlagswasserleitung (DN 500) sowie eine Schmutzwasserleitung (DN 200) der Gemeinde. Die Leitungen sind während der Bauarbeiten zu schützen und in ihrem Bestand zu sichern.

## **7. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse**

Das Teilsondergebiet 1 wird zwischenzeitlich durch einen internationalen Immobilienfond verwaltet. Das Gebäude wird durch eine große Verbrauchermarktkette mit Sitz in Neumünster gemietet. Der Vertrieb erfolgt über einen örtlich ansässigen Betreiber.

Das Teilsondergebiet 2 gehört einer regional ansässigen Immobiliengesellschaft. Der Markt wird durch eine zweite große Verbrauchermarktkette mit Sitz in Stavenhagen betrieben. Das Teilsondergebiet 3 gehört inzwischen ebenfalls der regional ansässigen Immobiliengesellschaft.

Im Teilsondergebiet 1 wird derzeit ein Lebensmittelmarkt in einer Größenordnung von 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche betrieben. Das Gebäude ist als ‚Geschäftshaus mit Frischfleischabteilung‘ (Az: 107-063-0) genehmigt. Das Gebäude ist von der Verbrauchermarktkette gemietet. Der Mietvertrag läuft bis zum Jahr 2016.

Innerhalb des Teilsondergebietes 1 ist mit der Planänderung zukünftig ein Lebensmittelmarkt in der bisherigen Form planungsrechtlich nicht mehr zulässig. Insoweit galt es, mögliche Entschädigungsansprüche des Eigentümers zu prüfen. Zu diesem Zweck wurde das Rechtsanwaltsbüro Wegner, Stähr & Partner aus Kiel mit einer Prüfung möglicher Entschädigungsansprüche beauftragt (Schreiben vom 22.06.2010, 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 der Gemeinde Wacken, hier: Mögliche Entschädigungsansprüche).

Der Bebauungsplan Nr. 8 ist im Jahre 1994 rechtsverbindlich geworden. Von der ersten und zweiten Änderung des Bebauungsplans ist der Planbereich nicht betroffen. Soweit die Nutzung der Grundstücke für Einzelhandelszwecke wie hier schon mehr als 7 Jahre zulässig ist, richtet sich der Anspruch auf Entschädigung grundsätzlich nach § 42 (3) BauGB.

Zusammenfassend wird seitens der Rechtsanwälte festgestellt:

„Im Ergebnis geht es bei § 42 Abs. 3 BauGB um die Erschwerung der sich aus der ausgeübten Nutzung ergebenden Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeiten der betroffenen Flächen durch die in Rede stehende B.-Planfestsetzung.

Von grundlegender Bedeutung für die Frage, ob überhaupt eine entschädigungspflichtige Beeinträchtigung im Sinne des § 42 Abs. 3 BauGB vorliegt, ist insoweit, dass ein B.-Plan lediglich die Bodennutzbarkeit im Hinblick auf künftige Vorhaben regelt und der eigentumsrechtliche Bestandsschutz der ausgeübten Nutzung während ihrer gesamten Dauer erhalten bleibt. Deshalb greift ein B.-Plan rechtlich gar nicht in die ausgeübte Nutzung ein. Zu Recht kann man daher darauf hinweisen, dass die planerische Aufhebung oder Änderung der Bodennutzbarkeit nur ganz ausnahmsweise faktische Auswirkungen auf die ausgeübte Nutzung haben kann. Ein solcher Ausnahmefall läge z. B. vor, wenn der Eigentümer beim Verkauf des Grundstücks infolge der Aufhebung oder Änderung der Nutzbarkeit für ein Gebäude oder einen auf dem Grundstück eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb keinen den Verkehrswert der Anlage oder Einrichtung entsprechenden Kaufpreis erzielen kann. Dabei ist allerdings zu beachten, dass nicht die spürbar gewordene Beeinträchtigung des Grundstückswertes, sondern lediglich die Beeinträchtigung des Gebäude- und Betriebswertes in dem genannten Fall zu entschädigen ist. Der Bodenwert ist nur insoweit zu berücksichtigen, als er sich in der ausgeübten Bodennutzung manifestiert hat. Diese Voraussetzungen werden bei einem Bestandsschutz genießenden Einzelhandelsbetrieb in aller Regel aber nicht vorliegen.“

Auf eine Verkehrswertermittlung hat die Gemeinde vor diesem Hintergrund verzichtet. Bau- oder nutzungsändernde Maßnahmen am Gebäude, die über den Bestandsschutz hinausgehen, obliegen der Verantwortung des Mieters. Soweit wettbewerbsli-

che Rahmenbedingungen die bestehende Nutzung zukünftig ausschließen, können daraus keine Entschädigungspflichten gegenüber der Gemeinde abgeleitet werden.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen und voraussichtlich auch nicht erforderlich.

## 8. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet ist insgesamt 21.620 m<sup>2</sup> groß. Es gliedert sich wie folgt:

|                                              |                             |                |
|----------------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| SO 1 –Sonstiges Ladengebiet-                 | 4.650 m <sup>2</sup>        | 21,5 %         |
| SO 2 –Lebensmittelmarkt- (Discounter)        | 5.980 m <sup>2</sup>        | 27,7 %         |
| SO 3 –Lebensmittelmarkt- (Vollversorger)     | 7.100 m <sup>2</sup>        | 32,8 %         |
| Öffentliche Verkehrsfläche                   | 2.420 m <sup>2</sup>        | 11,2 %         |
| Öffentliche Verkehrsfläche –Fuß- und Radweg- | 160 m <sup>2</sup>          | 0,8 %          |
| Private Grünfläche                           | 820 m <sup>2</sup>          | 3,8 %          |
| -Knick- und -Hecke-                          | 420 m <sup>2</sup>          | 1,9 %          |
| -Trafostation-                               | 70 m <sup>2</sup>           | 0,3 %          |
| <b>Summe</b>                                 | <b>21.620 m<sup>2</sup></b> | <b>100,0 %</b> |

## 9. Kosten

Die Gemeinde wird mit dem neuen Eigentümer der östlichen Fläche einen städtebaulichen Vertrag schließen. Dieser regelt u.a. die anteilige Übernahme der Planungskosten. Die Erschließungsmaßnahmen erfolgen auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 8 und wurden zwischenzeitlich abgeschlossen. Die Planungs- und Erschließungskosten wurden in den Haushalt der Gemeinde eingestellt. Mehraufwendungen werden durch den Grundstücksabverkauf gedeckt.

Wacken, 06.09.2011



  
Bürgermeister

## **10. Anlagen**

### **10.1 10. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung**

### **10.2 Checkliste zur UVP-Vorprüfung**

### **10.3 Gutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung / Verlagerung eines Lebensmittel-Vollversorgers und zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters in Wacken**

### **10.4 Nachtrag zur Gutachterlichen Stellungnahme zur Erweiterung / Verlagerung eines Lebensmittelvollversorgers und zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters in Wacken**

### **10.5 Verkehrsgutachten zum Neubau eines Frischemarktes in der Straße Gehrn in 25596 Wacken**