

Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Böklund

„Nahversorgungszentrum“

– Begründung
zum Entwurf –

23.04.2026

Bebauungsplans Nr. 16
„Nahversorgungszentrum“
der Gemeinde Böklund
(beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)
– Verfahrensstand nach BauGB –

§3(2)

§4(2)

§4a(3)

§10



Auftraggeber

Gemeinde Böklund
Toft 7
24860 Böklund

Auftragnehmer

Pro Regione GmbH
Schiffbrücke 24
24939 Flensburg

Titelblatt

Kartengrundlage: Digitaler Atlas Nord

INHALT

Abbildungsverzeichnis		iv
1	Einführung.....	1
1.1	Erfordernis und Ziel der Planung	1
1.2	Rechtsgrundlagen und Vorgaben.....	2
2	Rahmenbedingungen.....	2
2.1	Lage, Situation und Flächennutzung	2
2.2	Vorgaben der überörtlichen und örtlichen Planung.....	7
3	Inhalte des Bebauungsplans.....	7
4	Auswirkungen der Planung	11
4.1	Abweichungen von den örtlichen und überörtlichen Planungen.....	11
4.2	Verkehrliche Erschließung	13
4.3	Ver- und Entsorgung	14
4.4	Natur und Landschaft.....	14
4.4.1	Schutzgebiete	14
4.4.2	Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG).....	14
4.4.3	Eingriff / Ausgleich (§ 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG)	15
4.5	Archäologie und Denkmalpflege.....	15
4.6	Brandschutz	15
4.7	Immissionsschutz.....	16
4.7.1	Schallimmissionen	16
4.7.2	Geruchsimmissionen.....	17
4.8	Bodenschutz	17
4.9	Altlasten	18
5	Vorprüfung des Einzelfalls (Screening).....	18

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Geltungsbereichs.....	3
Abbildung 2:	Blick auf den Planbereich von Nordosten	4
Abbildung 3:	Blick von der Schulstraße auf den „Nahkauf“-Markt mit darüberliegender Wohnnutzung; im Hintergrund die Mauer der Fabrik Fa. Böklunder	4
Abbildung 4:	Blick von Nordosten auf das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet.....	5
Abbildung 5:	Wohn- und Geschäftshaus Schulstr. / Ecke Schleswiger Str.	5
Abbildung 6:	Wohn- und Geschäftshaus im Südwesten des Plangebietes	6
Abbildung 7:	Apothekengebäude im Westen des Plangebietes.....	6
Abbildung 8:	Ausschnitt FNP, Plangebiet umrandet	11

Anlagen (separat beigelegt)

„Schalltechnisches Gutachten - Untersuchung der Schallimmissionen durch die geplante Erweiterung des Nahkauf-Marktes“, Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH, Kronshagen, 30.01.2026

1 Einführung

Der Gemeinde Böklund kommt eine besondere Bedeutung als Wohn- und Arbeitsstandort zu. Dem Grundsatz „Innenentwicklung von Außenentwicklung“ folgend möchte die Gemeinde vorrangig innerörtliche, bereits erschlossene Flächen für den zukünftigen Flächenbedarf nutzen und durch Ausweisung eines Mischgebietes und eines untergeordneten (eingeschränkten) Gewerbegebietes die Errichtung von weiteren Gewerbe- und Wohngebäuden auf einer vorgeprägten Fläche in zentraler Ortslage planungsrechtlich ermöglichen.

Sofern nicht anders gekennzeichnet, handelt es sich bei den nachfolgenden Abbildungen um eigene Darstellungen der Pro Regione GmbH.

Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung.

1.1 Erfordernis und Ziel der Planung

Eine im Zentrum der Gemeinde gelegene Fläche, die aufgrund der vorhandenen Bebauung bereits heute den Charakter eines Mischgebietes aufweist, soll weiter baulich verdichtet werden. Die vorliegende Bauleitplanung soll mittelfristig und langfristig geplante Vorhaben planungsrechtlich ermöglichen. Die bisherige Bebauung ließ sich mittels der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB realisieren. Da nun eine Nachverdichtung und somit z.B. rückwärtige Bebauung ermöglicht werden soll, die nicht gemäß § 34 BauGB genehmigungsfähig ist, wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Das Plangebiet wird baulich vorrangig geprägt durch einen Supermarkt, ein historisches Wohn- und Geschäftshaus (Apotheke) sowie ein neu errichtetes Wohn- und Geschäftshaus (Zahnarzt, Bank). Des Weiteren verläuft durch das Plangebiet die Bahnhofstraße mit angrenzendem öffentlichem Parkplatz. An der Ostseite wird das Plangebiet durch die Fabrik der Böklunder Fleisch- und Wurstwaren GmbH begrenzt.

Vor allem im südlichen Teil des Planbereiches, östlich des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses (Schleswiger Str. 5-7), gibt es Potential zur Nachverdichtung. Aber auch im Bereich des Apothekengebäudes und des Supermarktes möchte die Gemeinde mit der vorliegenden Bauleitplanung zukünftige Neu- oder Erweiterungsbauten planungsrechtlich ermöglichen.

Entsprechender Bedarf für eine derartige Planung besteht an dieser verkehrlich gut angebundenen und zentral gelegenen Fläche im Ort, denn sowohl an Wohnraum als auch an Geschäftsflächen mangelt es in Böklund.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 16 soll eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung im zentralen Bereich der Ortslage ermöglicht werden.

1.2 Rechtsgrundlagen und Vorgaben

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Böklund hat am 09.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 beschlossen.

Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Aufgrund der im Geltungsbereich vorhandenen Vorbelastung durch Bebauung, Nutzung und Bodenversiegelung kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit streng geschützter Tier- und Pflanzenart ausgeschlossen werden. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist es u. a. verboten, besonders geschützte Tierarten zu verletzen oder zu töten bzw. deren Lebensstätten zu zerstören. Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung entfällt.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen.

Der Planbereich ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Böklund als gemischte Baufläche dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes in Teilbereichen (gewerbliche Baufläche) erfolgt durch eine Berichtigung.

2 Rahmenbedingungen

Mit den nachfolgenden Ausführungen wird das Planvorhaben in den räumlichen Kontext eingeordnet.

2.1 Lage, Situation und Flächennutzung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich im östlichen Bereich der zentralen Böklunder Ortslage. Nördlich des Planbereiches verläuft die Schulstraße, westlich die Schleswiger Straße und südlich die Bahnhofstraße. Diese verläuft ebenfalls etwa mittig durch das Plangebiet.

Umgeben ist das Plangebiet vorrangig von im Bestand vorhandener Wohn- und Geschäftsbebauung in offener Bauweise. Östlich an den Planbereich grenzt die Böklunder Fleischwarenfabrik an.

Der Planbereich hat eine Größe von etwa 1,1 ha.

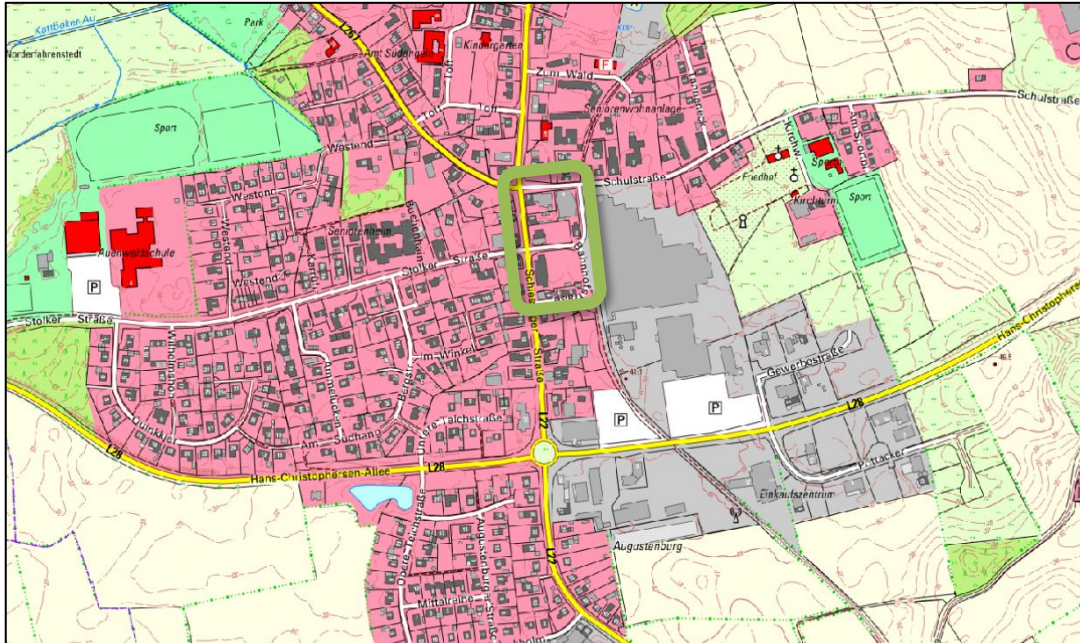


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs (grün markiert)
(Quelle: Topographische Karte, Digitaler Atlas Nord, ohne Maßstab)

Beim Plangebiet handelt es sich um eine größtenteils bebaute, versiegelte und in Nutzung befindliche Fläche. Folgende Nutzungen sind vorzufinden:

- Supermarkt mit Stellplätzen,
- über dem Supermarkt liegende Wohnnutzung,
- Gebäude mit Apotheke, Wohnnutzung, Garten,
- Wohn- und Geschäftshäuser (z.B. Zahnarzt, Bankfiliale) mit Stellplätzen,
- Rasenfläche,
- öffentliche Straße, öffentliche Parkplätze.

Beim überplanten Bereich handelt es sich um eine weitestgehend ebene Fläche mit einer Höhe von ca. 36 bis 37 m über Normalhöhennull.



Abbildung 3: Blick von der Schulstraße auf den „Nahkauf“-Markt mit darüberliegender Wohnnutzung; im Hintergrund die Mauer der Fabrik Fa. Böklunder



Abbildung 2: Blick auf den Planbereich von Nordosten (links Fabrik Fa. Böklunder, rechts „Nahkauf“ mit Stellplätzen)



Abbildung 5: Wohn- und Geschäftshaus Schulstr. / Ecke Schleswiger Str.



Abbildung 4: Blick von Nordosten auf das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet (jetzige Rasenfläche)



Abbildung 7: Apothekengebäude im Westen des Plangebietes



Abbildung 6: Wohn- und Geschäftshaus im Südwesten des Plangebietes

2.2 Vorgaben der überörtlichen und örtlichen Planung

Der **Landesentwicklungsplan (LEP, 2021)** weist Böklund als ländlichen Zentralort aus. Die Gemeinde befindet sich am Rand des 10 km-Umkreises um das Mittelzentrum Schleswig sowie am Rand eines Entwicklungsraums für Tourismus und Erholung.

Die Gemeinde Böklund ist gemäß **Regionalplan (2002)** als ländlicher Zentralort, baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet sowie als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung ausgewiesen. Der 2. Entwurf des Regionalplans (2025) trifft keine hiervon abweichenden Aussagen.

Der **Landschaftsrahmenplan (LRP, 2020)** trifft keine gesonderten Aussagen zum Plangeltungsbereich. Östlich der Ortslage ist ein Trinkwassergewinnungsgebiet dargestellt. Im Norden der Ortslage befinden sich entlang der Kattbeker Au ein Biotopverbundsystem sowie klimasensitive Böden. In nördlicher Richtung ist weiterhin ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt.

Der gültige **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Böklund aus Jahr 1974 stellt den Planbereich als gemischte Baufläche dar. Zudem ist der öffentliche Parkplatz symbolhaft dargestellt.

Der **Landschaftsplan** (1998) der Gemeinde Böklund stellt im Teil „Bestand“ innerhalb des Planbereiches einige Laub- und Nadelbäume dar, vorwiegend straßenbegleitend. Im Plan „Entwicklung“ ist der Bereich darüber hinaus als „Dörfliche Mischbaufläche“ ausgewiesen.

Einen **Bebauungsplan** gibt es bisher nicht für den Planbereich.

3 Inhalte des Bebauungsplans

Nachfolgend werden die Inhalte des Bebauungsplanes beschrieben.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 6, 8 BauNVO)

Die Flächen im Plangeltungsbereich werden vorwiegend als **Mischgebiet** festgesetzt und entsprechen somit der vorhandenen und auch künftig geplanten Nutzung.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,

- *nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *sonstige Gewerbebetriebe,*
- *Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen,*
- *Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.*

Um dem langjährig im Plangebiet ansässigen Supermarkt dringend benötigte Erweiterungsperspektiven zu bieten, wird die folgende Festsetzung getroffen:

Ausnahmsweise zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment mit bis zu 1.000 m² Verkaufsfläche.

Der Supermarkt entspricht nicht mehr den heutigen bautechnischen und energetischen Anforderungen und auch die Anforderungen an eine moderne Warenpräsentation und Marktgestaltung lassen sich im Bestand nicht realisieren. Gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO gelten Handelsbetriebe ab 1.200 m² Geschossfläche i.d.R. als großflächig. Für diese ist meist ein Sondergebiet auszuweisen und es gelten spezielle Prüferfordernisse (siehe Kap. 4.1). Die Beschränkung auf 1.000 m² Verkaufsfläche und ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment soll sicherstellen, dass dem Supermarkt (bisher ca. 800 m² Geschossfläche) die nötigen Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden, ohne dass die Ansiedlung eines wesentlich anderen Gewerbebetriebes dieser Größe möglich wäre. Auf die Ausweisung eines Sondergebietes kann durch diese Einschränkung verzichtet werden. Zum nahversorgungsrelevanten Kernsortiment gehören gemäß Anlage 4 des Landesentwicklungsplans Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren, Drogerieartikel, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel, Apothekenwaren, Zeitungen/Zeitschriften sowie Schnitt- und Topfblumen.

Im Nordwesten des Plangebietes erfolgt eine Unterteilung des Mischgebietes (mittels „Knötchenlinie“) auf Höhe der Bestandsbebauung, so dass hier ein Gebiet „MI 1“ entsteht. Im schmalen Streifen östlich der Linie („MI 1“) ist aus Gründen des Schall- und Geruchsmissionsschutzes (ausgehend von Fa. Böklunder) eine **Wohnnutzung nicht zulässig**. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen nicht zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Zwar ist die hier ausgeschlossene Wohnnutzung prinzipiell prägend für die Zweckbestimmung eines Mischgebietes, da es sich aber um einen nur 16-20 m breiten Streifen handelt, der als Stellplatzanlage des Supermarktes genutzt wird und ohnehin keine sinnvolle, eigenständige Bebauung zulässt, wird dieses Vorgehen gewählt anstatt z.B. eine Gewerbegebietsfläche festzusetzen. Die Fläche „MI 1“ ist im Kontext mit dem Rest des großflächigen Mischgebietes zu betrachten und zu bewerten.

Im südlichen Planbereich erfolgt die Festsetzung eines **eingeschränkten Gewerbegebietes**. Aufgrund der Lage unmittelbar westlich der Fleischwarenfabrik ist die Umsetzung von Wohnnutzungen immissionstechnisch schwierig bis un-

möglich, so dass ein Mischgebiet hier nicht zielführend ist. Auch ein herkömmliches Gewerbegebiet ohne Einschränkungen soll an dieser innerörtlichen, von Wohnnutzung umgebenen Stelle nicht ausgewiesen werden.

***Gewerbegebiete** dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Im (eingeschränkten) Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.*

Ein nicht-eingeschränktes Gewerbegebiet („Pöttacker“) befindet sich ca. 350 m Luftlinie südöstlich des Plangebietes.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet beträgt 0,6.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine maximale Grundflächenzahl von 0,6 zulässig. Die Festsetzung richtet sich damit an dem in § 17 BauNVO genannten Richtwert für Mischgebiete, der als umgebungstypisch angesehen wird.

Gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO gilt:

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Im Mischgebiet kann eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze und ihre Zufahrten, die einem Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zugeordnet sind, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zugelassen werden.

Die Gemeinde möchte sicherstellen, dass der im Bestand vorhandene Einzelhändler (Supermarkt) auch zukünftig auf dem räumlich eng begrenzten Grundstück die notwendigen Stellplätze unterbringen kann. Die vorhandene Situation auf dem Grundstück des Supermarktes ist quasi eine Vollversiegelung durch Gebäude, Stellplätze und Zufahrten. Deshalb stellt eine für Stellplätze und Zufahrten zulässige Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 1,0 keine weitere Einschränkung der natürlichen Funktion des Bodens und keine wesentliche weitere Versiegelung dar.

Die maximale Firsthöhe beträgt 12,50 m über der vorhandenen Geländeoberfläche (siehe Höhenpunkte in Planzeichnung Teil A). Durch technische Dachaufbauten wie Antennen oder Schornsteine darf dieses Maß ausnahmsweise um 1,50 m überschritten werden.

Mit der festgesetzten maximalen Firsthöhe von 12,50 m wird sichergestellt, dass sich die zulässige (Neu)bebauung in ihrer Höhenentwicklung in die umgebende

Bebauung und das Ortsbild einfügt. Eine Geländehöhenvermessung des Planbereiches liegt der Bebauungsplanzeichnung zugrunde.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Mischgebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise besteht darin, dass auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind.

Mit der genannten abweichenden Bauweise stellt die Gemeinde sicher, dass auch zukünftig Baukörper im Plangebiet entstehen können, die dem heutigen Bestand in der Gebäudelängen entsprechen.

Im Bestand ist das Plangebiet durch eine Mischung aus offener und geschlossener Bauweise (mit und ohne seitlichen Grenzabstand) geprägt. Beides soll weiterhin möglich sein.

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die Ausweisung der Baufenster mittels Baugrenzen gewährleisten eine großflächige Überbaubarkeit. So wird dem Bestand mit seiner vielfältigen Bebauung und Nutzung Rechnung getragen sowie eine zukünftige weitere Bebauung durch An- oder Neubauten flexibel ermöglicht.

Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB), Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Um eine dem Bebauungsbestand (z.B. Supermarkt) entsprechende Versorgung mit Stellplätzen zu gewährleisten, sind diese auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Im Südosten des Plangebietes wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für die gemeindliche, öffentliche Parkplatzfläche festgesetzt.

Unbebaute Grundstücksflächen (§ 8 Abs. 1 LBO SH)

*Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasser-
aufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu be-
pflanzen.*

Die Gemeinde möchte im Sinne von Umweltschutz und gesunden Wohnverhältnissen die Versiegelung von Flächen möglichst gering halten. In diesem Zusammenhang sollen auch sogenannte „Schottergärten“ ausgeschlossen werden. Verwiesen wird hier auch auf § 8 der Landesbauordnung, die den Umgang mit nicht überbauten Grundstücksflächen regelt.

4 Auswirkungen der Planung

Nachfolgend werden die von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 ausgelösten Betroffenheiten erläutert.

4.1 Abweichungen von den örtlichen und überörtlichen Planungen

Von den **örtlichen Planungen** wird dahingehend abgewichen, dass die Erfassung des Flächennutzungsplans eine Mischbaufläche darstellt. Der vorliegende B-Plan setzt in Teilen ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet fest. Diese Darstellung wird mittels Berichtigung in den F-Plan aufgenommen (Lage der künftigen gewerbliche Baufläche grau umrandet in Abbildung 8). Weitere Abweichungen örtlicher Planungen sind nicht erkennbar.

Von den **überörtlichen Planungen** wird nicht abgewichen.

An **großflächige Einzelhandelsbetriebe** werden gemäß Landesentwicklungsplan und Baunutzungsverordnung bestimmte Anforderungen gestellt.

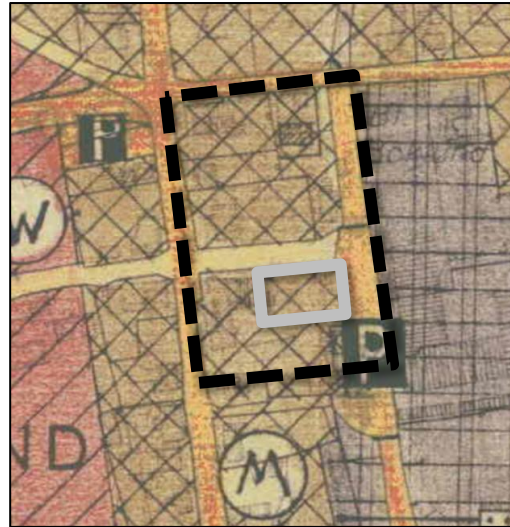


Abbildung 8: Ausschnitt FNP, Plangebiet schwarz umrandet

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind [...] großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, [...] außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. [...] Auswirkungen [...] sind [...] in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. [...] In Bezug auf die [...] Auswirkungen [sind] insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen. Durch die Beschränkung der Verkaufsfläche auf 1.000 m² und auf ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment im vorliegenden B-Plan kann die Ansiedlung von bzw. die Entwicklung hin zu einem großflächigen Handelsbetrieb verhindert werden. Gemäß Abstimmung mit der Landesplanung, Innenministerium, vom 19.10.2020 kann durch die genannten bauleitplanerischen Einschränkungen die Festsetzung eines Mischgebietes für das Planungsziel zielführend sein.

Der Planbereich in zentraler Ortslage und guter Zuordnung zu den umliegenden Wohnstandorten entspricht dem **Integrationsgebot** nach Kapitel 3.10 Ziffer 6 des Landesentwicklungsplans. Einzelhandelsrelevante Ziele der Raumordnung

stehen den mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 16 verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.

Im Hinblick auf die geplante Zulassung von Einzelhandelsbetrieben mit bis zu 1.000 m² Verkaufsfläche ist gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen, ob anstelle eines Mischgebietes die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes erforderlich wird oder ob die **Vermutungsregel** nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO widerlegt werden kann und somit ein Mischgebiet zielführend ist.

- Kriterium:** Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Gesetzes sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen).

Bewertung: Schädliche Umweltauswirkungen sind durch eine Verkaufsflächenerweiterung nicht zu befürchten, da es hierdurch nicht zu einer wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens, des Lieferverkehrs oder eine Ausweitung der Öffnungszeiten mit schädlichen Auswirkungen kommen wird. Der Umgebungsbereich des bestehenden Supermarktes ist bereits durch eine dichte Gemengelage geprägt. Ein schalltechnisches Gutachten wurde erstellt, es ergaben sich keine schädlichen Umweltauswirkungen aus Lärmquellen.
- Kriterium:** Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung.

Bewertung: Da die vorliegende Bauleitplanung eine Supermarkt-Erweiterung in den rückwärtigen Grundstücksbereich, der heute als Stellplatzfläche genutzt wird, vorbereitet, sind Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung nicht zu befürchten. Die bei Ausschöpfen der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen fortfallenden Stellplätze des Supermarktes sind entweder entbehrlich oder den gesetzlichen Anforderungen entsprechend anderweitig nachzuweisen.
- Kriterium:** Auswirkungen auf den Verkehr.

Bewertung: Die mögliche Verkaufsflächenerweiterung dient vorwiegend der technischen- und energetischen Sanierung sowie der zeitgemäßen Anpassung an Warenpräsentation und Kundenanforderungen. Eine wesentliche Ausweitung des Sortiments und damit das Anziehen neuer Kundengruppen ist unwahrscheinlich. Insofern wird der Kunden- und Lieferverkehr voraussichtlich ähnlich wie im Bestand sein. Sollte es in Zukunft zu einer wesentlichen Änderung der Anfahrts-, Liefer-, oder Parksituation kommen, wären entsprechende Nachweise ggf. in nachgeordneten Genehmigungsverfahren zu erbringen. Zum Zeitpunkt der Planerstellung ist dies nicht wahrscheinlich.
- Kriterium:** Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Einzelhandels.

Bewertung: Wesentliche Änderungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich können nicht prognostiziert werden. Der im Bestand im Plangebiet vorhandene „Nahkauf“ ist der einzige Supermarkt im Gemeindegebiet. Daneben gibt es mit „Aldi“ und „Lidl“ zwei Discounter. Als ländlicher Zentralort stellt Böklund die Grundversorgung des Nahbe-

reiches sicher. Hieran ändert auch eine Verkaufsflächenerweiterung nichts.

5. **Kriterium:** Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden.
Bewertung: Der Supermarkt im Plangebiet liegt im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Böklund. Wesentliche Auswirkungen, auch auf die zentralen Versorgungsbereiche anderer Gemeinden, können nicht festgestellt werden. Die nächsten Mittel- und Unterzentren (Schleswig, Tarp, Satrup, Süderbrarup) liegen ca. 15-20 Autominuten entfernt und damit außerhalb des Einflussbereiches des Böklunder Versorgungsbereiches. Auch die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs des nächsten ländlichen Zentralortes (Silberstedt) wird nicht beeinflusst, da sich die Silberstedter Kundschaft eher nach Schleswig orientieren wird.
6. **Kriterium:** Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.
Bewertung: Das Plangebiet liegt in zentraler Ortslage, die massiv durch die benachbarte Fleischwarenfabrik geprägt wird. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch eine Supermarkterweiterung nicht zu befürchten.
7. **Kriterium:** Auswirkungen auf den Naturhaushalt.
Bewertung: Im quasi vollversiegelten nördlichen Plangebiet sind negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt nicht zu befürchten. Wenn im Rahmen einer Supermarkterweiterung und -erneuerung Maßnahmen wie Gründächer, Dach-PV-Anlagen oder Teilversiegelung von Stellplätzen umgesetzt werden, kann sich dies im Vergleich zum Ist-Zustand sogar positiv auf den Naturhaushalt auswirken.

In der Gesamtschau der Bewertung des Prüfkatalogs des § 11 Abs. 3 BauGB kann gesagt werden, dass sich ein mögliches Supermarkt-Vorhaben mit bis zu 1.000 m² Verkaufsfläche und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment nur unwesentlich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirkt und demnach die Ausweisung eines Mischgebietes möglich ist.

Hierüber zu entscheiden hat der Kreis Schleswig-Flensburg als zuständige Genehmigungsbehörde für den Bebauungsplan. Im Rahmen des gesetzlichen Beteiligungsverfahrens wird eine Einschätzung hierzu erbeten.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist dreiseitig von Gemeinde- bzw. Landesstraßen umgeben. Im Norden die Schulstraße, im Westen die Schleswiger Straße (L 22) und mittig durchs Plangebiet führend bzw. südlich dessen verlaufend die Bahnhofstraße. Die verkehrliche Erschließung ist auch für zukünftige Bauvorhaben gesichert.

4.3 Ver- und Entsorgung

Wasser / Abwasser / Niederschlagswasser

Die Versorgung des Plangebietes mit **Trink- und Brauchwasser** erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Südangeln.

Das im Plangebiet anfallende **Abwasser** wird dem örtlichen Abwassernetz zugeführt und im Klärwerk der Gemeinde Böklund behandelt.

Das anfallende **Niederschlagswasser** wird aufgrund des vorhandenen Versiegelungsgrades im Wesentlichen in die Kanalisation geleitet. Die Einzelheiten zur Regenwasserbeseitigung werden in den nachgeordneten Bauantragsverfahren jeweiliger Bauvorhaben konkretisiert.

Strom

Die Stromversorgung wird durch die Schleswig-Holstein Netz AG sichergestellt.

Abfall

Der Kreis Schleswig-Flensburg betreibt die Abfallentsorgung als öffentliche Einrichtung über den Abfallzweckverband. Auf die Satzung über die Abfallwirtschaft im Kreis Schleswig-Flensburg (Abfallwirtschaftssatzung - AWS) wird verwiesen.

4.4 Natur und Landschaft

Die Gemeinde Böklund verfügt über einen festgestellten Landschaftsplan aus dem Jahr 1998. Dieser stellt im Teil „Bestand“ innerhalb des Planbereiches einige Laub- und Nadelbäume dar, vorwiegend straßenbegleitend. Im Plan „Entwicklung“ ist der Bereich darüber hinaus als „Dörfliche Mischbaufläche“ ausgewiesen.

4.4.1 Schutzgebiete

Südöstlich der Planfläche liegt in einer Entfernung von ca. einem Kilometer der Naturpark Schlei, der gem. § 27 BNatSchG gesetzlich geschützt ist.

Die Nebenverbundachse des Landesweiten Biotopverbundsystems (§ 21 BNatSchG) befindet sich ca. 300 m nördlich des Plangebietes (Kattbeker Au).

4.4.2 Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG)

Im Plangebiet sind keine geschützten Biotope vorhanden.

4.4.3 Eingriff / Ausgleich (§ 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG)

Bei der Überplanung des Geländes wird zusätzlich zur vorhandenen Flächenversiegelung die Überbauung weiterer Flächen ermöglicht. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 3 grundsätzlich als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

4.5 Archäologie und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sowie unmittelbar angrenzend sind keine Kulturdenkmale bekannt.

Grundsätzlich gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung (§ 15 DSchG).

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

4.6 Brandschutz

Die Gemeinde Böklund verfügt über eine Freiwillige Feuerwehr. Die Löschwasserversorgung wird sichergestellt. Es wird auf die Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr verwiesen.

Die Abstände zwischen Hydranten sollen 150 m nicht überschreiten. Hierbei soll die Entfernung zwischen der ersten Entnahmestelle und dem jeweiligen Gebäude an der Straßenkante nicht mehr als 75 m betragen.

4.7 Immissionsschutz

Aufgrund der unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzenden Fleisch- und Wurstwarenfabrik der Firma Böklunder ist der Immissionsschutz vor allem für die Flächen im Plangebiet, die als Mischgebiet festgesetzt werden und somit eine Wohnnutzung ermöglichen, von großer Bedeutung. Von der Fabrik können Geräusch- und Geruchsmissionen auf das Plangebiet einwirken.

Schallimmissionen können zudem aus dem Betrieb des Supermarktes resultieren, weshalb ein schalltechnisches Gutachten angefertigt wurde.

4.7.1 Schallimmissionen

Es liegt ein schalltechnisches Gutachten des *Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH* vor (Kronshagen, 30.01.2026). Dieses ist den Unterlagen des B-Plans als Anlage beigefügt. In der Zusammenfassung heißt es:

„Die Gemeinde Böklund möchte dem in der Schulstraße 4 ansässigen Nahkauf-Markt eine Erweiterung ermöglichen. Für die Erweiterung des Nahkauf-Marktes soll die auf dem Grundstück Schulstraße 2 vorhandene Bebauung abgerissen und ein neues Verkaufsgebäude errichtet werden. Im Ober- und Dachgeschoss des geplanten Gebäudes sollen darüber hinaus Wohnungen entstehen. [...] Für die Bauleitplanung und spätere Baugenehmigung ist ein schalltechnisches Gutachten erforderlich. [...]

Die Berechnungsergebnisse des Gutachtens zeigen, dass die Immissionsrichtwerte tagsüber unter Berücksichtigung der [...] beschriebenen Schallschutzmaßnahmen an allen maßgeblichen Immissionsorten **eingehalten werden**. Am der Böklunder Fleisch- und Wurstwaren GmbH & Co. KG nahegelegenen Immissionsort IO 7 beträgt der Beurteilungspegel 57 dB(A). Unter Ansatz einer Vorbelastung durch die Böklunder Fleisch- und Wurstwaren GmbH & Co. KG von 50 dB(A) [...] ergibt sich ein Beurteilungspegel durch die Gesamtbelastung von ca. 58 dB(A). Der höchste Beurteilungspegel durch den Nahkaufmarkt tritt am Immissionsort IO 13 mit 59 dB(A) auf. Dieser Immissionsort liegt auf der von der Böklunder Fleisch- und Wurstwaren GmbH & Co. KG abgewandten Seite. Hier ist mit keiner relevanten Vorbelastung zu rechnen. Selbst bei einem Ansatz einer Vorbelastung von 50 dB(A) wäre der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) jedoch eingehalten.

Die Berechnungsergebnisse zeigen weiter, dass die angehobenen Immissionsrichtwerte für zulässige Pegelspitzen durch die Maximalpegel **eingehalten werden**.

Die Berechnungsergebnisse des Gutachtens zeigen weiter, dass **die Immissionsrichtwerte nachts** unter Berücksichtigung der [...] beschriebenen Schallschutzmaßnahmen an allen maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 6 dB **unterschritten werden**. Eine Berücksichtigung von schalltechnischen Vorbelastungen ist damit nicht erforderlich. Nachts treten durch den Betrieb der Tischkühler in der Regel keine Pegelspitzen auf, die mehr als 10 dB über dem Grundge-

räusch liegen. [...] **Tagsüber und nachts werden die Anforderungen der TA Lärm somit erfüllt.**

Sonn- und feiertags sowie nachts (22 bis 6 Uhr) ist i.d.R. bis auf den Betrieb der haustechnischen Anlagen kein Betrieb vorgesehen.

Eine ergänzende Betrachtung der Geräusche, die bei **Parkbewegungen** durch die Bewohner der geplanten Wohnungen entstehen, zeigt, dass auch durch diese Geräusche die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber und nachts **eingehalten werden.**“

4.7.2 Geruchsmissionen

Die Firma Böklunder muss die gesetzlichen Richtwerte für Geruchsmissionen einhalten. Dies wird sichergestellt durch die Nutzung geeigneter technischer Anlagen z.B. bei der Abluftanlagen eines Nachverbrenners und einer Rauchanlage, von denen die unmittelbarsten Geruchsmissionen ausgehen dürften. Eine gutachterliche Überprüfung bestätigt das Einhalten des Immissionswertes 0,10 für Wohn-/Mischgebiet im vorliegenden Plangebiet.

Da das entsprechende Gutachten im Auftrag der Firma Böklunder erstellt wurde und somit nicht für eine Veröffentlichung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Verfügung steht, stützen sich die Angaben auf die Aussagen des beauftragten Gutachterbüros Olfasense GmbH, Kiel.

4.8 Bodenschutz

Im Rahmen zukünftiger Erschließungsplanung und -ausführung sind folgende Auflagen zu beachten:

- Der Boden ist im Rahmen der Erdarbeiten horizont- bzw. schichtenweise auszubauen und zu lagern. Beim Wiederauftrag/-einbau ist auf den lage-richtigen Einbau der Substrate zu achten. Überschüssiger Oberboden ist möglichst ortsnah einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Sollte eine landwirtschaftliche Aufbringung vorgesehen sein, ist ein entsprechender Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.
- Verdichtungen in später unbebauten Bereichen sind durch einen gezielten Fahrzeugeinsatz und eine Minimierung der Überrollhäufigkeit zu vermeiden.
- Beim Antreffen künstlicher Auffüllungen sind diese auf sensorische Auffälligkeiten zu prüfen (z. B. Geruch nach Mineralöl/Lösungsmitteln, Verfärbungen, abgelagerte Abfälle). Auffälligkeiten kleineren Umfangs sind auszuheben und ordnungsgemäß zu entsorgen. Auffälligkeiten größeren Umfangs sind der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen und die Arbeiten sind zu stoppen.

4.9 Altlasten

Im Umfeld der Planfläche sind keine Altlastenstandorte bekannt.

5 Vorprüfung des Einzelfalls (Screening)

Es erfolgt eine überschlägige Prüfung der Betroffenheit von Umweltbelangen für den gem. § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellten Bebauungsplan.

Tabelle 1: Betroffenheit von Umweltbelangen

Vorhaben kann nach überschlägiger Einschätzung zu erheblichen Beeinträchtigungen folgender Gebiete führen:	ja	nein
Natura 2000-Gebiete (§ 22 LNatSchG)		x
Naturschutzgebiete (§ 13 LNatSchG)		x
Nationalparke (§ 24 BNatSchG)		x
Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete (§§ 14+15 LNatSchG)		x
Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 18 LNatSchG)		x
gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG oder § 21 LNatSchG		x
Wasserschutzgebiete		x
Heilquellenschutzgebiete		x
Schutzstreifen eines Gewässers (§ 35 LNatSchG)		x
Wald-, Moor- oder Heidefläche		x
Naturdenkmal		x
Kulturdenkmal		x
Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind		x
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte		x
in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind		x
Geplantes Vorhaben bewirkt nach überschlägiger Einschätzung <u>nicht vermeidbare und nicht ausgleichbare</u> erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsfüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt		x
Vorhaben erhöht nach überschlägiger Einschätzung die Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt. <u>Genauer zu prüfen wenn Lage des Vorhabens:</u>		x
im überschwemmungsgefährdeten Bereich		x

Vorhaben kann nach überschlägiger Einschätzung zu erheblichen Beeinträchtigungen folgender Gebiete führen:	ja	nein
an einem Landesschutzdeich		x
in der Nähe einer Freileitung		x
im Lärmschutzbereich eines Flugplatzes		x
in einem Gebiet, für das eine Schutzbereichsanordnung des Bundesministeriums der Verteidigung besteht		x
im Einflussbereich einer Altlast		x
in der Nähe einer Deponie/Abfallbeseitigungseinrichtung		x
in einem mit Kampfmitteln belasteten Gebiet		x
in einem setzungsgefährdeten Gebiet		x
Massentierhaltung im Abstand von weniger als 1.000 m		x
sonstige emittierende Tierhaltung im Abstand von weniger als 300 m		x
im Bereich eines sonstigen emittierenden Betriebes		x
sonstige Schutzzonen		x
Vorhaben führt nach überschlägiger Einschätzung zu erheblichen Beeinträchtigungen durch Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen		x
Vorhaben ist nach überschlägiger Einschätzung dazu geeignet das Ausmaß der Treibhausgasemissionen zu verstärken oder anfällig gegenüber den Folgen des Klimawandels zu sein		x
Vorhaben ist nach überschlägiger Einschätzung dazu geeignet Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) zu bewirken		x

Ergebnis: Die überschlägige Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) für das geplante Bauvorhaben ergab keine Anhaltspunkte für das vorhabenbedingte Entstehen erheblicher Beeinträchtigungen der Umwelt, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Auf die Erstellung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB kann somit verzichtet werden.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). In diesen Fällen gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4), d.h. die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht anwendbar.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung mit Beschluss vom _____ gebilligt.

Böklund, den _____

Bürgermeister