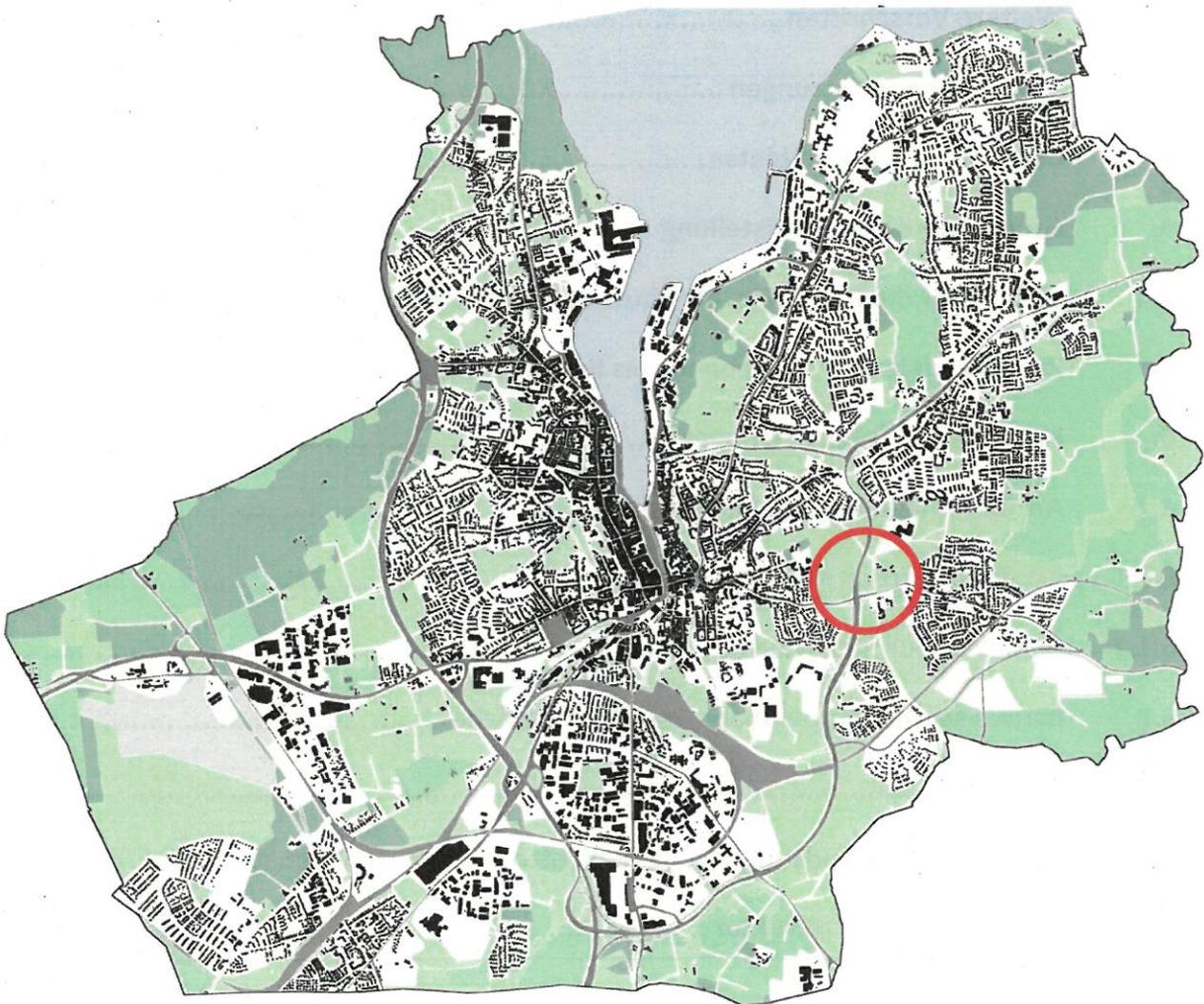


Begründung

2. Änderung des Bebauungsplans „Twedt“ (Nr. 230)

Beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB



Stadt Flensburg
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung und Klimaschutz
Stadt- und Landschaftsplanung

Flensburg, 24.10.2023
S. Hecht
☎ 85 2307

Inhalt

1.	Plangebiet	4
2.	Rechtliche Vorschriften	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Landschaftsplan	4
2.4	Weitere Vorschriften	5
2.5	Aufzuhebende Satzungen	5
3.	Beschreibung des Gebietes	6
4.	Gründe für die Planaufstellung	6
4.1	Gründe für die Durchführung eines Verfahrens zur Innenentwicklung (§ 13 a BauGB)	7
5.	Planungsziele und städtebauliches Konzept	7
6.	Planinhalt und Festsetzungen	8
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	12
6.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
6.2.1	Bauweise	13
6.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe)	13
6.3	Erschließung, Infrastruktur	13
6.3.1	Verkehrerschließung	13
6.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr	14
6.3.3	Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge	14
6.3.4	Technische Infrastruktur	14
6.3.5	Abfall, Wertstoffe	14

6.3.6	Soziale Infrastruktur	15
6.4	Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder	15
6.5	Nebenanlagen	15
6.6	Grünordnerische Festsetzungen	15
6.6.1	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Anpflanzgebot	16
6.7	Immissionsschutzbezogene Festsetzungen	17
6.8	Örtliche Bauvorschriften	17
6.9	Festsetzung eines Erhaltungsgebietes für den Bereich „Twedt“	19
6.10	Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen / Hinweise	19
6.10.1	Denkmalschutzbezogene / Gestalterische Festsetzungen	20
6.9.2	Landschaftsschutz, Naturdenkmal	20
6.9.3	Grabungsschutzgebiet	21
6.9.4	Kampfmittel	21
7.	Umweltbericht gem. § 2a BauGB	21
8.	Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen	22
8.1	Gender-Aspekte	22
8.2	Familien / Kinder und Jugendliche	22
8.3	Senioren und Menschen mit Behinderungen	23
9.	Gebietsgliederung	23
10.	Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen	23
11.	Anlagen	24

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt zwischen:

im Norden: dem Osterholzweg,

im Osten: einer gedachten Linie östlich der Hofanlage Twedt,

im Süden: dem Neuen Weg,

im Westen: der Straße Twedt.

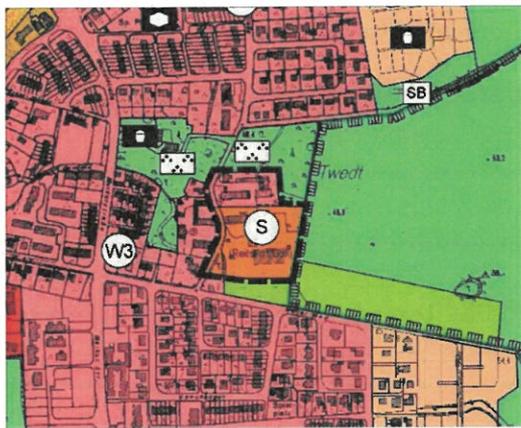
2. Rechtliche Vorschriften

2.1 Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das **Baugesetzbuch** (BauGB) sowie die auf dem BauGB beruhenden Rechtsverordnungen, wie z. B. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO 2023), die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) und die **Landesbauordnung** (LBO 2022). Außerdem das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) und das **Landesnaturschutzgesetz** (LNatSchG).

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Sondergebiet Reitsport mit Flächen für die Landwirtschaft und Wohnbauflächen dar. Mit dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung einer gemischten Baufläche (Typ M2).



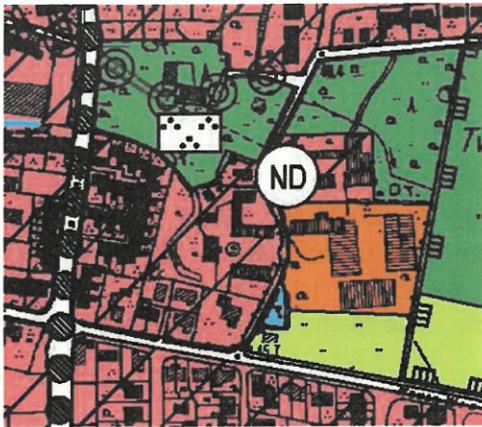
Ⓢ Sondergebiet „Reitsport“

Abb. 1: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, Stadt Flensburg.

2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 1998 stellt den Bereich als allgemeine Wohnbau- und Sonderbaufläche dar.

Eine Änderung des Landschaftsplanes ist nicht erforderlich, da es sich nicht um eine erstmalige bauliche Nutzung des Geländes handelt und die landschaftsplanerischen Ziele nicht betroffen sind. Die Darstellungen des Landschaftsplanes werden später ohne förmliches Verfahren angepasst.



-  Naturdenkmal
-  Parkanlage

Abb. 2: Auszug aus dem gültigen Landschaftsplan der Stadt Flensburg.

2.4 Weitere Vorschriften

Es gelten die Abwassersatzung, die Baumschutzsatzung, die Stellplatzsatzung und die Erschließungsbeitragsatzung für die Stadt Flensburg in der jeweils aktuellen Fassung sowie die „Satzung der Stadt Flensburg über die Erhaltung baulicher Anlagen für den Bereich Twedt“ vom 30.09.1999.

Ebenso finden die „Stadtverordnung über die Landschaftsschutzgebiete in der Stadt Flensburg“ vom 14.03.2001 in der z. Zt. geltenden Fassung und die „Stadtverordnung von Naturdenkmalen in der Stadt Flensburg“ (Naturdenkmalverordnung) vom 18.10.2019 in der z. Zt. geltenden Fassung Anwendung.

2.5 Aufzuhebende Satzungen

Mit In-Kraft-Treten der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Twedt“ (Nr.230) wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben:

- Bebauungsplan „Twedt“ (Nr. 230), rechtsverbindlich seit dem 25.11.2001,
- die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Twedt“ (Nr. 230), rechtswirksam seit dem 24.09.2016.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Twedt“ (Nr. 230), Stadt Flensburg, nicht maßstabsgetreu.

3. Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Stadtgebietes im Stadtteil Engelsby zwischen dem Osterholzweg und dem Neuer Weg, östlich der Straße Twedt. Twedt ist ein landwirtschaftlich geprägter und strukturierter Ortsteil, der einen der ältesten kulturhistorisch geprägten Bereiche Flensburgs darstellt. Der überplante Bereich grenzt im Osten an das Landschaftsschutzgebiet Vogelsang-Trögelsby. Die Straße Twedt übt die wesentliche Erschließungsfunktion des Gebietes aus.

Das Plangebiet umfasst den Bereich Hof Twedt, geprägt durch Wohn- und Wirtschaftsgebäude des 19. und 20. Jahrhunderts, die noch heute teilweise landwirtschaftlich genutzt werden.

Die Nordseite des Hofes wird von einem langgestreckten, eingeschossigen Wohngebäude und einem eingeschossigen Wirtschaftsgebäude geprägt. Im Norden ergänzen weitere Wirtschafts- und Wohngebäude das denkmalgeschützte Hofensemble.

Die an der Südseite gelegenen Gebäude, Freianlagen und Einrichtungen des Vereins „Flensburger Reitclub-Engelsby / Twedt“ dienen der Ausübung des freizeitorientierten Reit- und Fahrsports. Der Verein unterhält keinen eigenen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb, sondern übt eine gemeinnützige Tätigkeit aus. Er leistet für die Freizeitgestaltung von Jugendlichen im Naherholungsbereich einen wichtigen sozialen Beitrag.

Eine ehemalige Reithalle ist vom Katastrophenschutz zum Unterstellen von Nutzfahrzeugen umgenutzt worden.

4. Gründe für die Planaufstellung

Die ursprüngliche Fassung des Bebauungsplans definierte für den Hof Twedt ein grundstücksumfassendes Sondergebiet, welches Reitsporteinrichtungen in ihrer baulichen (z. B. Reithalle, Lagerflächen) und funktionalen Ausprägung (z. B. Vereins-, Verwaltungsräume) zuließ. Die Festlegung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO war erforderlich, da sich der landwirtschaftliche Betrieb in der Umwandlung zu einer sog. Stadtrandlandwirtschaft mit Schwerpunkt Pferdesport und -pension befand. Die wirtschaftliche Ausrichtung entsprach nicht dem Wesen eines landwirtschaftlichen Betriebes, da die Pferdehaltung nicht überwiegend an eine eigens erzeugte Futtergrundlage gekoppelt war. Diese Art der Tierhaltung grenzt sich gegenüber der Landwirtschaft auch ab, da der freizeithliche Ausritt und die reiterliche Ausbildung nicht dem landwirtschaftlichen Produktionsprozess entsprechen und die Bewirtschaftung aus Einnahmen von Reitstunden und Vereinsbeiträgen bestritten wird.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Twedt“ (Nr. 230) ist bereits auf einen zurückliegenden Abschmelzprozess der Reitsportintensität reagiert worden, indem Reithallen einer Nachnutzung als Lagerhallen für Materielles, welches keinen Bezug zum Reitsport aufweist, zugeführt wurden. Derzeit befinden sich Fahrzeuge des Katastrophenschutzes in einer ehemaligen Reithalle. Diese Änderung des Bebauungsplans ermöglichte bereits eine flexiblere Ausnutzung des Gebäudebestandes, ohne den Hofcharakter zu beeinträchtigen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes erstreckt sich auf das bisherige Sondergebiet für den Reitsport mit dem Ziel, einerseits den Reitsportbetrieb bedarfsgerecht und dauerhaft zu sichern sowie andererseits die Bewirtschaftung der gesamten Hofanlage flexibel zu gestalten und mit einer langfristigen Perspektive, auch mit Blick auf einen Generationenwechsel, zu versehen.

Obgleich die Hofanlage Anfang des 20. Jahrhunderts als Sondergebiet Reitsport monofunktional ausgewiesen worden ist und über einen langen Zeitraum die wesentliche Prägung ausmachte, erfordert die gegenwärtige ökonomische Realität eine Anpassung an die heutigen Bewirtschaftungsmöglichkeiten und damit einhergehend eine Flexibilität der Nutzungen. Die ausschließliche Festlegung auf den Nutzungskorridor Reiten und Wohnen ist nicht mehr zeitgemäß. So wird dem Strukturwandel, auch den sich wandelnden Anforderungen in der Landwirtschaft, mit der Änderung des Bebauungsplanes Rechnung getragen.

4.1 Gründe für die Durchführung eines Verfahrens zur Innenentwicklung (§ 13 a BauGB)

Die Bauleitplanung kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB erfolgen, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kein Vorhaben mit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht vorbereitet oder begründet wird, und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Die durch die Planung zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO wird nicht vergrößert und beträgt weniger als 20.000 m². Eine Vorprüfung zur Feststellung erheblicher Umweltauswirkungen ist entbehrlich, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Bekanntmachung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB, dass der Plan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll (vgl. dazu OVG Greifswald, Urt. v. 10.04.2019 - 3 K 293/15 - juris Rn. 34 ff.), erfolgt im Rahmen der Bekanntmachung für die Veröffentlichung.

Der Flächennutzungsplan wird nach dem Satzungsbeschluss im Wege der Berichtigung angepasst.



M2 Gemischte Baufläche Typ 2

Abb. 4: Darstellung der Berichtigung des Flächennutzungsplans, Stadt Flensburg.

5. Planungsziele und städtebauliches Konzept

Die ursprüngliche Fassung des Bebauungsplans definierte für den Hof Twedt ein grundstücksumfassendes Sondergebiet, welches Reitsporteinrichtungen in ihrer baulichen (z. B. Reithalle, Lagerflächen) und funktionalen Ausprägung (z. B. Vereins-, Verwaltungsräume) zuließ. Die Festlegung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO war erforderlich, da sich der landwirtschaftliche Betrieb in der Umwandlung zu einer sog. Stadtrandlandwirtschaft mit Schwerpunkt Pferdesport und -pension befand. Die wirtschaftliche Ausrichtung entsprach nicht dem Wesen eines landwirtschaftlichen Betriebes, da die Pferdehaltung nicht überwiegend an eine eigens erzeugte Futtergrundlage gekoppelt war. Diese Art der Tierhaltung grenzt sich gegenüber

der Landwirtschaft auch ab, da der freizeitliche Ausritt und die reiterliche Ausbildung nicht dem landwirtschaftlichen Produktionsprozess entsprechen und die Bewirtschaftung aus Einnahmen von Reitstunden und Vereinsbeiträgen bestritten wird.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Twedt“ (Nr. 230) ist bereits auf einen zurückliegenden Abschmelzprozess der Reitsportintensität reagiert worden, indem Reithallen einer Nachnutzung als Lagerhallen für Materielles, welches keinen Bezug zum Reitsport aufweist, zugeführt werden können. Diese Änderung des Bebauungsplans ermöglichte bereits eine flexiblere Ausnutzung des Gebäudebestandes.

Die städtebauliche Zielsetzung der 2. Änderung besteht einerseits darin, den Reitsportbetrieb bedarfsgerecht und dauerhaft zu sichern sowie andererseits die Bewirtschaftung der gesamten Hofanlage flexibel zu gestalten und mit einer langfristigen Perspektive, auch mit Blick auf einen Generationenwechsel, zu versehen.

Daneben entsprechen der Erhalt traditionell geprägter, landwirtschaftlicher Strukturen und eines einmaligen Ortsbildes im Einklang mit Nutzungsänderungen, die der heutigen Zeit entsprechen, einem weiteren Ziel. Der Charakter der noch heute ländlich geprägten Funktions- und Nutzungsmischung trägt zur Identifikation der Bewohner*innen bei. Diese dörfliche Prägung gilt es zu bewahren, weshalb die bereits im Ursprungsplan integrierte Erhaltungssatzung beibehalten wird.

Ogleich die Hofanlage Anfang des 20. Jahrhunderts als Sondergebiet Reitsport monofunktional ausgewiesen worden ist, erfordert die ökonomische Realität eine Anpassung an die heutigen Bewirtschaftungsmöglichkeiten. Die ausschließliche Festlegung auf den Nutzungskorridor Reiten und Wohnen ist nicht mehr zeitgemäß. Dem Strukturwandel in der Landwirtschaft wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Rechnung getragen.

Da sich der geplante Nutzungsmix auf dem Hofgelände nur dem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO zuordnen lässt, wird das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Reitsport gemäß § 11 BauNVO ersetzt. Neben der Landwirtschaft, der Reitnutzung und dem Wohnen werden künftig Nutzungen zulässig sein, die sich mit dem dörflichen Charakter der Ortslage vereinbaren lassen.

Der betrachtete Geltungsbereich gliedert sich künftig in ein Dorfgebiet gegliedert in Teilflächen, landwirtschaftliche Nutzflächen und einer Grünfläche, die als Naturdenkmal flächenhaft gesichert ist.

Zum Zeitpunkt der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans „Twedt“ (Nr. 230) sind Werbeanlagen und deren Ortsbild beeinflussende Wirkung nicht betrachtet worden. Um den Charakter des baulichen Ensembles zu bewahren, werden reglementierende Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen.

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Planungsvorgaben und Zielsetzungen wurden Art und Maß der Nutzung und die Bauweise festgelegt, so dass der planungsrechtliche Handlungsrahmen auch mit den Nutzungen und Entwicklungsoptionen der Eigentümer korrespondiert.

Das Dorfgebiet (MD) umfasst nach § 5 Abs. 1 BauNVO drei Hauptnutzungen - Land- und Forstwirtschaft, Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe. Die Ausweisung eines Dorfgebiets in einem Bebauungsplan ist nur zulässig, wenn in ihm auch Wirtschaftsstellen land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe untergebracht werden können (BVerwG, 4 CN 5.07), denn diese sind wesensbestimmend. Auch darf die allgemeine Zweckbestimmung eines Dorfgebiets durch planerische Festsetzungen nicht verloren gehen.

Mit der festgelegten Gebietsausweisung (MD) wird die Planung der in § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO getroffenen grundsätzlichen Zweckbestimmung gerecht, wonach auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist.

Dem vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb wird über den Bestandsschutz hinaus eine städtebaulich und betrieblich gewünschte Entwicklung ermöglicht, die im Gegensatz hierzu im Rahmen eines dörflichen Wohngebietes gemäß § 5a BauNVO unzulässig wäre. Hier kommt beispielsweise das wirtschaftliche Interesse zur Fortführung des Betriebes bei Hofübernahme durch die nachfolgende Generation in Betracht. Die Reichweite der vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten hängt von zahlreichen Faktoren ab, die ggf. durch Gutachten gestützt werden müssen. Insbesondere immissionsschutzrechtliche Belange, die beispielsweise durch eine Änderung der Tierhaltung entstehen können, können planungs- und bauordnungsrechtliche Nutzungsänderungen darstellen.

Die Zulässigkeit vielfältiger Nutzungen im Dorfgebiet nach § 5 BauNVO trägt einerseits dem Strukturwandel der Landwirtschaft Rechnung und trägt andererseits zur Stabilisierung des Dorfgebietes bei. Die Planung ist bestandsorientiert. Auch wenn der landwirtschaftlichen Tätigkeit eine zentrale Rolle zukommt, bleibt die Nutzung von Reithallen als Lagerhallen, die bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgeschrieben worden ist, als Grundzug des städtebaulichen Konzeptes erhalten. Bestehende Hallen können, um Leerstand zu vermeiden, für sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 nachgenutzt werden.

Durch textliche Festsetzung ist geregelt, dass der Reitsportbetrieb als „Anlage für sportliche Zwecke“ mit der Zweckbestimmung „Reitsport“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB weiterhin zulässig ist. Diese Festsetzung entspricht der ausgeübten Nutzung und kommt sowohl für private als auch öffentliche Anlagen in Betracht. Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen werden sich auf die Nutzungsintensität des Reitsportbetriebes nicht auswirken. Der Reiterbetrieb wird dauerhaft gesichert und kann faktisch im genehmigten Bestand weitergeführt werden.

Auf Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO haben Gemeinden die Möglichkeit, Gebietstypen der BauNVO, hier im Speziellen das Dorfgebiet, dem Planungsziel anzupassen und feinzusteuern, indem die im Baugebiet zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen für einzelne Bereiche zugelassen, ausnahmsweise zugelassen oder ausgeschlossen werden können. In diesem Sinn wird als Unterart der Hauptnutzung „sonstige Gewerbebetriebe“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO die Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Verbindung mit § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO gesteuert.

Für den unter Denkmalschutz stehenden Standortbereich werden Ferienwohnungen bzw. das Freizeitwohnen begrüßt und durch die Bauleitplanung als Nutzungsart eingeschränkt zugelassen, im Sinne einer behutsamen Weiterentwicklung des landwirtschaftlich betriebenen Standortes. Wie sich aus § 1 Abs. 10 Satz 3 BauNVO ergibt, muss die allgemeine Zweckbestimmung des festgesetzten Baugebiets gewahrt bleiben. Insoweit wird man von einer Wahrung der Zweckbestimmung in dem betroffenen Dorfgebiet nur ausgehen können, wenn die

Ferienwohnnutzung quantitativ in den Hintergrund tritt und kein Verdrängungswettbewerb zu Lasten des benötigten Wohnraums sowie der Ausübung und Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebs einsetzt.

Gebäudebestand und ausgeübte Nutzungen gliedern das Dorfgebiet in unterschiedliche Teilbereiche. Die nördliche Lage wird von einem Wohngebäude (G) und Nebengebäuden (H, I) geprägt. Der mittlere Lagebereich umfasst die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude (F, J) nebst dem zentralen Hofbereich. Daran schließen sich das südlich angrenzende Wirtschaftsgebäude sowie ein Lagebereich für die sportliche und gewerbliche Nutzungsprägung an.

Ein wesentliches städtebauliches Ziel ist die Stabilisierung des Wohnraumangebotes (Dauerwohnen) und des gesunden Wohnens, welches im nördlichen Bereich (Teilgebiet 7) ohne Störungen durch einen wirtschaftenden Betrieb realisiert werden kann. In diesem Kontext werden hier Ferienwohnungen ausgeschlossen. Dieser Ausschluss korreliert ebenso mit dem Schutzbedürfnis des nördlich angrenzenden Naturdenkmals, da Störungsrisiken durch touristische Nutzungen minimiert werden. Auch trägt der Ausschluss dazu bei, einer Unterauslastung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur entgegenzuwirken.

Für den mittleren Bereich (Teilgebiet 6), der sich wegen der faktischen Nutzungsintensität durch eine geringere Störungsempfindlichkeit auszeichnet, wird die Zulässigkeit von Ferienwohnungen als sensibles Instrument, den Strukturwandel in der Landwirtschaft zu begleiten, quantitativ gesteuert. Die Anzahl zulässiger Ferienwohnungen muss sich dem Ziel der Sicherung und Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes und dem Wohnen unterordnen, um die Zweckbestimmung des Gebietscharakters gem. § 5 Abs. 2 BauNVO zu wahren. Eine Reglementierung des Gästeaufkommens in Form einer maximal zulässigen Anzahl an Ferienwohnungen dient zudem der Begrenzung möglicher negativer Folgen für das Umfeld und steuert einer atypischen Entwicklung entgegen. Städtebauliche Störpotentiale können durch häufigen Nutzerwechsel, Unterschieden im Tagesablauf oder der Nutzung von Außenwohnbereichen ausgehen. In diesem Sinne werden vorbeugend maximal 2 Ferienwohnungen zugelassen.

Der südliche Bereich (Teilgebiet 7) wird vom Reitbetrieb und gewerblichen Strukturen dominiert. Diese Nutzungen sollen auch in Zukunft erhalten und entwickelt werden, so dass Ferienwohnungen ausgeschlossen werden.

Ein wesentlicher Komplex ist allerdings auch die Sicherstellung der Nahversorgung, die in den Stadtteilzentren, der Innenstadt und den dezentralen Standorten stattfindet.

Ein Einzelhandelskonzept dient i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept und ist damit ein bedeutsames Abwägungskriterium. Das Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Flensburg ist zuletzt am 23.03.2023 von der Ratsversammlung der Stadt beschlossen worden. Es umfasst neben den nachstehend aufgeführten Zielen eine Liste mit nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Einzugsgebietes, welches das Stadtteilzentrum Engelsby entfaltet (siehe Zentren- und Einzelhandelskonzept, S. 166, 2023).

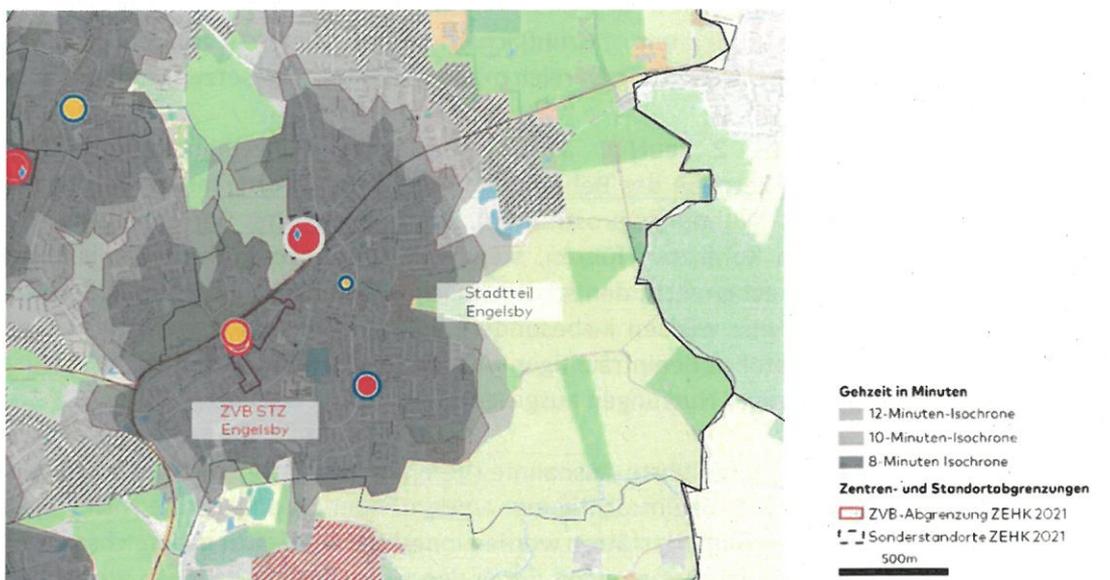


Abb. 5: Darstellung des Stadtteilzentrums Engelsby mit entsprechenden Gehzeit-Isochromen, Stadt Flensburg

Insbesondere im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel versorgt das Stadtteilzentrum in quantitativer sowie qualitativer Hinsicht fußläufig erreichbar die Bevölkerung. Für den Erhalt und die funktionsgerechte Stärkung des Stadtteilzentrums sind nur spezifische, ausgewogene Maßnahmen innerhalb des zentralen Standortes erforderlich. Handlungsbedarfe sind für den nicht mehr marktgängigen Lebensmittelvollsortimenter im Stadtteilzentrum und den Lebensmitteldiscounter in der Merkurstraße identifiziert worden. Darüber hinaus ist im Stadtteilzentrum eine Versorgungslücke ausschließlich im Drogeriewarensektor festgestellt worden.

Außerhalb des Stadtteilzentrums Engelsby und der im Stadtteil anzutreffenden, dezentralen Nahversorgungsstandorte im Trögelsbyer Weg (Lebensmittelvollsortimenter) und in der Merkurstraße (Lebensmitteldiscounter) besteht kein weiteres Erfordernis zur Sicherung und zur Stärkung der Versorgungsstruktur (Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Stadt Flensburg, 2023). Zum Schutz vorhandener zentraler Versorgungsbereiche wird Einzelhandel grundsätzlich im Geltungsbereich ausgeschlossen.

Angesichts des im Plangeltungsbereich bestehenden Hofladens, der sich in einer städtebaulich integrierten Lage befindet, fußläufig an die umgebende Wohnbebauung angebunden ist und in der ökonomischen Struktur des Stadtteils eingeführt ist, kann davon ausgegangen werden, dass der Hofladen nicht wesentlich in die primären Standortbereiche der Nahversorgung eingreift. Demnach wird ausschließlich der Einzelhandelsbetrieb mit seiner bestehenden Verkaufsfläche ausnahmsweise festgesetzt. Der auf die wohnortnahe Versorgung ausgerichtete Einzelhandel ist mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m², die mit mindestens 90% nahversorgungsrelevanten Sortimenten (siehe Anlage 1, Flensburger Liste) belegt sein muss, zulässig. Der Einzelhandelsbetrieb ist an die landwirtschaftliche Tätigkeit räumlich und funktional gebunden. Diese Regelung entspricht dem Zentren- und Einzelhandelskonzept, in dem der Leitsatz II die ausnahmsweise Zulässigkeit kleinflächiger Lebensmittelmärkte mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in sonstigen städtebaulichen Lagen u.a. an einer standortgerechten Dimensionierung zum Schutz der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, hier das Stadtteilzentrum Engelsby, vorgibt.

Mittelbar werden zum Schutz des besonderen Ortsbildes mit der bestehenden historischen Hofsituation, der privaten Grünflächen und des Naturdenkmals großflächige Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich mit Hilfe der o.g. Festsetzung indirekt ausgeschlossen.

Die gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, bordellartige Betriebe (inkl. der sog. Wohnungsbordelle, Wohnungs-prostitution), Tankstellen und Gartenbaubetriebe können zu nachbarschaftlichen Konflikten führen, stehen in Flächenkonkurrenz zur landwirtschaftlichen Nutzung und entsprechen nicht den städtebaulichen Zielen im betrachteten Bereich. Tankstellen und Gartenbaubetriebe würden insbesondere aufgrund des intensiven Flächenverbrauchs den Gebietscharakter deutlich beeinträchtigen. Aus diesem Grund werden diese Nutzungen im Sinne der Steuerung zulässiger Nutzungen ausgeschlossen.

Die unter § 5 Abs. 3 aufgeführte Ausnahme (Vergnügungsstätte) wird aufgrund der Eigenart des Baugebiets sowie der Beeinträchtigung angrenzender Wohngebiete nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Vergnügungsstätten werden innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschlossen, da neben den entstehenden Belastungen durch den von diesen Nutzungen ausgehenden Ziel- und Quellverkehr insbesondere die Belästigungen in den Abend- und Nachtstunden ein erhebliches Konfliktpotential in Bezug auf die angrenzende Wohnbebauung darstellen können.

Landwirtschaftliche Nutzflächen werden auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB zur Sicherstellung des landwirtschaftlichen Betriebes und zur Wahrung der historisch gewachsenen Landschaft festgesetzt.

Das flächenhafte Naturdenkmal wird als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB im Sinne der Naturdenkmalverordnung aus dem Jahr 2019 gesichert.

Die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde sind nach Maßgabe des Baugesetzbuches zu leiten. Ziel ist eine nachhaltige Entwicklung, die den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Belangen gerecht wird, zu sichern. So sind beispielsweise neue Nutzungen zulässig, soweit bei emissionsträchtigen Vorhaben die zulässigen Grenzwerte eingehalten und bei schutzbedürftigen Vorhaben die vorhandenen Immissionen im Einwirkungsbereich des Vorhabens nicht überschritten werden.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die für das Grundstück in Form der Grundflächenzahl (GRZ) und Zahl der Vollgeschosse festgesetzten Nutzungsmaße werden nahezu ausnahmslos in die 2. Änderung übernommen. Aufgrund der städtebaulich feinen Gliederung des Dorfgebietes in Teilflächen müssen für das Dorfgebiet, Bereich 6 und 7, formelle Anpassungen der GRZ vorgenommen werden. Eine reale Änderung der Grundstücksausnutzung ergibt sich hieraus nicht.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird mittels Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 16 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO bestimmt. Auf Grundlage von § 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Beide Festsetzungen sowie die festgesetzte Gebäudehöhe reagieren auf den baulichen Bestand, der langfristig erhalten werden soll und maßgeblich das Ortsbild prägt.

Darüber hinaus wird, um die Eigenart des Gebietscharakters zu wahren, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. Damit wird im unmittelbaren Wohnumfeld die Anzahl der Kraftfahrzeuge, der Stellplätze und im Zusammenhang stehende Lärmbelastigungen reduziert.

Auf die Angabe einer Geschoßflächenzahl (GFZ) wurde bei eingeschossiger Bebauung verzichtet, da nach § 20 Abs. 3 BauNVO Flächen in Nichtvollgeschossen bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl nicht mitgerechnet werden.

Die zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich am baulichen Bestand.

6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

6.2.1 Bauweise

Die Festsetzung zur Bauweise im Dorfgebiet wird unverändert aus den geltenden Regelungen des Bebauungsplans Nr. 230 übernommen.

Im Plangebiet gilt für das Dorfgebiet (Teilgebiet 6 und 7) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise. Für die südliche Plangebietshälfte (Teilgebiet 5) gilt die geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO. Die Bauweise leitet sich aus dem zu schützenden städtebaulichen Bestand ab.

Dem Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses vom 01.04.2008 entsprechend soll die Bauweise die Installation von Solaranlagen oder anderen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien ermöglichen. Dies ist im vorliegenden Fall nur unter Berücksichtigung der Vorgaben des Denkmalschutzes und der Erhaltungssatzung gegeben.

Nach § 248 BauGB sind bei Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Zwecke der Energieeinsparung geringfügige Abweichungen (...) der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit diese mit nachbarlichen Interessen und baukulturellen Belangen vereinbar ist. Gleiches gilt für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dach- und Außenwandflächen.

6.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe)

Die überbaubare Grundstücksfläche entspricht in seiner Ausdehnung den Darstellungen des Ursprungbebauungsplanes. Baugrenzen und Baulinien orientieren sich an den vorhandenen Baukörpern, dem historisch gewachsenen Gebäudebestand. Damit die denkmalgeschützten Gebäude entsprechend den beabsichtigten städtebaulich-gestalterischen Festsetzungen gestaltet bzw. erhalten werden, wurden zur genaueren Festlegung Baulinien in den ortsbildprägenden Bereichen dargestellt. Die denkmalgeschützten Gebäude sind im Wesentlichen zur Hofseite mit Baulinien eingefasst, um die qualitätvolle und erhaltenswerte Gestalt und die ortsteilprägende Gebäudeanordnung zu wahren.

6.3 Erschließung, Infrastruktur

Die Kosten für die Erstellung und jährliche Unterhaltung der Erschließungs- und Entsorgungsanlagen sind generell mit dem TBZ abzustimmen (Baudaten-Checkliste). Die Kosten werden in die Vorlagen zum Entwurfsbeschluss und als Wiederholung bzw. Aktualisierung zum Satzungsbeschluss eingebracht. In der Planbegründung werden diese Kosten nicht beziffert.

6.3.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt von der Straße Twedt. Diese öffentliche Straßenverkehrsfläche ist über die Straße Neuer Weg an das Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen. Die Straße Twedt ist Bestandteil einer 30-km/h-Zone.

Da der ruhende Verkehr überwiegend auf den privaten Grundstücken untergebracht wird und die historische Straße im nördlichen Abschnitt für öffentliche Parkplätze ausgebaut wurde, kann die Straße vom Neuer Weg bis zum Marsweg als Mischverkehrsfläche, die für Fußgänger, Kinderspiele und Fahrzeuge gleichermaßen zur Verfügung steht, gestaltet werden.

Die für das Plangebiet erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind an geeigneter Stelle innerhalb der Straßenverkehrsfläche auf besonders im Plan gekennzeichneten Flächen festgesetzt (nördl. Abschnitt der Straße Twedt).

6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe einer vorhandenen Buslinie, die im Trögelsbyer Weg und in der Merkurstraße verläuft und ist damit an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.

6.3.3 Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge

In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen gemäß Landesbauordnung Schleswig-Holstein Stellplätze für Wohnungen in ausreichender Anzahl barrierefrei sein und von den zugeordneten Gebäuden aus barrierefrei erreichbar sein (§ 50 Abs. 1 LBO 2022).

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 49 Abs. 2 Satz 1 LBO so anzuordnen und auszuführen, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung durch Lärm oder Gerüche nicht über das zumutbare Maß hinaus stört. Neu errichtete Stellplätze und Garagen müssen von den zugeordneten Gebäuden aus barrierefrei erreichbar sein (§ 50 Abs. 1 LBO 2022).

Der Zugang von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Haustüren muss auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei ausgeführt werden (Festsetzung Nr. 6.3 nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBO 2022).

Zur Unterstützung der planerischen Entwicklungsziele und im Sinne des Ortsbilds wird für den Geltungsbereich festgesetzt, dass Zufahrten sowie überdachte Stellplätze nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig sind. Ausgenommen hiervon sind die erforderlichen Stellplätze für Menschen mit Behinderungen; diese sind im erforderlichen Umfang allgemein zulässig.

6.3.4 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Fernwärme erfolgt durch die vor Ort ansässigen Versorgungsträger. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz. Die Löschwasserversorgung muss mind. dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 entsprechen.

Für die Aufstellung, Ergänzung und Änderung von Bebauungsplänen gilt der Erlass: „A-RW 1: Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein“.

Durch den Erlass wird die Nachbildung des natürlichen Wasserhaushaltes (Anteil Verdunstung ca. 57%, Anteil Versickerung ca. 40%, Ableitung 3%) verfolgt. Gemäß dem Berechnungstool A-RW 1 ist eine Bewertung der Wasserhaushaltsbilanzierung durchzuführen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wirkt sich nicht auf den Wasserhaushalt im vorliegenden Plangebiet aus, so dass eine Überprüfung gemäß A-RW 1 nicht erforderlich ist. Ein wasserwirtschaftliches Konzept muss nicht erstellt werden.

6.3.5 Abfall, Wertstoffe

Die Abfallbehälter müssen an ihren Stellplätzen barrierefrei erreichbar und nutzbar sein (Festsetzung nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO 2009).

6.3.6 Soziale Infrastruktur

Die notwendigen Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schule (Grundschule Engelsby), Kindertagesstätte im Jupiterweg (ADS), im Neuen Weg (dänische Einrichtung), in der Brahmsstraße (kirchlich), im Taruper Weg (städtisch) und Kinderspielplätze (Bürgerpark Twedt) sind im näheren Umfeld vorhanden. Kirchlichen und sozialen Zwecken dienende Einrichtungen sind außerhalb des Plangeltungsbereiches in zumutbarer Entfernung vorhanden.

6.4 Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder

Stellplätze: Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig, soweit sich aus den Absätzen 2 bis 6 nichts Anderes ergibt. Da Stellplätze ebenerdig angelegt werden, können diese gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen bzw. innerhalb von Abstandsflächen (bis max. 50 m² Fläche).

Für den Geltungsbereich sind die notwendigen Stellplätze und Carports / Garagen für die jeweiligen Nutzungen auf den privaten Grundstücken herzustellen, inkl. der notwendigen Stellplätze in Überbreite für die mögliche Nutzung mit Rollstuhl oder Kinderwagen.

Gemäß § 49 Abs. 2 LBO 2022 müssen Stellplätze und Garagen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung durch Lärm oder Gerüche nicht über das zumutbare Maß hinaus stört.

Die für Vorhaben maßgebliche Anzahl von Stellplätzen für Kfz und Fahrräder ergibt sich aus der Flensburger Stellplatzsatzung.

Abstellanlagen für Fahrräder: Für den Geltungsbereich sind die notwendigen Abstellanlagen für Fahrräder auf den privaten Grundstücken entsprechend der Stellplatzsatzung (Satzung der Stadt Flensburg über die Zahl und Beschaffenheit von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen, in der z. Zt. geltenden Fassung) herzustellen.

Die Ermittlung der benötigten Abstellflächen erfolgt nutzflächenbezogen auf Basis der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung (Richtwertetabelle zur Ermittlung des Stellplatznormbedarfs für notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradabstellplätze zur Stellplatzsatzung).

Im Sinne der Barrierefreiheit muss der Zugang von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Gebäudeeingängen auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei ausgeführt werden. Gleichmaßen müssen auch die Abfallbehälter an ihren Stellplätzen barrierefrei erreichbar sein.

Die Zulässigkeit von Garagen, Carports und überdachten Stellplätzen innerhalb des Geltungsbereichs wird zum Schutz des Ortsbilds sowie zum Schutz der denkmalgeschützten Hofstelle eingeschränkt (textliche Festsetzung Nr. 3.2 – 3.4).

6.5 Nebenanlagen

Zum Schutz des Ortsbildes und der denkmalgeschützten Hofstelle sind Nebenanlagen nur bis zu einer Gesamthöhe von 3,00m zulässig. Die Verortung der Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist innerhalb des Baugebiets räumlich insofern eingeschränkt, da die Wurzelbereiche von Bäumen freizuhalten sind.

6.6 Grünordnerische Festsetzungen

Ein Baum erzeugt als Sauerstofflieferant etwa 1.200 Liter Sauerstoff in der Stunde und als Luftbefeuchter rund 400 Liter Wasser pro Tag, er baut rund 2,4 kg Kohlendioxid in der Stunde ab

und wirkt zudem als Kühlaggregat, Windbremser, Staubfilter und Schallisolierer. Darüber hinaus sind Bäume der Lebensraum für unzählige Insekten, Vögel und Kleinsäuger. Diese besondere ökologische Bedeutung von Bäumen, nicht zuletzt für den Klimaschutz, sowie ihre gliedernde und belebende Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild sind u. a. die sachliche Rechtfertigung für die vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, aber auch von Sträuchern und anderer Bepflanzungen und Begrünungen.

6.6.1 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB), Erhaltungsgebot

Im Dorfgebiet handelt es sich lediglich um eine Nutzungsänderung, die nicht als Eingriff bewertet wird. Naturschutzrechtliche Kompensationen sind dementsprechend nicht erforderlich.

Im Rahmen der 2. Änderung werden ausschließlich die Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Boden, Wasser, Lebensräume für Pflanzen und Tiere, Klima und Landschaftsbild, welche bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt worden sind, konkretisiert. Es handelt sich um folgende, aktualisierte Grünfestsetzungen:

E1

Erhalt von Knicks, in einer Breite von 3 m auf Wall gesetzt. Ein Schutzstreifen von 5 m (von der Knickmitte) ist im Plan berücksichtigt. Die Lücken im vorhandenen Knick/Baumreihe an der östlichen Grenze der Hofsituation zum Osterholzweg sind durch das Anpflanzen von typischen Knickgehölzen (2-reihig) zu schließen (Artenauswahl siehe E 3).

E 2

Als Erhaltungsgebot „Dorfstraße“ werden Einfriedigungen der Baugrundstücke zum Straßenraum wie folgt festgesetzt:

Einfriedigungen dürfen max. 1,5 m hoch sein (§ 6 Abs. 7 LBO). Die Einfriedigungen werden als Feldsteinmauern in einer Höhe von 0,80 m hergestellt. Sie werden mit Weißdorn (*Crataegus monogyna*) oder mit Feldahorn (*Acer campestre*) in einreihiger beschnittener Hecke bepflanzt.

E 3

Erhaltung von Knicks, auf einem 1 m hohen Knickwall in einer Breite von 2,50 m, 2-reihig bepflanzt. Als Schlehen-Hasel-Knick (auch Eichen-Hainbuchen-Knick genannt), welcher die Moränenböden in Schleswig-Holstein (Naturräume Östliches Hügelland und Hohe Geest) besiedelt, können folgende Arten gem. Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534 531.04, Kiel, den 20. Januar 2017, gepflanzt werden:

Hasel (*Corylus avellana*)
Schlehdorn (*Prunus spinosa*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Brombeere (*Rubus*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Filzrose (*Rosa tomentosa*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Weißdorn (*Crataegus div. spec.*)

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Weiden (*Salix* div. spec.)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Zitterpappel (*Populus tremula*)
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)
Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Deutsches Geißblatt (*L. periclymenum*).

Für alle als Erhaltungsgebote im Plangebiet festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte Anpflanzungen der gleichen Art zu ersetzen.

Als Ersatz für den Eingriff in das Schutzgut Boden ist eine 500 m² große intensiv-landwirtschaftlich genutzte Fläche zu einem naturnahen Biotop in Form einer artenreichen Wiese ohne Gehölzaufwuchs entwickelt worden. Eine entsprechende Teilfläche ist bereits aus dem Flurstück 10 der Flur N 48 herausgelöst und grundbuchrechtlich für den Naturschutz gesichert worden. Diese Fläche liegt außerhalb des Plangebietes.

6.7 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Um mögliche Lärmbelästigungen, die vom Sondergebiet aufgrund des Reitsportbetriebes und der Zulässigkeit der reitsportbezogenen Gewerbebetriebe ausgehen können und auf die nahegelegenen Wohngebiete einwirken können, auszuschließen, wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen. Diese beruht auf dem Grundsatz, dass sich die Planungsrichtpegel benachbarter Baugebiete um nicht mehr als 5 dB(A) unterscheiden.

Die Kfz.-Bewegungen innerhalb des Planbereiches werden durch die Nutzungsänderungen nicht wesentlich verstärkt, so dass sich der Grundgeräuschpegel des Gebietes nicht erhöhen wird.

Die Pferdehaltung auf Festmistbasis wird als geringer Geruchsemitter eingestuft, so dass keine weiteren Regelungen getroffen werden müssen.

6.8 Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung der Hauptgebäude

Aus ortsbildschützenden Gesichtspunkten und Gründen des Denkmalschutzes werden bestimmte Dachformen für Hauptanlagen ausgeschlossen und maximale Dachneigungen bestimmt. Aus diesen Gründen wurde festgesetzt, dass von Dacheindeckungen keine reflektierenden bzw. glänzenden Wirkungen ausgehen dürfen. Zum Schutz der Umwelt und der Ressourcen können Anlagen zur Energiegewinnung (Solarzellen, Solarkollektoren etc.) in die Dachfläche integriert

werden. Zur Vermeidung einer Blendwirkung dieser Anlagen sind ausschließlich Frontgläser mit einer sehr hohen Transmission und damit niedrigen Reflektion einzusetzen.

Begrünung und Abschirmung von Nebenanlagen

Im Sinne des Ortsbilds wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 8 LBO festgesetzt, dass die Dächer von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO, Garagen und überdachten Stellplätze nach § 12 BauNVO zu mindestens 80 % zu begrünen sind. Die maximale zulässige Dachneigung beträgt 20°. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Ergänzend wird auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBO bestimmt, dass offene Müllsammelplätze mit Hecken oder Ranken zu begrünen sind.

Barrierefreie Gestaltung

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBO 2022 wird festgesetzt, dass der Zugang von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Gebäudeeingängen auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei auszuführen ist. Darüber hinaus wird im Sinne der barrierefreien Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBO 2022 festgesetzt, dass die Abfallbehälter an ihren Stellplätzen barrierefrei erreichbar sein müssen.

Werbeanlagen

Innerhalb des Geltungsbereichs werden Werbeanlagen eingeschränkt, um eine geordnete städtebauliche Gestaltung zu sichern und eine negative Entwicklung durch Überfrachtung mit Werbeanlagen zu vermeiden. Anlagen zur Außenwerbung beeinflussen in hohem Maße das Erscheinungsbild der Stadt. Die textlichen Festsetzungen reglementieren Werbeanlagen hinsichtlich Art, Größe und. Sie sind das geeignete Instrument, um ein verträgliches Miteinander von Baukörpern und Werbeanlagen bzw. eine angemessene Balance zwischen Stadtbild und Außenwerbung zu fördern und sicherzustellen. Für ein positives, stadtgestalterisches Gesamtbild wird ausdrücklich durch eine an die Architektur und ihre Gliederung angepasste, stadtbildverträgliche und nach einheitlichen Kriterien gestaltete Werbung gesteuert. Die Bewahrung des gewachsenen Stadtbildes ist ein wichtiges kulturelles und städtebauliches Anliegen, das im Interesse der Allgemeinheit liegt.

Beleuchtung

Zum Schutz der Umwelt und insbesondere nachtaktiven Insekten sind für beleuchtete und hinterleuchtete Werbeanlagen Regelungen getroffen worden, die dem Stand der Technik entsprechen. Anlagen der Außenbeleuchtung stellen für nachtaktive Insekten eine tödliche Bedrohung dar mit schädlichen Folgewirkungen für die Tierarten, die sich von Insekten ernähren. Die Vorschrift einer insektenfreundlichen Hinterleuchtung in Verbindung mit einem Verbot des Anstrahlens von Werbeanlagen trägt somit dazu bei, die Auswirkungen der Planungen auf das Schutzgut Tiere (u.a. Insekten, Vögel und Fledermäuse) zu reduzieren

Nicht überbaute Flächen

Im Sinne der Erhaltung des Ortsbilds und zur Wahrung der Funktionen des Bodenhaushalts wird festgesetzt, dass unbebaute oder nicht anderweitig zulässig genutzte Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sowie zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig.

Schottergärten

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Verweis auf § 8 Abs. 1 Satz 1 Landesbauordnung (LBO)

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und

2. zu begrünen oder zu bepflanzen,
soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Die textliche Festsetzung Nr. 6.5 soll u. a. verhindern, dass unbebaute Flächen unnötig versiegelt werden und somit der Boden- und Wasserhaushalt beeinträchtigt wird. Darüber hinaus sollen so genannten Schottergärten auch aus gestalterischen Aspekten nicht ermöglicht werden. Schottergärten sind keine Grünfläche im Sinne des Bauordnungsrechts. Dabei ist es unerheblich, ob sie mit oder ohne Unterfolie ausgeführt werden. Daher sind die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen herzustellen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind. In diesen Kontext wird nochmals auf § 8 Abs. 1 Satz 1 LBO verwiesen, wonach die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

6.9 Festsetzung eines Erhaltungsgebietes für den Bereich „Twedt“

§ 172 Abs. 1 BauGB ermächtigt die integrative Aufstellung einer Erhaltungssatzung zum Zwecke des Bestandsschutzes. Ziel der Satzung ist es, den ortsbildprägenden Charakter der städtebaulich bedeutsamen Gebäudegruppen und die vorhandene Prägung des Landschaftsbildes zu bewahren.

Die städtebauliche Eigenart des von der Erhaltungssatzung betroffenen Gebietes besteht im Nebeneinander zweier repräsentativer Ensembles aus der Zeit der Jahrhundertwende. Sie beeinflussen das ländlich geprägte Stadtbild und die Silhouette der Dorfstraße Twedt. Das historisch gewachsene Erscheinungsbild der Dorfstraße wird nicht nur durch die Bebauung geprägt, auch die Gestaltung der angrenzenden Freiflächen mit Steinwällen an der Dorfstraße Twedt und der Großbaumbestand tragen maßgeblich dazu bei.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Erhaltungsbereiches ergibt sich aus dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich.

Dadurch wird Genehmigungsvorbehalt begründet: Abbrüche, Änderungen, Nutzungsänderungen sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich bedürfen der Genehmigung. Die Genehmigungspflicht erstreckt sich auch auf bauliche Vorhaben, die aufgrund des § 62 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein keiner Baugenehmigung bedürfen.

Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 4 des Baugesetzbuches handelt, wer ohne entsprechende Genehmigung eine bauliche Anlage im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung abbricht, ändert oder errichtet.

Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 213 Abs. 2 des Baugesetzbuches mit einer Geldbuße bis zu 50.000,-- € geahndet werden.

6.10 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen / Hinweise

6.10.1 Denkmalschutzbezogene / Gestalterische Festsetzungen

Im Plangebiet sind folgende Schutzobjekte, Kulturdenkmale (K), vorhanden:

- Twedt 3.

Zur Sicherung der Belange des Denkmalschutzes sind die Kulturdenkmale in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Um den baulichen Bestand und die gewünschte städtebauliche Entwicklung sichern zu können, werden für die denkmalgeschützten Gebäude gestalterische Festsetzungen nach § 84 LBO getroffen.

Für das Erscheinungsbild der historischen Straße ist eine einheitliche Gestaltung der Einfriedigungen geboten. Nur so kann das traditionelle Erlebnis dieser Straße, die Seltenheit und die Gesamtheit des Ortsbildes wiederhergestellt und bewahrt werden.

Wesentliche Beeinträchtigungen der Baudenkmäler auf dem Grundstück sind nicht zulässig. Maßnahmen an oder in der Umgebung von Kulturdenkmälern bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 12 Abs.1 Nr.3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der unteren Denkmalschutzbehörde.

6.10.2 Landschaftsschutz, Naturdenkmal

Das Plangebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet Vogelsang-Trögelsby an.

In dem Planbereich befindet sich das nach der „Stadtverordnung von Naturdenkmälern in der Stadt Flensburg“ (Naturdenkmalverordnung) vom 18.10.2019 ausgewiesene Naturdenkmale Nr. 12, welches nachrichtlich im Plan dargestellt ist.

Es handelt sich bei dem Naturdenkmal um Bäume und Baumgruppen sowie den für den Schutz des Naturdenkmals notwendigen Umgebungsbereich. Das Alter, die Seltenheit oder die Vielfalt des Erscheinungsbildes sind der Grund für die Unterschutzstellung.

Die Entfernung des Naturdenkmals und alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Veränderung oder nachhaltigen Störung der Naturdenkmale oder deren geschützten Umgebung führen, sind verboten.

Das unter Schutz gestellte Naturdenkmal ist von der Planänderung nicht beeinträchtigt. Es ist weder der Fortbestand gefährdet noch wird das Erscheinungsbild verändert.

Innerhalb der in der Planzeichnung als private Parkanlage gekennzeichneten Fläche ist das Naturdenkmal Nr. 12 „Feldgehölze und Großbaumreihe Twedt“ ausgewiesen (Abb. 5).



Abb. 5: Auszug aus der Stadtverordnung zur Sicherung von Naturdenkmälern in der Stadt Flensburg vom 18.10.2019

6.10.3 Grabungsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Grabungsschutzgebiets. Dennoch ist über den Bereich der bisherigen Grabungsschutzgebiete hinaus im seit historischer Zeit genutzten und/oder bebauten Stadtbereich mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Maßnahmen, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, sollen mit dem Archäologischen Landesamt abgestimmt werden.

Nach europäischer Rechtsprechung ist vom so genannten Verursacherprinzip auszugehen: Werden durch öffentliche oder private Vorhaben archäologische Untersuchungen, Bergungen, Dokumentationen und Veröffentlichungen notwendig, ist der Träger des Vorhabens im Rahmen des Zumutbaren zur Deckung der Gesamtkosten verpflichtet.

Gemäß § 15 DSchG ist, wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die auf archäologische Funde hindeuten, die Denkmalschutzbehörde generell unverzüglich zu benachrichtigen und die Stelle zu sichern, bis das Archäologische Landesamt eintrifft.

6.10.4 Kampfmittel

Gemäß Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 kann das Gebiet der Stadt Flensburg mit Kampfmitteln belastet sein. Die Eigentümerin, der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte von Grundstücken sind verpflichtet, vor der Erstellung von baulichen Anlagen im Sinne der LBO 2022 und vor Beginn von Tiefbauarbeiten eine Auskunft bei der Landesordnungsbehörde über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen.

7 Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Aus den unter Punkt 4. genannten Gründen erfolgt eine Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom

Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung und dem Monitoring abgesehen. Infolge der Planänderung, die sich ausschließlich auf die Art der baulichen Nutzung bezieht, werden keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen erzeugt. Die textliche Festsetzung Nr. 7a-c stellt den erforderlichen Immissionsschutz sicher.

Auf den Verzicht einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen.

8 Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen

Auf der Ebene der Bauleitplanung sind die Belange bestimmter Bevölkerungsgruppen nicht unmittelbar erkennbar. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung besteht grundsätzlich für jede gesellschaftliche Gruppe gleichermaßen die Möglichkeit der Einflussnahme. Soweit vorhanden werden aber die der Stadt Flensburg zugeordneten Beiräte oder Vertretende der jeweiligen Bevölkerungsgruppe beteiligt. Die im betroffenen Stadtteil organisierte Interessengemeinschaft oder Bürgervereinigung wird auf die Planung hingewiesen und erhält die Möglichkeit zum Vorbringen ihrer Anliegen.

Übergeordnetes Ziel der Bauleitplanung ist es, im gesamten Stadtgebiet ein für alle Gruppen attraktives Wohnraumangebot zu schaffen, das eine wohnungsnahe Versorgung, einen kurzen, möglichst barrierefreien Zugang zu den Verkehrswegen und dem ÖPNV, den Arbeitsplätzen, den sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen sowie den Freizeit- und Erholungsräumen gewährleistet.

8.2 Gender-Aspekte

Gender-Mainstreaming oder Geschlechtergerechtigkeit in der Stadtplanung bedeutet, das Augenmerk auf die Beziehungen zwischen Gleichberechtigung und der Entwicklung menschlicher Siedlungen zu richten. Ziel der Planung ist, für gleichwertige Lebensbedingungen aller Geschlechter Sorge zu tragen. In Bezug auf die täglichen Lebensabläufe (Erwerbsleben, Verknüpfung des Erwerbs- und des Gesamtalltags, Mobilität, Kinder und deren Betreuung, häusliche Pflege von Angehörigen, Freizeit, soziale Kontakte usw.) wird durch den Bauleitplan ein Angebot unterbreitet, das allenfalls ein Gerüst darstellt und nur von den zukünftigen Bewohnenden mit Leben erfüllt werden kann.

In der vorliegenden Planung sind keine genderspezifischen Belange berührt. Die Gleichstellungsbeauftragte ist im Rahmen der Trägerbeteiligung in das Bauleitplanverfahren eingebunden.

8.3 Familien / Kinder und Jugendliche

Die Stadt Flensburg strebt eine weitere Verbesserung der Situation für Familien, Kinder und Jugendliche an. Dazu gehören neben guten Betreuungs- und Bildungseinrichtungen familienfreundliche Plätze zum Wohnen und Arbeiten, freie Spiel- und Sportflächen, Veranstaltungen, Freizeit- und Ferienprogramme und vieles mehr.

Die Beteiligung der Kinder und Jugendlichen erfolgt dabei in der Regel indirekt soweit die jeweilige Planung nicht unmittelbar ein speziell auf diese Gruppe zugeschnittenes Vorhaben zum Inhalt hat. Die Interessensvertretung erfolgt indirekt über die Beteiligungsmöglichkeit der Eltern bzw. institutionelle Behörden und städtische Dienststellen; der Stadtschülerrat ist im Rahmen der Trägerbeteiligung eingebunden.

In der vorliegenden Planung wird neben den bestandssichernden Festsetzungen die Nutzungsvielfalt im Plangebiet erhöht. Die Belange von Familien, Kindern und Jugendlichen sind von der Planänderung nicht unmittelbar betroffen.

8.4 Senioren und Menschen mit Behinderungen

Vor dem Hintergrund des fortschreitenden demographischen Veränderungsprozesses ist eine auch auf die Belange von Senioren eingehende Bauleitplanung von besonderer Bedeutung. Diese Belange sind hinsichtlich der zu beachtenden Einschränkungen der Beweglichkeit, des Seh- und Hörvermögens und der in Anspruch genommenen Hilfsmittel wie Gehhilfen und Rollstuhl weithin deckungsgleich mit den Anforderungen der Menschen mit Behinderungen. Beide Gruppen sind über den Seniorenbeirat bzw. Beauftragten für Menschen mit Behinderungen im Rahmen der Trägerbeteiligung eingebunden.

Den Belangen von Senioren und Menschen mit Behinderungen kommt eine barrierefreie Gestaltung der Außenbereiche entgegen, die eine Nutzung für alle Bewohner erleichtert. Daher werden das Leitbild und Handlungsfelder für eine generationenfreundliche Stadt konsequent in Flensburg umgesetzt. Im Rahmen dieser Möglichkeiten sind in letzten Jahren ergänzende Festsetzungen in den Bebauungsplänen gem. § 86 LBO 2022 getroffen worden, indem für die Erreichbarkeit von Stellplätzen, Garagen und Haustüren eine barrierefreie Erreichbarkeit festgesetzt wird. Gleiches gilt für die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit von Abfallbehältern.

Weitere Maßnahmen, die den Anforderungen dieser Gruppen entsprechen, betreffen bauliche Vorkehrungen innerhalb der Gebäude oder die weitere Gestaltung von Frei- und Verkehrsflächen und sind daher Gegenstand der Bauausführung und nicht der Bauleitplanung.

Es empfiehlt sich, um eine nachhaltige Nutzung der Gebäude für jedes Lebensalter zu ermöglichen, Erdgeschosse barrierefrei auszuführen und Eingänge ohne Stufen zu bauen. Bei der Gestaltung von Treppen sollte auch die Begehrbarkeit durch Ältere bedacht werden. Empfehlenswert ist ebenso die Errichtung von Stellplätzen in Überbreite für die Nutzung mit Rollstuhl bzw. Kinderwagen im Einzelfall auf den privaten Grundstücken.

9 Gebietsgliederung

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Dorfgebiet	ca. 14.288 m ²
Private Grünflächen	ca. 3.503 m ²
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 12.562 m ²
Wasserflächen	ca. 471 m ²
Verkehrsflächen	ca. 1.498 m ²
Gesamtfläche	ca. 32.322 m²

10 Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen

Gemeinden sind gemäß § 127 BauGB gehalten, zur Deckung ihres Erschließungsaufwands einen Erschließungsbeitrag zu erheben. Bei der Feststellung der Beitragspflicht und der Beitragshöhe finden §§ 127 bis 135 BauGB Anwendung. Die Erhebung erfolgt aufgrund der städtischen Erschließungsbeitragsatzung vom 03.08.2017.



Von der Erhebung eines Ausbaubeitrags zur Deckung des Aufwandes für die Verbesserung sowie den Aus- und Umbau von bereits erstmalig endgültig hergestellten Straßen, Wegen und Plätzen gemäß § 8 des Kommunalabgabengesetzes sieht die Stadt Flensburg für Maßnahmen ab dem 01.01.2019 ab.

Die Grundstücksanschlussleitungen bis zur Grundstücksgrenze gehören zu den Einrichtungen der öffentlichen Abwasseranlagen, deren Herstellungskosten durch Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Kanalbaubeitragsatzung vom Technischen Betriebszentrum – Anstalt des öffentlichen Rechts (TBZ) gedeckt werden. Die Entwässerungsanlagen auf den Grundstücken sind nicht Teil der öffentlichen Abwasseranlagen.

11 Anlagen

Anlage 1: Sortimentsliste für die Stadt Flensburg (Zentren- und Einzelhandelskonzept, 2023, Kurzfassung)

Tabelle 22: Sortimentsliste für die Stadt Flensburg (Kurzfassung)

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente**
Antiquitäten	Apotheken/Pharmaziewaren	Baummarktsortiment i. e. S.
Augenoptik	Drogerieartikel und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Bettwaren (inkl. Matratzen)
Bekleidung (ohne Sportbekleidung; inkl. Kürschnerwaren)	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren, Getränke und Reformwaren)	Campingartikel (ohne Campingmöbel)
Briefmarken und Münzen	(Schnitt-)Blumen	Elektrogroßgeräte
Bücher	Zeitungen/Zeitschriften	Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Elektrokleingeräte		Heimtextilien (Vorhänge, Gardinen, Dekostoffe)
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör		Kfz-Handel und Kfz-Zubehör (inkl. Caravanzubehör)
Glas/Porzellan/Keramik		Kinderwagen
Haushaltstextilien (Haus-/Bett-/Tischwäsche)		Krafträder inkl. Kleinkrafträder, Krafttradteile und Zubehör (inkl. Motorradbekleidung)
Hausrat/Haushaltsgegenstände		Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
Kurzwaren/Schneidereibedarf/ Handarbeiten/Haushaltstextilien sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche		Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)		Pflanzen, Samen und Düngemittel
Musikinstrumente und Musikalien		Rollläden, Markisen
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Bild- und Tonträger)		Sportgroßgeräte, Boote (inkl. Bootszubehör)
Parfümerieartikel		Teppiche
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel sowie Künstler- und Bastelbedarf		Waffen/Jagdbedarf/Angeln
Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
Spielwaren		
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe)		
Uhren und Schmuck		
Wohnrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/ Bilderrahmen/kunstgewerbliche Erzeugnisse		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erläuternd, aber nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Locke/Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

M. Sokolovic 08.04.2024

