

Gemeinde Wees

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Westanbindung Süd“

für das Gebiet „Flurstück 27/84, Birkenbogen 2“

Bvh.-Nr.: 19060

Stand: 19.07.2021

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a (1) BauGB

Auftraggeber für die Gemeinde Wees

ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG
Hohewardstraße 345 - 349
45699 Herten

Auftragnehmer

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

Projektbearbeitung

Projektleiter: Dipl.-Ing. Tom Schmidt
(048 35) 97 77 – 243; t.schmidt@sass-und-kollegen.de

Umweltbericht:

Dipl.-Ing. Kristin Oppermann, k.oppermann@sass-und-kollegen.de

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a (1) BauGB

Diese zusammenfassende Erklärung beinhaltet gemäß § 10a (1) BauGB eine Darstellung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu den umweltrelevanten Themen in der vorliegenden Planung berücksichtigt wurden.

Ziel der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Westanbindung Süd“

Die hier vorliegenden vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 der Gemeinde Wees steht in engem Zusammenhang mit der vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 der Gemeinde Wees. Durch letztere werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, damit der bestehende Aldimarkt verlagert werden und Neubau entstehen kann, der den Anforderungen an einen modernen Einzelhandelsmarkt gerecht wird.

Mit der vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 der Gemeinde Wees wird für den Altstandort des Aldi-Markts festgesetzt, dass als Folgenutzungen nach der Verlagerung alle nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente ausgeschlossen werden.

Mit der Planung verfolgt die Gemeinde folgende Ziele nach § 1 (6) BauGB:

- Fortentwicklung der besonderen "planerischen Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion" der Gemeinde Wees nach Nr.4
- Gestaltung des Ort- und Landschaftsbilds nach Nr. 5,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach Nr. 7,
- Berücksichtigung von Belangen der Wirtschaft und insbesondere der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung nach Nr. 8a,
- Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen nach Nr. 8c, die durch die Investitionen in den bestehenden Standort möglich gemacht werden.

Parallel wurde die 4. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Westanbindung Nord“ sowie die 6. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Westanbindung Süd“, aufgestellt.

Zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen wurde eine Umweltprüfung mit einer schutzgutbezogenen Bestandserhebung durchgeführt.

Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die vorhabenbezogene 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 bezieht sich auf ein Bestandsgebäude für das bestimmte Regelungen getroffen werden. Die Standortfrage stellt sich also nicht. Würde die Planung nicht in der hier vorliegenden Form durchgeführt werden, so wäre eine Verlagerung des Markts nicht möglich.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Das rund 0,6 ha große Plangebiet wird im Bestand als Einkaufsmarkt genutzt. Der Einkaufsmarkt verfügt über eine entsprechende Anzahl an privaten Stellplätzen auf dem Grundstück. Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen Standort mit hoher Flächenversiegelung. Die Überplanung ändert nicht an den Grundsätzlichen Nutzungsvorhaben. Auch weiterhin ist eine Verkaufsnutzung mit Publikumsverkehr angestrebt.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter gemäß Umweltbericht (Begründung) (Umweltbericht) hat ergeben, dass für die Schutzgüter Biotop, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima und Luft, Mensch, Kultur- und Sachgüter, Landschaft sowie hinsichtlich der Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Zusätzliche Eingriffe in das Schutzgut Boden /Fläche durch Flächenversiegelung sind nicht geplant.

Bei Nichtdurchführung der Planung (hier nur Änderungen der Festsetzungen) wird sich die Entwicklung des Umweltzustandes von dem beschriebenen Basisszenario voraussichtlich nicht wesentlich unterscheiden. Im Ergebnis sind bei Realisierung der Planung einschließlich Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen insgesamt keine nachhaltigen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Näheres kann dem Umweltbericht entnommen werden.

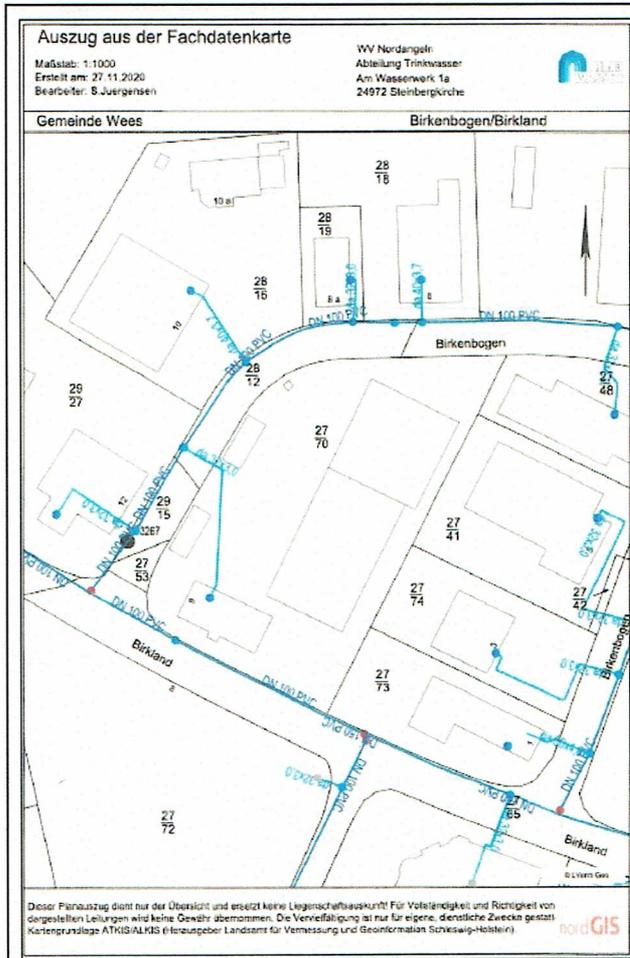
Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen, umweltrelevanten Hinweise und Anregungen wurden nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ggfs. im Planentwurf sowie in der Begründung und den dazugehörigen Gutachten berücksichtigt.

B03b. Kreis Schleswig-Flensburg – SG Regionalentwicklung (zur 6. Änderung des B-Plans Nr. 8) Schreiben vom 14.06.2021	
<p>... seitens der unteren Wasserbehörde bestehen gegen die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Westanbindung Süd“ in der Gemeinde Wees keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Auf die Stellungnahme vom 02. Dezember 2020 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird hingewiesen.</p> <p>Von den anderen Fachdiensten des Kreises Schleswig-Flensburg werden keine Hinweise gegeben.</p> <p><u>Redaktionelle Anmerkung:</u> Es folgt die Stellungnahme vom Kreis Schleswig-Flensburg (untere Wasserbehörde) vom 02.12.2020 (frühzeitige Beteiligung).</p> <p>Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen gegen die 6. Änderung B-Plan 8 „Westanbindung Süd“ in der Gemeinde Wees keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Im Rahmen der Umgestaltung dieser gewerblichen Fläche, sollte versucht werden den Parkplatzbereich zumindest teilweise (Parkplätze) über bewachsene Mulden zu entwässern. Die Mulden würden als Grünfläche vor Kopf der Parkflächen (also zwischen zwei Parkflächen) errichtet werden und über unterliegende Drainagen entwässern. Mit diesem Mulden—Drainage—System, und ggf. noch durch das Anpflanzen von Bäumen könnte ein guter Beitrag zur Erhöhung der Verdunstungsflächen, geleistet werden. Zudem bildet der Oberboden eine Filterschicht, sodass abfiltrierbare Stoffe (z.B. aus Bremsen- und Reifenabrieb) zurückgehalten werden und somit nicht unnötig das Rückhaltebecken belasten.</p> <p>Von den anderen Fachdiensten des Kreises Schleswig-Flensburg werden keine Hinweise gegeben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p><u>Redaktionelle Anmerkung:</u> Abwägung zur nebenstehenden Stellungnahme, Stand 03.03.2021.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Teilberücksichtigung Die Anlage von Mulden zur (Teil-) Entwässerung der Stellplatzanlagen wird beim Neubau-Vorhaben des Aldimarkts (4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9) berücksichtigt werden. Dort werden ca. 30% der Stellplatz-Gesamtfläche verzögert über Mulden in den randlichen Grünbereichen entwässert werden.</p> <p>Am Altstandort Aldi sind – abgesehen von Umbauten im Gebäude selbst – keine Änderungen an den Außenanlagen vorgesehen. Aufgrund des bestehenden Gefälles der Stellplatzflächen und der damit korrespondierenden Entwässerungs-Kanalisation ist es hier nicht möglich eine Muldenentwässerung nachträglich anzulegen.</p>

B06. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein Schreiben vom 18.05.2021	
<p>... gegen die Durchführung der geplanten Maßnahmen bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes von hier aus keine Bedenken.</p> <p>Hinweise sind nicht mitzuteilen.</p>	<p>Kennntnisnahme</p>
B07. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein Schreiben vom 02.05.2021	
<p>... unsere Stellungnahme vom 19.11.2020 wurde richtig in die Begründung der 20. Änderung des Flächennutzungsplans, der 4.vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 und der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 der Gemeinde Wees übernommen. Sie ist weiterhin gültig.</p> <p><u>Redaktionelle Anmerkung:</u></p> <p><i>Es folgt die Stellungnahme vom Archäologischen Landesamt vom 19.11.2020 (frühzeitige Beteiligung).</i></p> <p><i>... wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.</i></p> <p><i>Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: 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.</i></p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p><u>Redaktionelle Anmerkung:</u></p> <p><i>Abwägung zur nebenstehenden Stellungnahme, Stand 03.03.2021.</i></p> <p>Kennntnisnahme</p>

<p><i>Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.</i></p>	
<p>B15. Wasserverband Nordangeln Schreiben vom 04.06.2021</p>	
<p>... der WV Nordangeln hat bereits am 27.11.2020 Stellung zu o.g. Bauvorhaben abgegeben (s. Anhang) und möchte an dieser Stelle nur noch um rechtzeitige Kontaktaufnahme vor Baubeginn bitten.</p> <p><u>Redaktionelle Anmerkung:</u></p> <p><i>Es folgt die Stellungnahme vom Wasserverband Nordangeln vom 27.11.2020 (frühzeitige Beteiligung).</i></p> <p><i>Das Flurstück Nr. 27/70 ist mit einem Trinkwasseranschluss da 32 x 3,0 versorgt (s. anliegender Auszug aus der Fachdatenkarte).</i></p> <p><i>Die Versorgung muss vor Baubeginn stillgelegt und die Wasserzähleranlage demontiert werden.</i></p> <p><i>Ob der vorhandene Trinkwasseranschluss für den neu zu errichtenden Aldi-Markt genutzt werden kann, muss die spätere geplante Durchflussmengenberechnung und die Lage des neu geplanten Gebäudes ergeben.</i></p> <p><i>Für einen Bauwasseranschluss könnte die vorhandene Trinkwasserleitung in Abstimmung mit dem WV Nordangeln aber genutzt werden.</i></p> <p><i>Bei Rückfragen steht Ihnen unser Wassermeister Herr Sven Jürgensen unter unten angegebener Nummer gern zur Verfügung.</i></p>	<p>Kenntnisnahme Die Bitte wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p><u>Redaktionelle Anmerkung:</u></p> <p><i>Abwägung zur nebenstehenden Stellungnahme, Stand 03.03.2021.</i></p> <p>Kenntnisnahme Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>



B16. Wasser- und Bodenverband Munkbrarupau Schreiben vom 12.05.2021

Zu dem o.g. Vorhaben nehme ich wie folgt Stellung:

1. Abstandsregelungen:

Vorfluter des Wasser- und Bodenverbandes Munkbrarupau sind in Bezug auf die einzuhaltenen Abstände von der Maßnahme unmittelbar nicht betroffen (siehe anliegenden Lageplan). Abstandsregelungen entsprechend der Satzung kommen daher nicht zum Tragen.

2. Hydraulische Drosselung:

Die Vorfluter der Wasser- und Bodenverbände sind für Abflüsse aus unversiegelten, landwirtschaftlich genutzten Flächen dimensioniert und werden zunehmend durch Abflussspitzen aus versiegelten Flächen belastet.

Bei der geplanten Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser aus den versiegelten Flächen in das vorhandene Kanalnetz der Gemeinde Wees ist dem WaBoV gegenüber nachzuweisen, dass die Kapazität des vorhandenen RRB so bemessen ist, dass die derzeitige ge-

Kenntnisnahme

Nichtberücksichtigung

Die Versiegelung des Grundstücks wird durch die Neuplanung nicht erhöht (Bestand: 94% Versiegelung, Planung: 79% Versiegelung). Durch die geplante teilweise Muldenversickerung in den Randbereichen des Plangebiets wird das Niederschlagswasser teilweise auf dem Grundstück selbst versickert bzw. erst verzögert in das Regenwasser-Rückhaltebecken abgegeben. Deshalb ist nicht mit einer

4 Fazit

Nach Ermittlung und Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Festsetzungen der vorhabenbezogene 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 sowie nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbleiben. Die nicht vermeidbaren und nicht minimierbaren Beeinträchtigungen werden vollständig ausgeglichen.

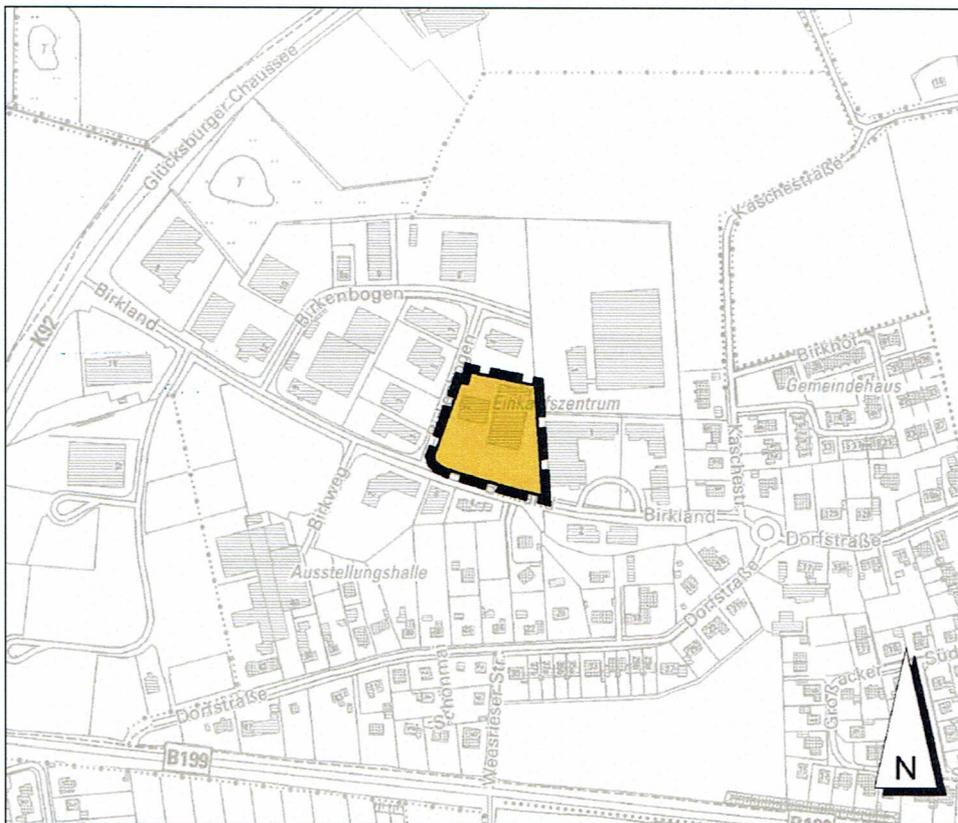
Gemeinde Wees

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Westanbindung Süd“

für das Gebiet „Flurstück 27/84, Birkenbogen 2“

Bearbeitungsstand: 13.07.2021, § 10 (3) BauGB
Bvh.-Nr.: 19060

Begründung



Auftraggeber für die Gemeinde Wees
ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG
Hohewardstraße 345 - 349
45699 Herten

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

Projektbearbeitung
Leitung:
Dipl.-Ing. Städtebau/Stadtplanung
Tom Schmidt
(048 35) 97 77 – 243
t.schmidt@sass-und-kollegen.de

Umweltbericht erstellt von:
Dipl.-Ing. Landschaftsplanung
Kristin Oppermann
k.oppermann@sass-und-kollegen.de

Inhalt

1.	Plangrundlagen	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Raumordnungsplanung	5
1.4	Die Zulässigkeit von "großflächigem Einzelhandel" am Standort Wees	6
1.5	Flächennutzungsplanung	8
1.6	Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Wees	8
2.	Erläuterung der Planänderung	11
3.	Umweltbericht	13
3.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	13
3.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen	13
3.3	Fachplanungen	17
3.4.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
3.4.1	Schutzgut Biotop, Tiere und Pflanzen	19
3.4.2	Schutzgut Boden / Fläche	22
3.4.3	Schutzgut Wasser	23
3.4.4	Schutzgut Klima / Luft	23
3.4.5	Schutzgut Landschaft	24
3.4.6	Schutzgut Mensch	24
3.4.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	25
3.4.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	26
3.4.9	Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben	27
3.5	Prognose der Umweltauswirkungen	27
3.5.1	Entwicklung des Umweltzustandes	27
3.5.2	Multidimensionale Auswirkungen	29
3.5.3	Zusammenfassende Prognose	29
3.6	Vermeidung, Verhinderung, Minimierung und Ausgleich	30
3.6.1	Vermeidung, Verhinderung und Minimierung	30
3.6.2	Ausgleich	30
3.7	Zusätzliche Angaben im Umweltbericht	30
3.7.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	30
3.7.2	Überwachung der Umweltauswirkungen	30
3.8	Zusammenfassung des Umweltberichts	31
Anlagen		32

1. Plangrundlagen

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Der bestehende Aldi-Markt am Standort Birkenbogen 2 wird den Anforderungen an einen modernen Einzelhandelsmarkt nicht gerecht. Auf dem Grundstück selbst bestehen keine Entwicklungsmöglichkeiten bzgl. der Verkaufsfläche und der notwendigen Stellplätze mehr. Deshalb soll auf dem nahegelegenen Grundstück Birkenbogen 9 ein Ersatzstandort entstehen, der die erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben "Neubau Aldi in Wees" auf dem Grundstück Birkenbogen 9 werden in einem parallelen Verfahren durch die 20. Änderung des Flächennutzungsplans und die 4. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 geschaffen.

Mit der Verlagerung des Aldi-Markts geht auch eine Erweiterung der Verkaufsflächen (VK) einher. Um zu vermeiden, dass die Einzelhandels-Entwicklungen in der Gemeinde Wees wesentliche Auswirkungen auf die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere der Stadt Glücksburg, haben, ist eine Gesamtsteuerung des Einzelhandelsstandorts Wees erforderlich. Zu diesem Zweck wird mit der hier vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 der Gemeinde Wees für den Altstandort des Aldi-Markts festgesetzt, dass als Folgenutzungen nach der Verlagerung alle nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente ausgeschlossen werden.

In einem abschließenden Votum hat die Landesplanungsbehörde im Dezember 2018 unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der Stadt Flensburg, der Stadt Glücksburg und der Gemeinde Langballig den planungsrechtlichen Rahmen für die Verlagerung des Aldi-Markts gesetzt (**vgl. Anlage 1**). Demnach ist eine Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarkts Aldi auf bis zu 1.070 m² Verkaufsfläche und die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Gleiches gilt entsprechend auch für den Fall einer möglichen Verkaufsflächenerweiterung des benachbarten Lebensmitteldiscountmarkts Lidl (Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Wees, Grundstück Birkland 1).

"Der Ausschluss einer weiteren Verdichtung des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angebots durch eine mögliche zusätzliche Ansiedlung solcher Warensortimente an den Altstandorten der Lebensmitteldiscounter im Falle einer Verlagerung ist dabei die Grundvoraussetzung, um einen solchen Ausnahmefall von den Verkaufsflächenschwellenwerten in der Gemeinde Wees zu begründen und die Raumverträglichkeit des Planvorhabens im Hinblick auf die Vermeidung wesentlicher Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche insgesamt gewährleisten zu können. (...)

Im Ergebnis wird mit der moderateren Erweiterung der beiden Lebensmitteldiscountmärkte bei gleichzeitigem Ausschluss einer Nachfolgenutzung der Altstandorte durch nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Einzelhandel keine mit dem Zentrale-Orte-System nicht in Einklang stehende Funktionsverschiebung zugunsten der Gemeinde Wees bzw. zulasten des benachbarten Zentralen Ortes und des Stadtrandkerns im Einzugsbereich gesehen. Das Planvorhaben wird in dieser Größenordnung zu keiner überproportionalen Stärkung der Gemeinde Wees führen, die bedeutende raumfunktionale Verschiebungen zur Folge haben könnte. Das Planvorhaben ist im Sinne eines begründeten Ausnahmefalls mit dem Kongruenzgebot gemäß Ziffer 2.8 (5) LEP 2010 vereinbar. Die Landesplanung geht davon aus, dass das Planvorhaben

in der Gemeinde Wees insgesamt raumverträglich realisiert werden kann." (Vgl. Anlage 1, Abschließendes Votum der Landesplanungsbehörde, Seite 8)

Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 der Gemeinde Wees betrifft das Grundstück des Lebensmittelmarkts Aldi, auf dem außerdem ein Getränkefachmarkt untergebracht ist. Die Festsetzung als "Mischgebiet" ("MI", § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) wird grundsätzlich beibehalten. Durch eine zusätzliche textliche Festsetzung wird aber der Charakter des Mischgebiets im Sinne des Planungsziels gesteuert.

Die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 steht im Zusammenhang mit der vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 der Gemeinde Wees. Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 ist aber kein eigenes konkretes Vorhaben verbunden. Deshalb wird die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 im Normalverfahren gemäß BauGB aufgestellt.

Sämtliche planungsbedingten Kosten werden vom Vorhabenträger der Verlagerung des Aldi-Markts übernommen. Aufgrund der geschilderten Ausgangslage hat die Gemeindevertretung Wees am 29.09.2020 den Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 für das Gebiet „Flurstück 27/84, Birkenbogen 2“ gefasst.

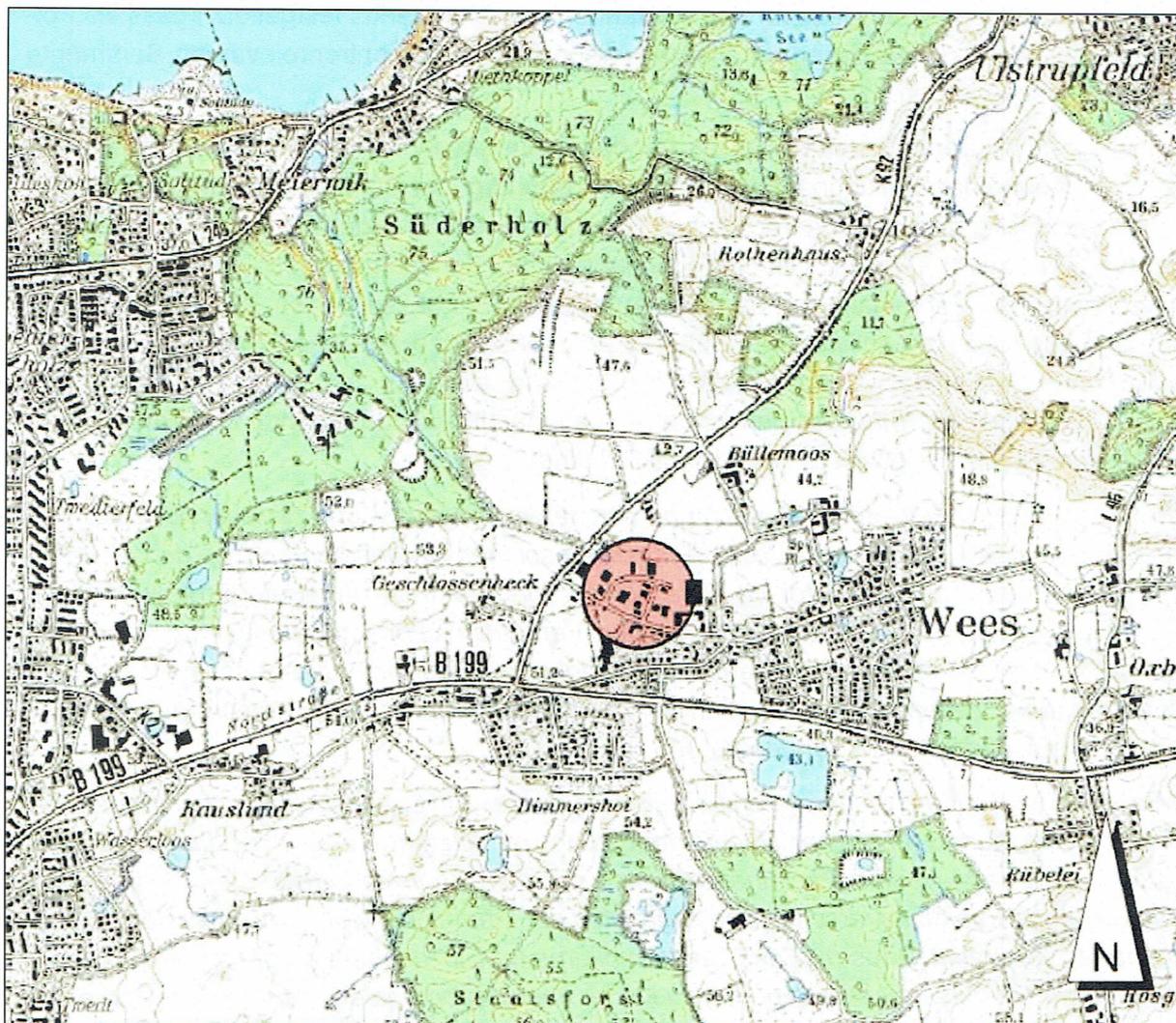


Abb. 1: Übersichtskarte, ohne Maßstab

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 befindet sich im nordwestlichen Bereich der Ortslage Wees an der Straße Birkland bzw. Birkenbogen. Das Plangebiet liegt etwa 300 m Luftlinie nördlich der Nordstraße (B 199) und ist über die Glücksburger Chaussee (K 92) an diese angebunden. Die Einzelhandelsgeschäfte entlang der Straße Birkland bilden den Versorgungsschwerpunkt der Gemeinde Wees.

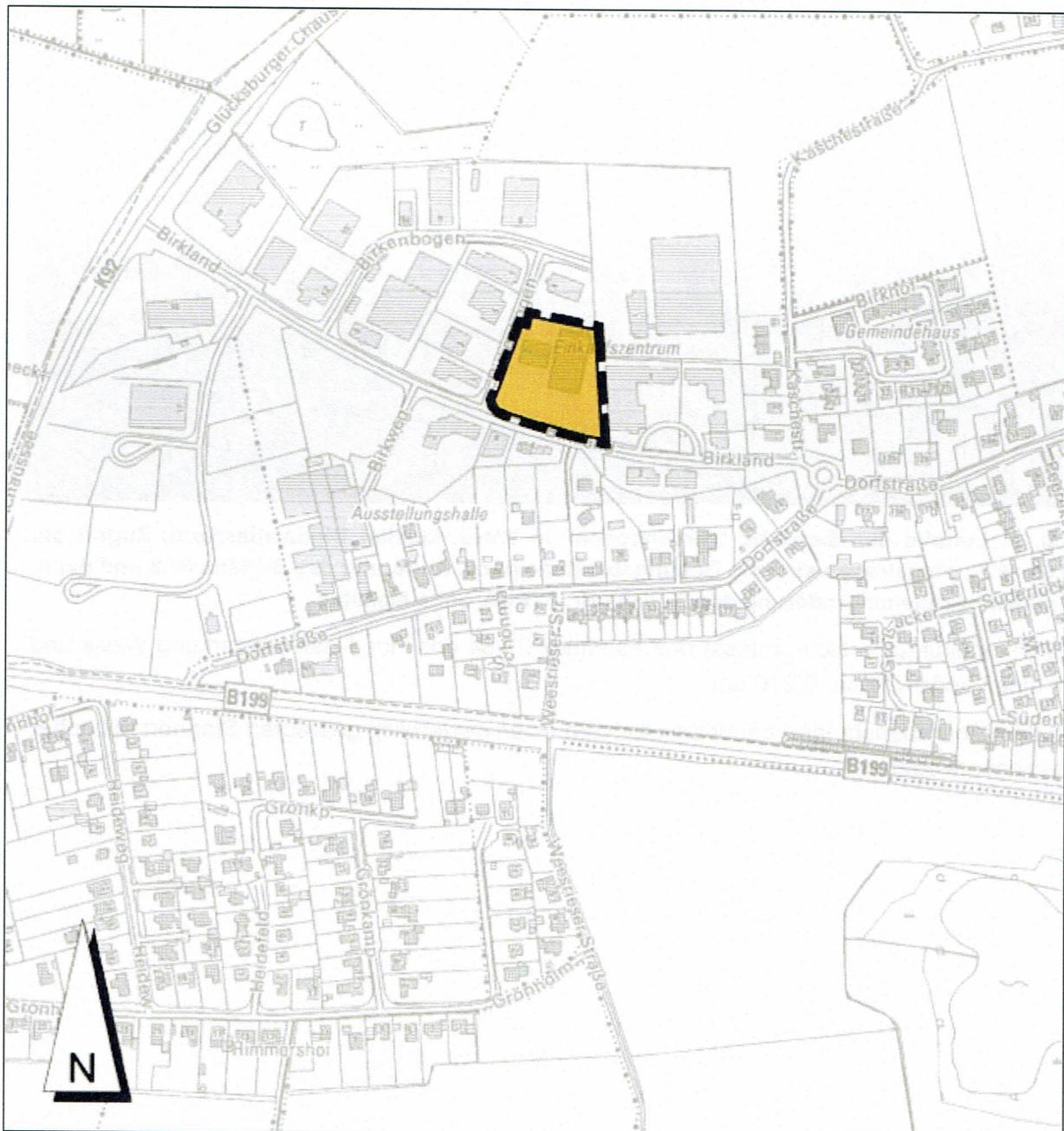


Abb. 2: Lage des Plangebiets, ohne Maßstab

Die Gemeinde Wees liegt unmittelbar östlich angrenzend an das Stadtgebiet des Oberzentrums Flensburg, etwa 5 km vom Stadtzentrum Flensburg entfernt. Das Zentrum der Stadt Glücksburg mit ihren ca. 6.100 Einwohnern (Stadttrandkern II. Ordnung) liegt etwa 4 km in

nordöstlicher Richtung entfernt. Die Gemeinde Langballig, Sitz des Amtes Langballig mit ca. 1.550 Einwohnern, befindet sich in ca. 8 km in östlicher Richtung (alle Entfernungsangaben "Luftlinie").



Abb. 3: Luftbild des Bereichs "Birkenbogen" in Wees, Quelle: DigitalatlasNord, Zugriff am 16.09.2020; eingetragen sind die Geltungsbereiche der 6. Änderung des B-Plans Nr.8 und der 4. vorhabenbezogenen Änderung des B-Plans Nr. 9 (Rot), ohne Maßstab

Der Plangeltungsbereich umfasst das Flurstück 27/84 der Flur 1 der Gemarkung Wees und hat eine Größe von ca. 6.276 qm.

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen gewerblich geprägten Standort mit hoher Flächenversiegelung.

1.3 Raumordnungsplanung

Gemäß **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)** liegt die Gemeinde Wees im Stadt-Umland-Bereich des Oberzentrums Flensburg im ländlichen Raum (vgl. Text-Ziffer 1.5 LEP), innerhalb des 10-km-Umkreises um den Zentralbereich des Oberzentrums Flensburg (vgl. Text-Ziffer 2.2.5 LEP).

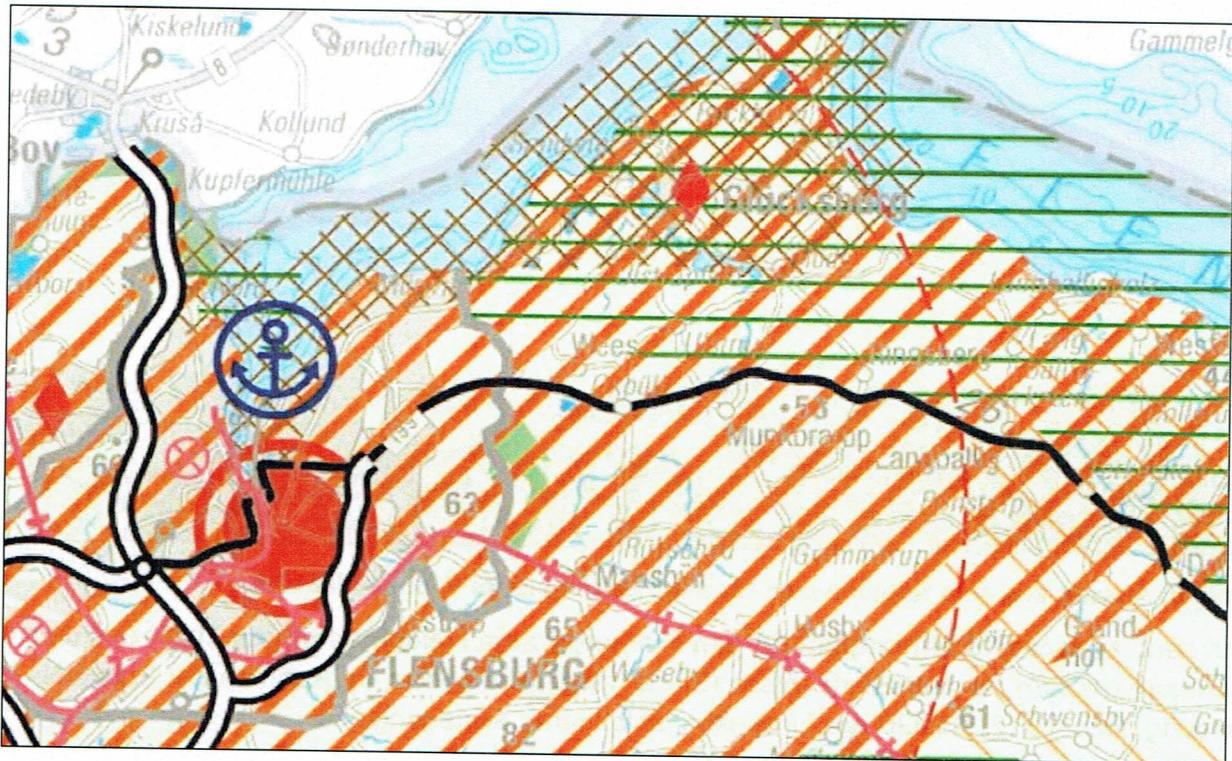


Abb. 4: Auszug aus dem LEP, Fortschreibung, Entwurf 2018, ohne Maßstab

Das Plangebiet liegt gemäß **Regionalplan** für den Planungsraum V, Neufassung 2002 (RP V) innerhalb des Stadt-Umland-Bereiches des Oberzentrums Flensburg im ländlichen Raum (vgl. Text-Ziffer 4.3 (1)). Die Gemeinde Wees ist unter den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung durch eine besondere "planerische Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion" (vgl. Text-Ziffer 6.2 (2)) hervorgehoben. Mit dieser Funktion steht aufgrund der besonderen Eignung der Gemeinde eine deutlich stärkere gewerbliche und dienstleistungsbezogene Entwicklung in Aussicht, als dies bei den sonstigen nicht gesondert eingestuften Gemeinden der Fall ist. Die gesonderte Entwicklung ist mit den Nachbarstädten Glücksburg und Flensburg abzustimmen.

Die Gemeinde Wees ist Teil eines Gebiets mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung (vgl. Text-Ziffer 5.4 (1)). Südlich, westlich und nördlich wird die Gemeinde "eingerahmt" von einem "Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft" (vgl. Text-Ziffer 5.3 (1)).

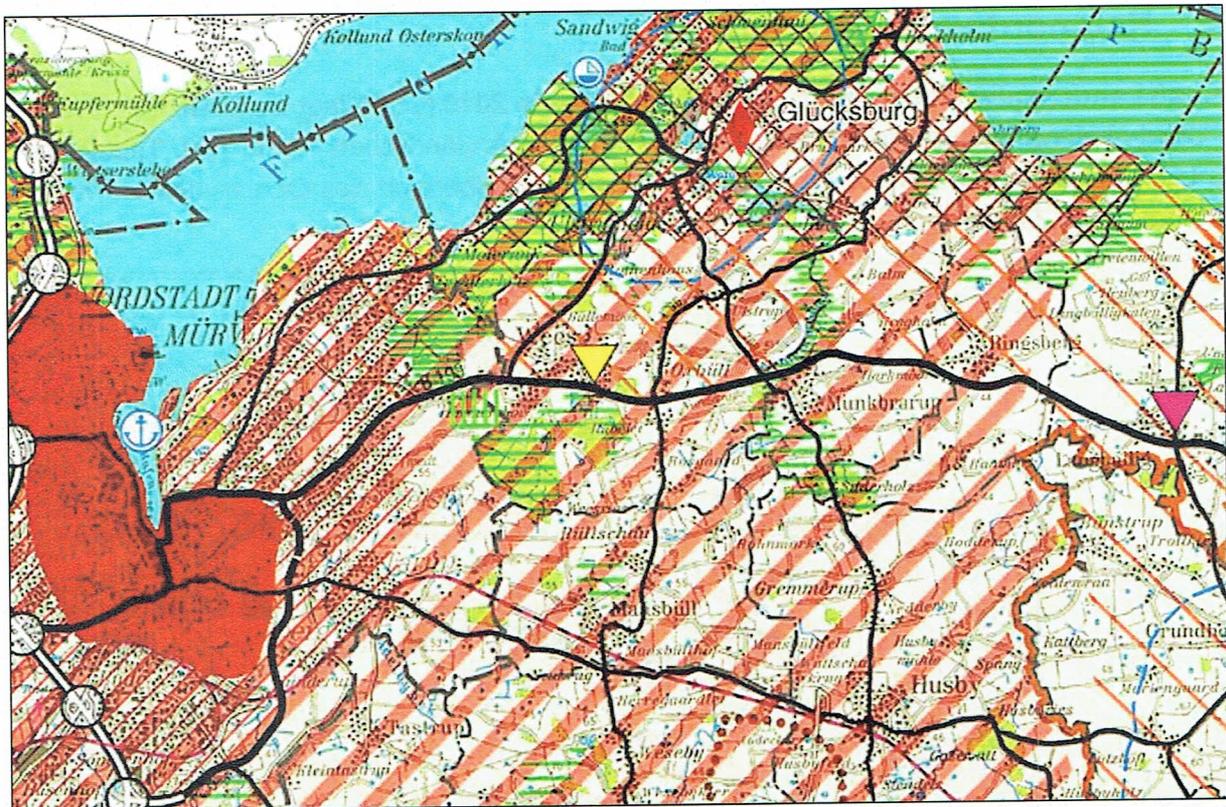


Abb. 5: Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum V, ohne Maßstab

Auf den **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (Neuaufstellung 2020)** und den **Landschaftsplan** der Gemeinde Wees (Stand 1996) wird später, im Rahmen der Entwurfsfassung nach § 3 (2) BauGB des Umweltberichts, näher eingegangen.

1.4 Die Zulässigkeit von "großflächigem Einzelhandel" am Standort Wees

Für die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben in der Gemeinde Wees sind die Bestimmungen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans (siehe jeweils oben) ausschlaggebend. Die Gemeinde Wees besitzt demnach keine zentralörtliche Funktion. Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung sind grundsätzlich auf Einzelhandelseinrichtungen mit höchstens 800 qm Verkaufsfläche (VK) je Einzelvorhaben beschränkt. Dies entspricht dem zentralörtlichen Kongruenzgebot: Art und Umfang der Einzelhandelseinrichtungen sollen der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- bzw. Verflechtungsbereich angemessen sein (vgl. LEP, S.54). Allerdings kann in begründeten Ausnahmefällen von den vorgegebenen Schwellenwerten abgewichen werden. In dem Fall ist zu bewerten, bis zu welcher Größenordnung über 800 qm VK hinaus überörtliche Versorgungsfunktionen raumverträglich wahrgenommen werden können.

Diese Bewertung für die Gemeinde Wees ist durch das abschließende Votum der Landesplanungsbehörde (vgl. **Anlage 1**, Seite 6f) erfolgt. In die Bewertung fließen insbesondere Lagefaktoren (Lage im Stadt-Umland-Bereich Flensburg; Verkehrsgunst an der B 199) und planerische Aspekte ein (besondere Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion der Gemeinde; bereits bestehende Funktion als überörtlich relevanter Versorgungsstandort). Es wird aber auch da-

rauf hingewiesen, dass es sich bei dem Vorhaben der Verlagerung des Aldi-Lebensmittelmarkts nicht um eine Neuansiedlung, sondern um eine Erweiterung eines bestehenden Betriebs handelt. Weiterhin ist eine Erweiterung der VK von Lebensmitteldiscountmärkten heutzutage nicht nur einer quantitativen, sondern auch einer qualitativen Entwicklung geschuldet (z.B. vergrößerte Gangbreiten, Flächen für Pfandrückgabe, Backautomaten etc.). Die marktüblichen Standardgrößen von Discountmärkten beginnen heute bei ca. 1.070 qm VK.

Nach Würdigung aller Aspekte, insbesondere auch zweier gutachterlicher Stellungnahmen (bulwiengesa AG, Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse, Neuaufstellung Aldi-Lebensmittelmarkt in 24999 Wees, 2018; Dr. Lademann und Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung AG, Die Gemeinde Wees als Standort für Lebensmitteldiscounter, Plausibilitätsprüfung einer Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse der bulwiengesa AG) sowie den Stellungnahmen der Stadt Flensburg, der Stadt Glücksburg und der Gemeinde Langballig, kommt die Landesplanungsbehörde zu dem Schluss, dass für die Gemeinde Wees Ansatzpunkte für einen Ausnahmefall vom zulässigen VK-Schwellenwert gem. LEP 2.8 Ziffer 5, letzter Satz vorliegen, die eine VK-Erweiterung der beiden in Wees bestehenden Lebensmitteldiscountmärkte bis zu einer VK-Flächen von jeweils 1070 qm begründen können.

Von den drei in ihrer Versorgungsfunktion betroffenen und im Vorwege beteiligten Kommunen (Flensburg als Oberzentrum; Glücksburg als Stadtrandkern II. Ordnung; Gemeinde Langballig als Gemeinde mit ergänzender überörtlicher Versorgungsfunktion im ländlichen Raum) hat die Stadt Glücksburg ihr Einvernehmen mit den vorliegenden Planungen nicht erteilt. Die Stadt Glücksburg befürchtet, durch die möglichen Erweiterungen der Discounter Aldi und Lidl in Wees, künftig keine Möglichkeit mehr zu haben, selbst einen Discounter anzusiedeln.

Nach Einschätzung der Landesplanungsbehörde sind durch die maßvolle Erweiterung des Verkaufsflächenangebots in Wees keine wesentlichen Auswirkungen auf die wohnortnahe Grundversorgung in der Stadt Glücksburg zu erwarten. Das Potenzial der Stadt Glücksburg für den Ausbau der eigenen Nahversorgungsinfrastruktur bleibt weiterhin bestehen.

Allerdings ist darauf zu achten, dass die Raumverträglichkeit der Planungen in Wees im Hinblick auf die Vermeidung wesentlicher Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche durch geeignete planungsrechtliche Maßnahmen gewährleistet bleibt. D.h. bei Standortverlagerungen innerhalb der Gemeinde Wees ist das Erfordernis einer Gesamtsteuerung zu sehen, um sicherzustellen, dass es insgesamt bei der moderaten VK-Erweiterung bleibt.

Im vorliegenden Fall geschieht diese Gesamtsteuerung durch den Ausschluss einer weiteren Zunahme des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angebots am Altstandort des Aldi-Markts. Der Bebauungsplan Nr. 8 wird im Parallelverfahren in einer Weise geändert, dass eine erneute Ansiedlung solcher Warensortimente ausgeschlossen ist. Im Durchführungsvertrag der vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 wird geregelt, dass die bestehende Baugenehmigung für den Altstandort bei Inkrafttreten des Planungsrechts für den neuen Standort, mit einer entsprechenden Übergangsregelung für die Bauzeit, erlischt.

Sollte das Vorhaben der Verlagerung des Aldi-Markts wider Erwarten nicht zustande kommen, so wäre das Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 unschädlich, da der Aldi-Markt in seiner jetzigen Form an dem Standort Bestandsschutz genießt.

1.5 Flächennutzungsplanung

Im gültigen **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Wees von 1975 ist der Plangeltungsbereich seit der großräumigen 4. Änderung (1992) als **gemischte Baufläche (M)** dargestellt, siehe nachfolgende Abbildung.

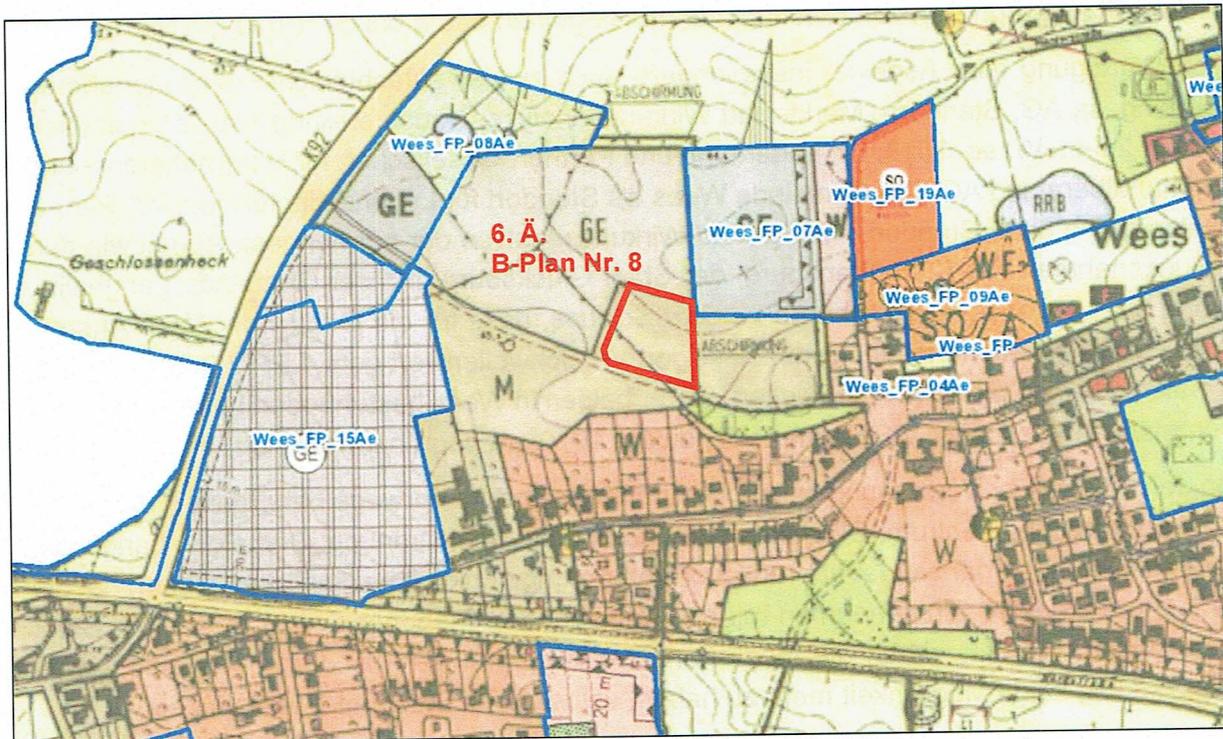


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wees (hier: 4. Änderung 1992), Quelle: DigitalatlasNord, Zugriff am 15.09.2020, eingefügt ist das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 (Rot), ohne Maßstab

Da sich die grundsätzliche Festsetzung des Plangebiets als "MI – Mischgebiet" gem. § 6 BauNVO nicht ändert, kann die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wees entwickelt werden.

1.6 Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Wees

Der Bebauungsplan Nr. 8 "Westanbindung Süd" der Gemeinde Wees wurde 1992 aufgestellt. Ziel war die Schaffung eines Dorfzentrums "mit Gemeindebüro, Post, Bank, Arztpraxis, Apotheke, Gaststätte, Läden für Schlachter und Bäcker, Blumenladen, Hobbybedarf und einem Friseur" (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8, Seite 3). Desweiteren sollten Flächen für einen Lebensmittelmarkt, einen Getränkemarkt, ein Bürogebäude und weitere Handwerksbetriebe entstehen (ebd.). Die Planungen wurden teilweise umgesetzt und teilweise durch die Planänderungen Nr. 1 bis Nr. 5 angepasst.

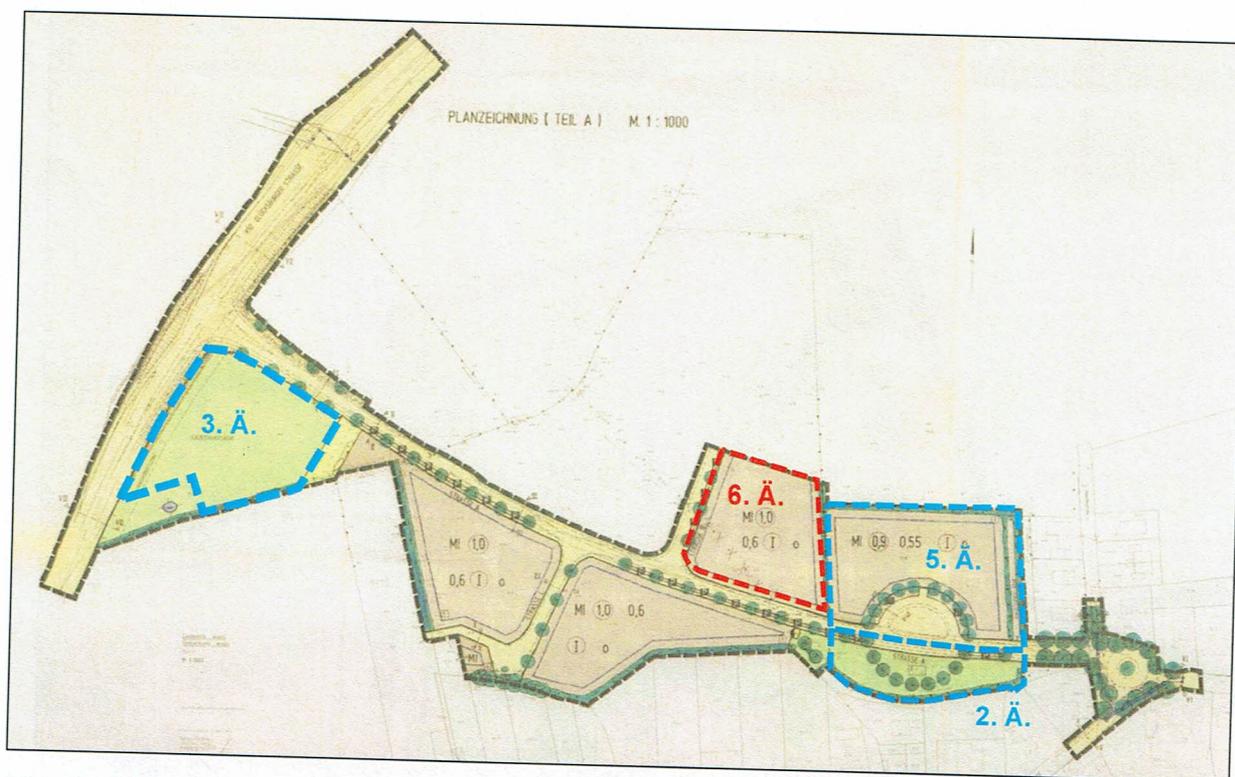


Abb. 7: Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Wees (Ausschnitt Planzeichnung), eingefügt sind die Geltungsbereiche der 2., 3. und 5. Änderung (Blau) sowie der hier vorliegenden 6. Änderung (Rot), ohne Maßstab

Mit der **1. Änderung** des Bebauungsplans Nr. 8 (1995) wurde im Teil B (Text) des Bebauungsplans eine örtliche Bauvorschrift, die nach Landesbauordnung festgesetzt wurde, aufgehoben (Ziffer 2.2 "Das Mauerwerk muss mindestens 50% der Gesamtaußenwandfläche betragen.").

Mit der **2. Änderung** des Bebauungsplans Nr. 8 (1997) wurde eine vormals als Grünfläche festgesetzte Fläche im südlichen Bereich des "Dorfzentrums" als Mischgebiet festgesetzt, um die Errichtung zweier Ärzte- und Geschäftshäuser zu ermöglichen. Die Fläche ist inzwischen bebaut.

Mit der **3. Änderung** des Bebauungsplans Nr. 8 (1998) erfolgte eine Teilaufhebung des Bebauungsplans. Der Geltungsbereich der Teilaufhebung betrifft eine vormals als Grünfläche festgesetzte Fläche im westlichen Bereich des Bebauungsplans. Die Fläche wurde später durch den Bebauungsplan Nr. 15 überplant und ist mit einem Gewerbebetrieb bebaut.

Die Aufstellung der **4. Änderung** des Bebauungsplans Nr. 8 wurde 2004 beschlossen, aber nach dem Aufstellungsbeschluss nicht weiter verfolgt. Ziel der Änderung war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des dort ansässigen Lebensmittel-discounters "LIDL" auf bis zu 1.000 qm VK.

Mit der **5. Änderung** des Bebauungsplans Nr. 8 (2006) wurde die städtebauliche Ordnung des geplanten "Dorfzentrums" (nördlicher Bereich) verändert. Die vormals halbkreisförmige Straßenverkehrsfläche wurde zu einem Mischgebiet umgewandelt. Damit wurde die Erweiterung des dort bereits ansässigen Lebensmitteldiscounters "LIDL" auf 800 qm VK ermöglicht.

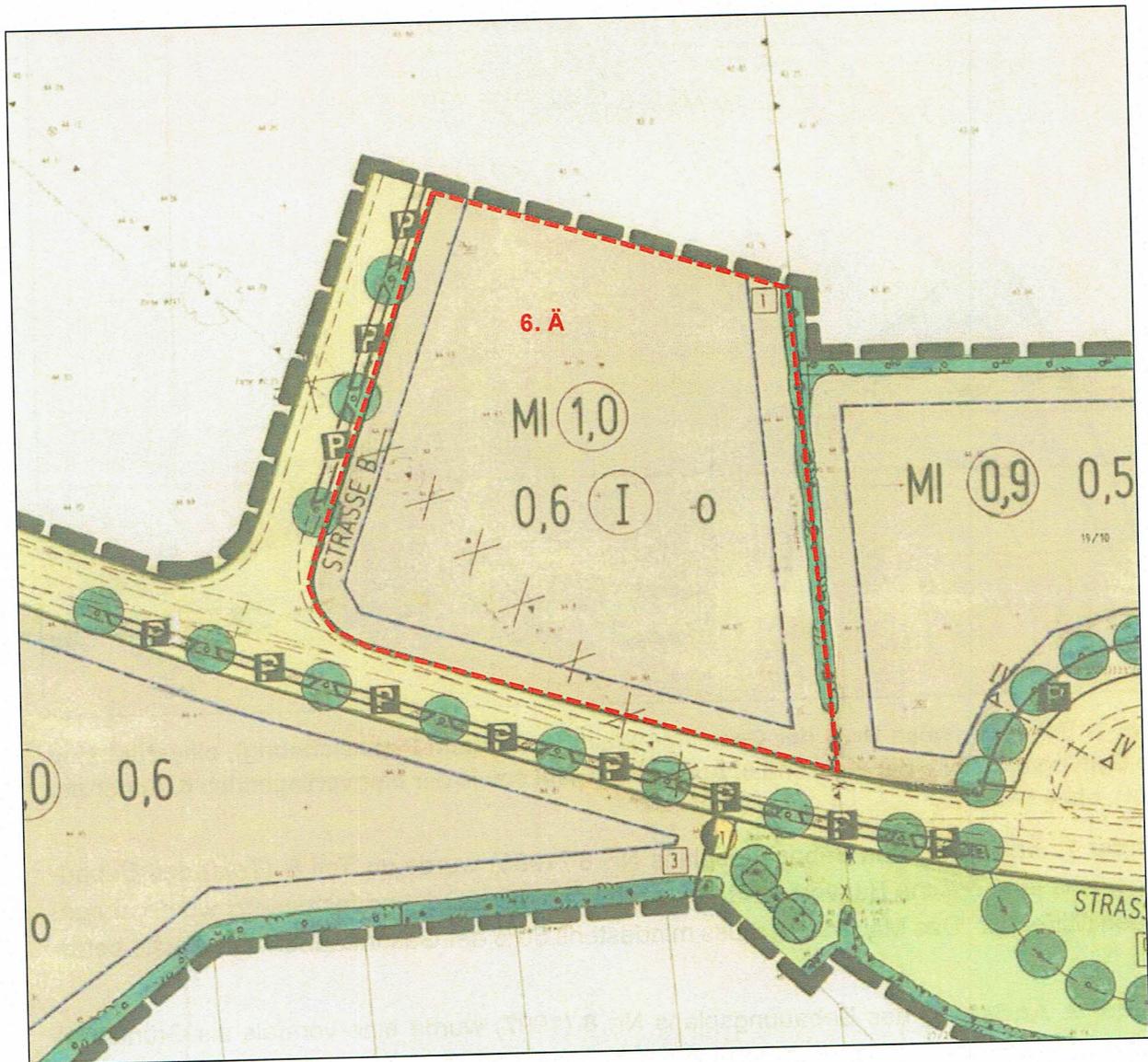


Abb. 8: Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Wees (Ausschnitt), eingefügt ist der Geltungsbereich der 6. Änderung (Rot), ohne Maßstab

Für den Geltungsbereich der **6. Änderung** trifft der Bebauungsplan Nr. 8 folgende Festsetzungen:

- MI (Mischgebiet, § 6 BauNVO)
- GFZ 1,0 als Höchstmaß
- GRZ 0,6
- I Anzahl der Geschosse, zwingend
- Offene Bauweise
- Bestimmung des überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen)
- Erhaltungsgebot für einen Knick (östliche Grundstücksgrenze)

2. Erläuterung der Planänderung

Der Text (Teil B) des Bebauungsplans wird im Abschnitt "Nutzung des Mischgebiets" um eine Ziffer "3" ergänzt.

In Ziffer 3 wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich der B-Plan-Änderung Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig sind:

- Nahrungs- und Genussmittel, außer Getränke, außer einem Backwaren-Verkauf bis 75 qm Verkaufsfläche inkl. aller Nebenflächen
- Drogerieartikel
- Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
- Zeitungen/Zeitschriften
- Bücher
- Bekleidung und Bekleidungsaccessoires (Sonnenbrillen, Schal, Hüte o.ä.)
- Schuhe, Lederwaren
- Apotheken- und Sanitätshauswaren, Brillen, Hörgeräte
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto)
- Uhren, Schmuck
- Schnittblumen, Topfblumen

Die Festsetzung trägt zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Einzelhandelsstandorts Wees insgesamt bei. Vor dem Hintergrund der Verlagerung und der damit einhergehenden Erweiterung des Lebensmittelmarkts auf Grundlage der parallel durchgeführten 4. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 9, dient die vorliegende Beschränkung des Mischgebiets dem Schutz der Versorgungsbereiche der benachbarten zentralen Orte (**vgl. hierzu auch Kap. 1.1 "Anlass und Ziel der Planung" sowie 1.4 "Die Zulässigkeit von 'großflächigem Einzelhandel' am Standort Wees"**).

Die Sortimentsliste entspricht der Liste der Nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente des aktuellen Entwurfs für die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (LEP – Entwurf 2018), Anlage 4.

Zur Klarstellung wurde dem ersten Spiegelstrich der Zusatz "außer Getränke, außer einem Backwaren-Verkauf bis 75 qm Verkaufsfläche inkl. aller Nebenflächen" beigefügt. Im Plangebiet befindet sich ein **Getränkemarkt**, der nach dem Auszug des Aldi-Markts eine größere Fläche einnehmen soll. Es ist davon auszugehen, dass von Getränkemarkten keine schädigenden Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgehen.

Daneben soll auch ein **Backwarenverkauf** in begrenztem Umfang ("bis 75 qm Verkaufsfläche inkl. aller Nebenflächen") weiterhin zulässig sein. Die genannte Größenordnung entspricht dem seit 1993 am Standort bestehenden Backwaren-Verkauf. Es handelt sich also um eine Bestandssicherung für einen alteingesessenen Betrieb und nicht um eine Ausweitung des bestehenden Angebots. Das planerische Ziel, durch die Nutzungsbeschränkung am Altstandort des Aldimarkts die Nahversorgungsgebiete der umliegenden zentralen Orte zu schützen bleibt trotz der benannten Ausnahme erhalten.

Beide Ausnahmen (Getränke und Backwarenverkauf) sind mit dem Innenministerium (Landesplanung und Referat für Städtebau und Ortsplanung) abgestimmt.

Die Zulässigkeit von Nutzungen richtet sich im Übrigen nach § 6 BauNVO.

Alle anderen Festsetzungen bleiben unverändert und behalten vollumfänglich ihre Wirksamkeit.

3. Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Gemeinden verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

3.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 befindet sich im nordwestlichen Bereich der Ortslage Wees an der Straße Birkland bzw. Birkenbogen.

Der Plangeltungsbereich umfasst das Flurstück 27/84 der Flur 1 der Gemarkung Wees und hat eine Größe von ca. 6.276 qm.

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen gewerblich geprägten Standort mit hoher Flächenversiegelung. Im Bestand befinden sich dort ein zusammenhängender Gebäudekomplex, der derzeit als ALDI-Markt sowie von einer Bäckerei und einem Getränkemarkt genutzt wird. Versiegelte Flächen (Asphalt) sind die im Südosten bestehende Zufahrt von der Straße Birkland und die Zufahrten von der Straße Birkenbogen sowie die Parkplatzfläche des ALDI- und des Getränkemarktes sowie der Bäckerei, sowie die Zulieferungsbereiche im nördlichen Teil. Im östlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich ein Knick (in Nord-Südrichtung verlaufend), der zur Hälfte auf dem Plangebiet liegt und zur anderen Hälfte auf den angrenzenden Nachbargrundstücken. Zwischen dem Gebäudeteil des Aldi-Marktes und dem Knick befindet sich Zierrasenfläche.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 ist kein eigenes konkretes Vorhaben verbunden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Mischgebiet, § 6 BauNVO) bleiben alle bestehenden Festsetzungen unverändert und behalten vollumfänglich ihre Wirksamkeit, nur die Zulässigkeit von Nutzungen wird neu geregelt. Zukünftig sind Einzelhandelsbetriebe gem. einer Sortimentenliste (**vgl. Kap. 2**) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig.

3.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen

Fachgesetze und -verordnungen

Für das Bauleitplanverfahren ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017, zuletzt geändert am 08.08.2020, zu beachten. Darin sind insbesondere § 1 (6) Nr. 7, § 1 a, § 2 (4) sowie § 2a BauGB bezüglich Eingriffsregelung und Umweltprüfung relevant. Es wird daher ein Umweltbericht als Teil der Begründung erstellt.

Für die einzelnen Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden im Folgenden die in den Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt sowie die Art, wie diese im Bauleitplan berücksichtigt wurden.

Die auf Ebene der Europäischen Union bestehenden, in Gesetzen niedergelegten Ziele sind in nationales Recht übernommen worden und entsprechend in Bundesgesetzen festgelegt. Die Umweltschutzziele auf kommunaler Ebene sind in den Fachplänen Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan festgelegt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Gesetzliche Vorgaben

In § 1 (2) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind allgemeine Anforderungen zur Sicherung der biologischen Vielfalt benannt:

"Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere (1.) lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensräume zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen."

Darüber hinaus heißt es im § 1 (3) Nr. 5 BNatSchG:

"Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (5.) wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten."

Berücksichtigung:

- Erhaltung des Knicks entlang der östlichen Grundstücksgrenze,
- Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44,
- Mit der Planänderung ist kein eigenes konkretes Vorhaben verbunden, von daher treten im Bestand keine Änderungen auf. Die Fläche hat eine geringe Bedeutung für den Naturschutz.

Natura 2000 -Gebiete

Gesetzliche Vorgaben

Der § 31 des BNatSchG nennt die Verpflichtungen des Bundes und der Länder zum Aufbau und Schutz des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000". Dieses besteht aus FFH-Gebieten gemäß Richtlinie 92/43/EWG sowie Vogelschutzgebieten gemäß Richtlinie 79/409/EWG.

Nach § 34 (1) des BNatSchG bedeutet dies für Planungen und Projekte:

"Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie (...) geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen."

Berücksichtigung:

In der Umgebung bis 3 km Abstand zum Plangebiet liegen folgende Gebiete des Europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 (FFH-Gebiete gemäß Richtlinie 92/43/EWG, Vogelschutzgebiete gemäß Richtlinie 79/409/EWG):

- Das FFH-Gebiet DE 1123-393 „Küstenbereiche Flensburger Förde von Flensburg bis Gellingener Birk“ mit einer Größe von 10.958 ha liegt zwischen Flensburg und Gelling. Es umfasst Küstenlebensräume der Flensburger Innen- und Außenförde sowie die der

Förde vorlagerten Flachwassergebiete. Der geringste Abstand zum Plangebiet befindet sich ca. 1 km in nordwestlicher Richtung. Zwischen dem Schutzgebiet und dem Plangebiet liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

- Das FFH-Gebiet Nr. 1123-392 „Blixmoor“ befindet sich in ca. 1 km Entfernung in südlicher Richtung. Zwischen dem Schutzgebiet und dem Plangebiet liegen die B 199, landwirtschaftlich genutzte sowie teilweise bebaute Flächen.

Von einer Auswirkung auf die Gebiete wird jedoch nicht ausgegangen, da die Entfernung mind. 1 km beträgt und Flächen mit Pufferwirkung zwischen den FFH-Gebieten und dem Plangebiet liegen.

Boden/ Fläche

Gesetzliche Vorgaben

Als Grundsatz der Bauleitplanung legt § 1 (5) des Baugesetzbuches fest:

"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen (...) Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen."

Das BNatSchG stellt den Bodenschutz im § 1 (3) Nr. 2 wie folgt dar:

"Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können."

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) stellt den Bodenschutz im § 4 (1) Nr. 1 wie folgt dar:

"Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden."

Berücksichtigung:

- Mit der Planänderung ist kein eigenes konkretes Vorhaben verbunden. Veränderungen des Bestandes sind zurzeit nicht zu erwarten.
- Der Standort ist schon im Bestand durch gewerblich genutzte Gebäude bebaut und zum Großteil versiegelt.

Wasser

Gesetzliche Vorgaben

Zielvorgaben werden durch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorgegeben. In den unter § 5 WHG aufgeführten allgemeinen Sorgfaltspflichten heißt es:

„(1) Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

- 1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,*
- 2. eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,*
- 3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und*
- 4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.“*

Berücksichtigung:

- Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen.
- Eine Änderung des Bestandes ist nicht vorgesehen, von daher ändert sich die Entwässerungssituation der Flächen nicht.
- Das anfallende **Oberflächenwasser** wird in das vorhandene, nord-westlich gelegene und im B-Plan Nr. 9 festgesetzte Regenrückhaltebecken abgeleitet. Von dort aus gelangt es in das Netz des Wasser- und Bodenverbands Munkbrarupau.

Klima / LuftGesetzliche Vorgaben

Zielvorgaben nach § 1 (3) Nr. 4 BNatSchG sind:

"Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere 4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen (...); dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu."

Das BauGB formuliert bezüglich Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel folgende Grundsätze:

„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Berücksichtigung:

- Erhaltung von Gehölzbeständen des Knicks zum mikroklimatischen Ausgleich im Plangebiet
- Mit der Planänderung ist kein eigenes konkretes Vorhaben verbunden, von daher sind keine Änderungen der Bestandssituation zu erwarten.

LandschaftGesetzliche Vorgaben

Nach § 1 (4) BNatSchG sowie § 1 LNatSchG sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich *"die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft"* auf Dauer zu sichern.

Berücksichtigung:

- Mit der Planänderung ist kein eigenes konkretes Vorhaben verbunden, von daher sind keine Änderungen der Bestandssituation zu erwarten.
- Der Standort ist im Bestand durch gewerblich genutzte Gebäude bebaut und zum Großteil versiegelt. Das Landschaftsbild wird nicht verändert.
- Der Standort liegt in direkter Nachbarschaft zu weiteren Gewerbebetrieben / Einzelhandelsbetrieben, die als Vorbelastung im Landschaftsbild wirken.
- Erhaltung des Knicks als Landschaftselement mit landschaftsbildtypischer Eigenart.

Mensch und Gesundheitsschutz

Gesetzliche Vorgaben

Nach § 50 BImSchG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden wird. Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die TA Lärm.

Berücksichtigung:

- Beachtung der gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien.
- Mit der Planänderung ist kein eigenes konkretes Vorhaben verbunden, von daher sind keine wesentlichen Änderungen zu erwarten. Vermutlich wird sich die Lärmbelastung zwischenzeitlich im Bereich des Plangebietes verringern.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Als Kulturgüter sind Bau- und Bodendenkmale zu berücksichtigen.

Gesetzliche Vorgaben

Nach § 1 DSchG Schleswig-Holstein dienen Denkmalschutz und Denkmalpflege „dem Schutz, der Erhaltung und der Pflege der kulturellen Lebensgrundlagen. (...) Mit diesen Kulturgütern ist im Rahmen einer nachhaltigen Ressourcennutzung schonend und werterhaltend umzugehen.“

Berücksichtigung:

- Für das Plangebiet und dessen Umfeld sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

3.3 Fachplanungen

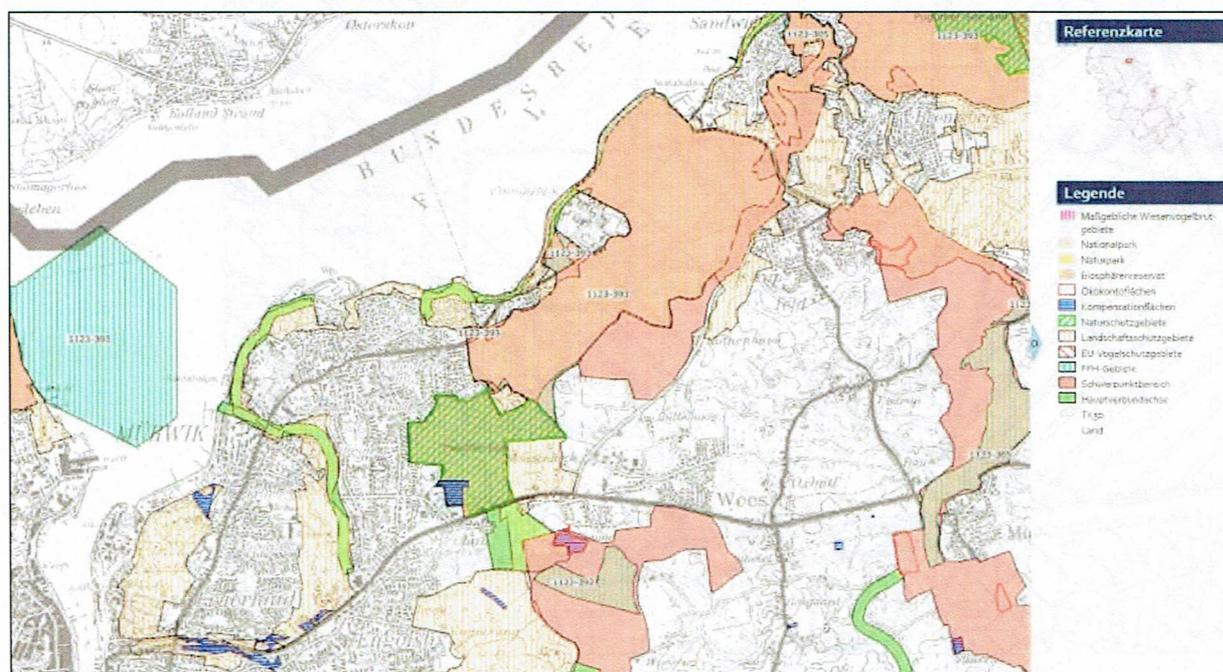


Abb. 9: Darstellung aller Schutzgebieten und Verbundachsen (Quelle: Umweltatlas SH, Zugriff: Dez. 2020)

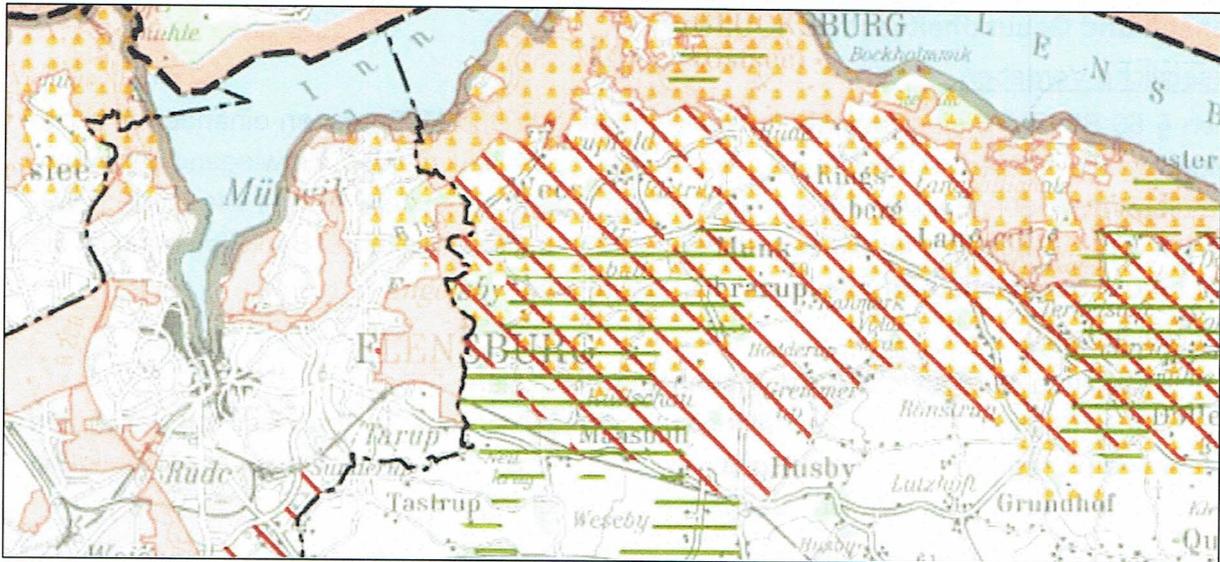


Abb. 10: Auszug Karte 2 LRP Planungsraum 1 (2020)

Gemäß Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (Stand: Januar 2020) liegt das Plan-
gebiet außerhalb von Schutzgebieten. Ein Trinkwassergewinnungsgebiet befindet sich östlich
und nördlich von Wees in ca. 2 km Entfernung. Die Gebiete mit besonderer Eignung zum Auf-
bau eines Schutzgebieten- und Biotopverbundsystems, die sich um die Ortslage Wees und ent-
lang der *Munkbrarupau* erstrecken, sind zum großen Teil auch als FFH-Gebiet geschützt.

Die gesamte Gemeinde Wees ist Gebiet mit besonderer Erholungseignung sowie in einem
Bereich, der die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG
i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt (vgl. Karte 2 Landschaftsrahmen-
plan).

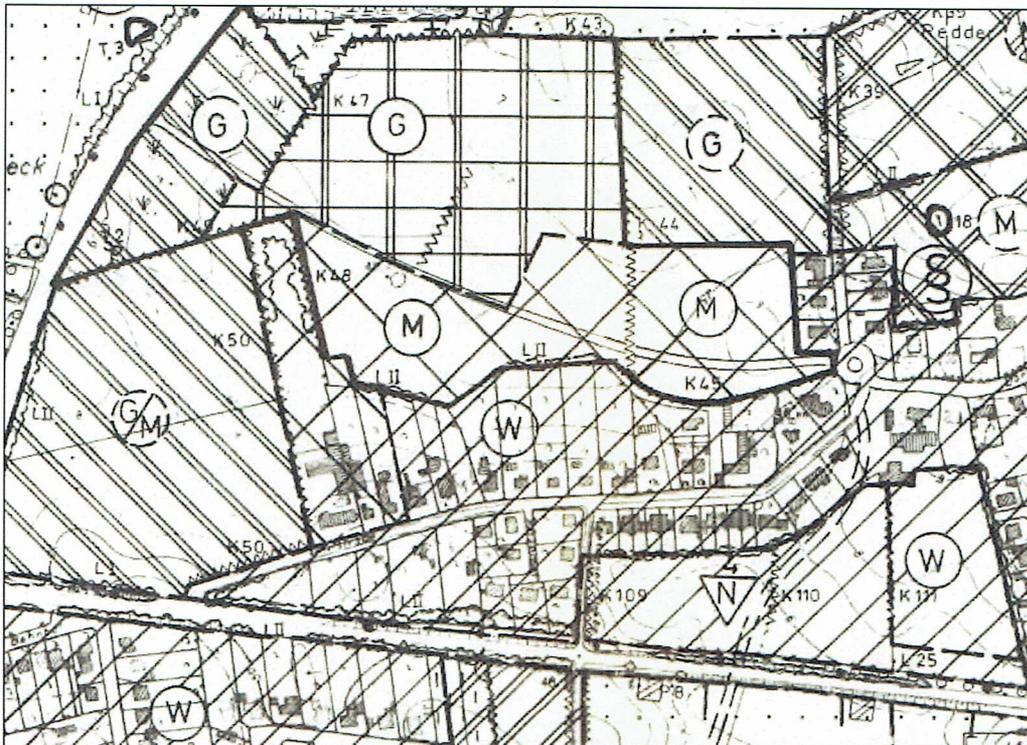


Abb. 11: Ausschnitt aus dem Plan „Entwicklung“ des Landschaftsplanes Wees (Stand: 1996)

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Wees (1996) stellt das Plangebiet im Bestands- und Entwicklungsplan als Mischbaufläche dar. Die Ausweisung eines Mischgebietes entspricht somit dem Landschaftsplan.

Berücksichtigung der Umweltschutzziele der Fachplanungen:

- die Planung entspricht den Darstellungen des Landschaftsplanes.

3.4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung wird zunächst eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) durchgeführt.

3.4.1 Schutzgut Biotop, Tiere und Pflanzen

Im Rahmen von Ortsbegehungen im Oktober 2020 und Januar 2021 wurde der aktuelle Biotopbestand im Bereich des Plangebietes erfasst.

Das Plangebiet weist im deutlich überwiegenden Anteil versiegelte bzw. bebaute Fläche auf. Im Bestand befinden sich dort ein zusammenhängender Gebäudekomplex, der derzeit als ALDI-Markt sowie von einer Bäckerei und einem Getränkemarkt genutzt wird.

Versiegelte Flächen (Asphalt) sind die im Südosten bestehende Zufahrt von der Straße Birkland und die Zufahrten von der Straße Birkenbogen sowie die Parkplatzfläche des ALDI- und des Getränkemarktes sowie der Bäckerei, sowie die Zulieferungsbereiche nördlich des Gebäudekomplexes.

Die Parkplätze vor dem Aldi-Markt sind durch eine Pflanzfläche unterbrochen, auf denen insgesamt 6 Stück Kugelhornbäume stehen. Die Pflanzflächen sind mit großen Kieselsteinen abgedeckt, so dass hier keine weitere Vegetation vorhanden ist. Zur Straße Birkland und nördlich des Aldi-Gebäudes, angrenzend zu dem Knick, befinden sich kleinflächige Zierrasenflächen. Im östlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich ein Knick (in Nord-Südrichtung verlaufend), der zur Hälfte auf dem Plangebiet (Flurstück 27/84) liegt und zur anderen Hälfte auf den angrenzenden Nachbargrundstücken (Flurstück 19/22, 103 und 105).

Der Knick ist überwiegend mit Weißdorn, Schlehen, Ilex, Holzapfel und Rosa canina bewachsen. Überhälter sind nicht vorhanden.

Der Knick ist ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG SH.

3.4.1.1 Artenschutzrechtliche Bewertung

Auf Grundlage der örtlichen Begehungen des Plangebietes werden im Folgenden Aussagen zu Vorkommen und zur Betroffenheit relevanter Arten getroffen.

Säugetiere:

Die Gebäude im Plangebiet wurden auf Vorkommen von Fledermäusen, das Vorhandensein von Quartieren und die Eignung für eine entsprechende Nutzung durch Fledermäuse untersucht.

Für die Gebäude kann eine Nutzung als Quartier, einschließlich Winterquartier, durch Fledermäuse aufgrund mangelnder Eignung und des Fehlens von Hinweisen bei der Bestandsaufnahme ausgeschlossen werden. Geeignete Bäume, die als Fledermausquartier dienen könnten, sind nicht vorhanden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von oder Fledermäusen im Plangebiet können daher ausgeschlossen werden.

Für die Haselmaus und große Säugetiere der Feldflur ist das Plangebiet als Lebensraum ungeeignet.

Amphibien und Reptilien:

Das Plangebiet und der direkte Umgebungsbereich bieten aufgrund der Lage und Habitatausstattung für die Amphibien- und die Reptilienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keinen geeigneten Lebensraum.

Wirbellose:

Für seltene bzw. gefährdete Wirbellosen-Arten, z.B. aus den Artengruppen Libellen, Heuschrecken, holzbewohnende Käfer usw. ist das Plangebiet nicht als Lebensraum geeignet, da entsprechende Habitate wie naturnahe Gewässer, Feuchtbiotope, Totholzbestände etc. fehlen.

Vögel:

Die Gebäude und der Strauchbestand des Knicks sowie die Kugelhornbäume im Plangebiet wurden auf Vorkommen von Vögeln, das Vorhandensein von Nestern und die Eignung für eine entsprechende Nutzung durch Vögel untersucht. Das Gebäude des ALDI-Marktes und des direkt angrenzenden Getränkefachmarktes ist als Lebensraum gebäudebrütender Vögel nicht geeignet. Es wurden keine Hinweise auf Vorkommen festgestellt. Die Kugelhornbäume weisen keine Höhlenstrukturen auf, so dass Vorkommen von höhlenbrütenden Vögeln ausgeschlossen werden können.

Der Knickabschnitt entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist mit seiner eher lückigen Gehölzstruktur als Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten bedingt geeignet. Aufgrund der starken Störungen, die von der angrenzenden Nutzungen ausgehen, beschränkt sich das Vorkommen auf Vogelarten, die als wenig störungsempfindlich gelten und allgemein häufig vorkommen.

Die mit Betonsteinpflaster befestigten Flächen weisen keinerlei Lebensraumpotenzial für Tiere der besonders oder streng geschützten Arten auf. Auf den unversiegelten Freiflächen sind gelegentliche Vorkommen nahrungssuchender Vögel möglich. Vogelbrutplätze sind auf diesen Flächen nicht zu erwarten.

Im Ergebnis der Lebensraumpotenzialabschätzung sind lediglich gehölzbrütende Vogelarten planungsrelevant.

Da derzeit keine konkreten Maßnahmen geplant sind, sind zurzeit keine Verstöße gegen Zugriffsverbote zu erwarten. Unabhängig davon ist zum Artenschutz der § 44 BNatSchG zu beachten, nach dem

1. die Verletzung oder Tötung wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten,
2. die erhebliche Störung wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten,
3. das Beschädigen und Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten sowie
4. die Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Pflanzen der besonders geschützten Arten

verboten sind (Zugriffsverbote, § 44 Abs. 1 BNatSchG).

Für Vorhaben innerhalb eines Bebauungsplans gilt, dass bei Betroffenheit von streng geschützten Tierarten (hier Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie), von europäischen Vogelarten oder von bestandsgefährdeten Arten gemäß Rechtsverordnung ein Verstoß gegen das o.g. Verbot Nr. 3 nur dann vorliegt, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht weiterhin erfüllt ist.

Für das Verbot Nr. 1 gilt, dass ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (Nr. 1) vorliegt, wenn sich durch die unvermeidbare Beeinträchtigung durch das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten signifikant erhöht. (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Für das Verbot Nr. 2 gilt, dass eine erhebliche Störung dann vorliegt, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Nach der Potenzialabschätzung zur Lebensraumeignung für Tiere und Pflanzen im vorigen Abschnitt sind Vorkommen von Gehölzbrütern der ungefährdeten Arten in den Knicks grundsätzlich möglich. Brutvorkommen von Bodenbrütern der ungefährdeten Arten sind auf den Flächen nicht zu erwarten.

Die Betroffenheit streng geschützter Tier- und Pflanzenarten (hier Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) sind nicht zu erwarten.

Bestandsgefährdete Arten gemäß Rechtsverordnung sind nicht relevant, da eine entsprechende Rechtsverordnung derzeit nicht besteht.

3.4.1.2 Fazit der artenschutzrechtlichen Bewertung

Es wird zurzeit davon ausgegangen, dass keine Veränderung im Bestand erfolgen wird, da mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 kein eigenes konkretes Vorhaben verbunden ist. Aufgrund dessen wird auch davon ausgegangen, dass die vorhandenen Habitatangebote erhalten werden.

Ungeachtet dessen sind die folgenden artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

- Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung: Das Entfernen von Bäumen und anderen Gehölzen (Knick) ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

Bei Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz nicht berührt werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) werden nicht erforderlich.

3.4.2 Schutzgut Boden / Fläche

Bestand

Die Bodenschutzbelange werden in der Umweltprüfung hinsichtlich der Auswirkungen des Planungsvorhabens, der Prüfungen von Planungsalternativen und die Ermittlung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen geprüft. Insbesondere der vorsorgende Bodenschutz ist in der Bauleitplanung ein zentraler Belang, der im vorliegenden Umweltbericht in den entsprechenden Abschnitten jeweils gesondert behandelt wird.

Die Umweltprüfung orientiert sich in diesem Aspekt an dem im Auftrag der Länderarbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) erstellten Leitfadens „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ (2009).

Die Bewertung der Bodenfunktionen im Plangebiet erfolgt nach dem „Runderlass zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Gemeinsamer Runderlass des Innen- und des Umweltministeriums vom 9.12.2013).

Das Plangebiet liegt im Bereich des Östlichen Hügellandes. Die Bodenentwicklung und damit der Boden wurden durch Eiszeiten bestimmt. Grund- und Endmoränen dominieren die Landschaft, die durch einen kleinräumigen Wechsel von Kuppen, Hängen und Senken geprägt ist und entsprechend vielfältig und wechselhaft ist: Braunerden, Parabraunerden und Pseudogleye auf Hügeln sind mit Kolluvisolen, Gleyen und Mooren in Senken vergesellschaftet. Im Bereich des Plangebietes findet sich der Bodentyp Gley-Podsol in direkter Nachbarschaft zu Pseudogley/ Parabraunerde (Quelle: Landwirtschaftsatlas).

Eine Baugrunduntersuchung wurde bisher nicht durchgeführt, ein Altlastenverdacht besteht nicht. Mit der Planänderung ist kein eigenes konkretes Vorhaben verbunden, so dass im Bestand zurzeit keine Änderungen zu erwarten sind.

Gemäß Landschaftsrahmenplan (Planungsraum 1, Karte 3) liegt das Plangebiet außerhalb des Bereiches klimaintensiver Böden.

Bewertung

Der Boden im gesamten Plangebiet ist stark anthropogen überprägt durch flächenhafte Auffüllungen von bodenfremdem Material. Die Bodenoberfläche ist zum überwiegenden Flächenanteil versiegelt. Auch in den unversiegelten Bereichen ist die natürliche Bodenstruktur durch die Auffüllungen gestört.

Schadstoffbelastungen im Boden sind nicht bekannt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass nach derzeitigem Planungsstand keine Beeinträchtigungen im Schutzgut Boden zu erwarten sind.

Prognose Eingriffe

Durch Bodenversiegelungen wird die Speicher- und Filtereigenschaft des Bodens stark verändert und eingeschränkt. Bodenversiegelungen führen zu erheblichen und nachhaltigen Veränderungen im gesamten Ökosystem Boden. Durch Versiegelung fällt Boden als Standort für Vegetation und als Lebensraum für Bodenorganismen fort. Bei Teilversiegelung bleiben diese Bodenfunktionen eingeschränkt erhalten, da der Boden in eingeschränktem Maß durchlässig bleibt.

Im Ausgangszustand ist für das Plangebiet bereits ein hoher Anteil an versiegelter Fläche zu verzeichnen.

Mit der Festsetzung der GRZ als Größe der überbaubaren Grundfläche wird die maximal zulässige Flächengröße für Versiegelung und Bebauung in den Bauflächen bestimmt. Die Grundfläche kann gemäß § 19 (4) Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen um bis zu 50 % überschritten werden.

In der folgenden Tabelle wird für das Mischgebiet der Versiegelungsgrad in Prozent, einschließlich der Überschreitung der GRZ um 50 % angegeben. Von der maximal zulässigen Flächenversiegelung ist bei der Eingriffsbilanzierung auszugehen.

Baufeld	Gebietsgröße (m ²)	GRZ	Versiegelungsgrad (%)	zulässige Versiegelung (m ²)
MI	6.276	0,60	90,0	5.648

Tabelle 1: Versiegelungsgrad im Plangebiet

Im Bestand sind rd. 5.580 m² versiegelt (davon ca. 1.850 m² Gebäude). Der Ausgleich für die Versiegelung wurde bereits im Vorfeld (für den B-Plan Nr. 8) erbracht. Weitere Versiegelungen sind derzeit nicht geplant.

3.4.3 Schutzgut Wasser

Bestand

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das anfallende Schmutzwasser wird zurzeit in das vorhandene öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Eine Änderung ist derzeit nicht geplant.

Bewertung

Durch die Entsorgung von Schmutzwasser und Oberflächenwasser sind keine erheblichen Umweltauswirkungen im Schutzgut Wasser zu erwarten.

3.4.4 Schutzgut Klima / Luft

Bestand

Das Kleinklima im Plangebiet wird sowohl durch die bestehende Flächenversiegelung als auch die Lage des Gebietes am Ortsrand beeinflusst. Der hohe Versiegelungsgrad bewirkt im Plangebiet kleinklimatisch eine deutliche Erwärmung bei Sonneneinstrahlung und Herabsetzung der Luftfeuchtigkeit. Die Lage zwischen sowohl im Siedlungsbestand als auch in der Nähe von Offenlandschaft mit Kaltluftentstehung und weitgehend ungehindertem Luftaustausch sorgt dagegen für ein ausgeglichenes Kleinklima.

Bewertung

Da es bei der Änderung des Bebauungsplanes nicht zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades kommt, wird es voraussichtlich auch zukünftig nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Kleinklimas kommen. Auch im Zusammenhang mit der aufgrund der globalen Klimaerwärmung anzunehmenden Zunahme von Zeiträumen intensiver Sonneneinstrahlung wird es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Kleinklimas kommen.

3.4.5 Schutzgut Landschaft

Bestand

Das Orts- und Landschaftsbild wird anhand der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet.

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen gewerblich geprägten Standort mit einem hohen Anteil versiegelter Fläche und Gebäudebestand. Der Anteil an Grünflächen und Vegetation ist im Bestand gering.

Bewertung

Änderungen des Bestandes sind derzeit nicht geplant, von daher sind keine weiten negativen Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

3.4.6 Schutzgut Mensch

Bestand

Erholungseignung

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen gewerblich geprägten Standort mit einem hohen Anteil versiegelter Fläche und Gebäudebestand. Das Plangebiet weist keine besondere Funktion bezüglich Erholung auf, auch wenn das Gebiet sich gem. Landschaftsrahmenplan in einem Raum mit besonderer Erholungseignung befindet.

Emissionen

Mit der Planänderung ist kein eigenes konkretes Vorhaben verbunden, so dass im Bestand zurzeit keine Änderungen zu erwarten sind.

In DIN 18005-1 Beiblatt 1:1987-05 sind als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung folgende schalltechnische Orientierungswerte angegeben:

Bei Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI)

- tags 60 dB(A)
- nachts 50/45 dB(A) (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)

Der niedrigere Nachtwert (45 dB(A)) soll für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Der höhere Nachtwert 50 dB(A) ist auf Verkehrsräuscheinwirkungen anzuwenden.

Es ist nicht davon auszugehen, dass die höchste zulässige Geräuschbelastung erreicht wird.

Immissionen

Im Nahbereich des Plangebiets befinden sich diverse landwirtschaftliche Flächen. Die aus ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Von den umliegenden überörtlichen Straßen (B 199, Entfernung ca. 280 m sowie Glücksburger Chaussee/K 92, Entfernung ca. 170 m) sind keine unverträglichen Lärmimmissionen zu erwarten.

Abwasser, Abfall

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers und des anfallenden Oberflächenwassers wird im Kapitel zum Schutzgut Wasser beschrieben.

Die **Abfallbeseitigung** erfolgt durch die Abfallwirtschaft Schleswig-Flensburg GmbH auf der Grundlage der Abfallwirtschaftssatzung des Kreises (AWS).

Störfallvorsorge

Die Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist im Umweltbericht zu prüfen. Zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) sind zur Vermeidung von Auswirkungen angemessene Abstände nachzuweisen. Die im Bebauungsplan zugelassenen Einzelhandelsgebäude und -anlagen mit Publikumsverkehr und Umgang mit Lebensmitteln gelten als schutzbedürftige Nutzungen.

Im Umfeld des Plangebiets befindet sich keine Betriebe, die der Störfall-Verordnung unterliegen.

Es wird daher davon ausgegangen, dass für das im Bebauungsplan geplante Vorhaben keine Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Bewertung

Bezüglich Erholungseignung, Abwasser und Abfall sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Bezüglich Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen wird daher davon ausgegangen, dass für das im Bebauungsplan festgesetzte Vorhaben keine Auswirkungen zu erwarten sind.

Von Schadstoffbelastungen im Boden wird nicht ausgegangen. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt Schadstoffbelastungen festgestellt werden, sind diese fachgerecht untersuchen und entsorgen zu lassen.

Bezüglich Emissionen sind bei Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Bezüglich Immissionen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

3.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

Zu den in der Umweltprüfung zu behandelnden Kulturgütern gehören Bau- und Bodendenkmale. Für das Plangebiet und dessen Umfeld sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

Zurzeit können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines archäologischen Interessengebiets (Archäologieatlas Schleswig-Holstein, Zugriff am 07.03.2019). Dennoch wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde dem Archäologischen Landesamt mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks, 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 für den Fund Verantwortlichen 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. Archäologische Kulturdenkmale sind

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

Mit der Planänderung ist kein eigenes konkretes Vorhaben verbunden, so dass im Bestand zurzeit keine Änderungen zu erwarten sind.

Bewertung

Da nach derzeitigem Stand bezüglich Bau- und Bodendenkmale keine Hinweise vorliegen, sind keine negativen Auswirkungen in diesem Schutzgut zu erwarten. Sollte sich dies durch eine anderweitige Aussage der oberen oder unteren Denkmalschutzbehörde ändern, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Insgesamt wird daher nicht von erheblichen negativen Auswirkungen in diesem Schutzgut ausgegangen.

3.4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Beispielsweise wird durch den Verlust von Freifläche durch Flächenversiegelung der Anteil an Vegetationsfläche verringert, wodurch indirekt auch das Kleinklima beeinflusst werden kann. Im vorliegenden Fall sind keine Veränderungen des Bestandes geplant. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im vorliegenden Vorhaben nicht zu erwarten.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden schutzgutbezogen in der folgenden Tab.2 kurz zusammengefasst.

	Umweltauswirkungen	Grad der Beeinträchtigung
Mensch:	Erholungseignung Emissionen (Schallschutzmaßnahmen) Immissionen Abwasser, Abfall Störfallvorsorge Gesundheit	o k.e. k.e. o o o
Biotope, Pflanzen, Tiere	Inanspruchnahme von Freifläche geringer bis allgemeiner Bedeutung	k.e.
Boden	Verlust von Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung wird wie im Bestand erhalten.	k.e.
Wasser	Keine Grundwassergefährdung durch Altlasten	k.e.
Klima, Luft	Keine Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Flächenversiegelung, da Bestand nicht verändert wird.	k.e.
Landschaft	Gewerblich geprägter Standort	+
Kultur-, Sachgüter	Keine Beeinträchtigung archäologischer Funde (Kulturgüter), Wirtschaftliche Nutzung wird fortgeführt	o
Wechselwirkungen	keine Verstärkung von erheblichen Auswirkungen	o

+++ starke Beeinträchtigung, ++ mittlere Beeintr., + geringe Beeintr., o keine Beeintr. k.e. keine erheblichen Beeinträchtigungen

Tabelle 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

3.4.9 Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben

Andere Vorhaben in der Umgebung, die in ihren Auswirkungen zur Kumulierung mit den Auswirkungen der im vorliegenden Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben führen können, sind nicht bekannt.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

3.5 Prognose der Umweltauswirkungen

3.5.1 Entwicklung des Umweltzustandes

Die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 steht im Zusammenhang mit der vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 der Gemeinde Wees. Um dort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben "Neubau Aldi in Wees" herzustellen,

ist die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 notwendig. Mit der Änderung ist aber kein eigenes konkretes Vorhaben verbunden. Die Festsetzung als "Mischgebiet" ("MI", § 6 Baunutzungsverordnung (BaunVO)) wird grundsätzlich beibehalten. Durch eine zusätzliche textliche Festsetzung wird aber der Charakter des Mischgebiets im Sinne des Planungsziels gesteuert.

Bau- und anlagenbedingte Wirkungen (aa) sind in temporäre und teilweise dauerhafte Beeinträchtigungen der Umwelt zu unterscheiden. Einerseits entstehen sie durch die Bauaktivitäten zur Umsetzung der Planung, andererseits durch die dann zulässigen Anlagen und Nutzungen, die nach der Umsetzung der Planung vorhanden sein werden. Dabei beschränken sich die Einflüsse auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans und das nahe Umfeld. Da kein konkretes Vorhaben geplant ist, sind keine bau- und anlagebedingten Wirkungen zu erwarten.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter gemäß Kapitel 3.4 dieser Begründung (Umweltbericht) hat ergeben, dass für die Schutzgüter Biotop, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima und Luft, Mensch, Kultur- und Sachgüter, Landschaft sowie hinsichtlich der Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Langfristig sind ebenfalls keine erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet und das nähere Umfeld zu erkennen.

Eingriffe in das Schutzgut Boden /Fläche durch Flächenversiegelung bleiben wie im Bestand bestehen.

Prognosen zur Nutzung natürlicher Ressourcen (bb)

Bei der Umsetzung der Planung wurden natürliche Ressourcen genutzt und in Anspruch genommen. Hinsichtlich der endlichen Ressourcen Boden und Fläche werden die Auswirkungen gemäß Kapitel 3.4 dieser Begründung (Umweltbericht) gering ausfallen. Erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht verbleiben.

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen (cc)

Aufgrund des Charakters der Planung (Nutzung als Mischgebiet) ist nicht mit erheblichen Emissionen von Schadstoffen oder Strahlung zu rechnen. Eine Belästigung durch weitere Emissionen wie z. B. Lärm und Staub könnte zeitlich begrenzt durch Baumaßnahmen entstehen. Zurzeit sind keine Baumaßnahmen geplant. Schallemissionen bleiben wie im Bestand vorhanden, bzw. werden sich voraussichtlich vermindern und im Ergebnis nicht im erheblichen Bereich liegen.

Eine Gefährdung durch Altlasten ist nicht zu erwarten.

Wie in Kapitel 3.4.5 dieser Begründung (Umweltbericht) beschrieben und bewertet ist mit erheblichen Immissionen nicht zu rechnen.

Abfälle/ Beseitigung und Verwertung (dd)

Wie unter Kapitel 3.4.5 dieser Begründung (Umweltbericht) beschrieben, ist die Abfallentsorgung über die Satzung des Kreises geregelt und sind durch die Schmutzwasserentsorgung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen (ee)

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich, der der Störfall-Verordnung nach der 12. BImSchV (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) unterfällt. Für das im Bebauungsplan geplante Vorhaben sind daher keine Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

Das kulturelle Erbe (Kapitel 3.4 dieser Begründung, Umweltbericht) ist durch die Planung nicht betroffen.

Kumulierung von Auswirkungen benachbarter Plangebiete, Bezug auf Gebiete spezieller Umweltrelevanz oder Nutzung natürlicher Ressourcen (ff)

Auswirkungen der Planung auf Natura 2000-Gebiete sind nicht zu erwarten, da im Abstand bis 1 km zum Plangebiet keine Natura 2000-Gebiete liegen.

In Verbindung mit angrenzenden Planungen könnten sich theoretisch die sehr begrenzten Beeinflussungen der Umwelt kumulieren und dadurch zu erheblichen Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter führen. Entsprechende Planungen werden jedoch von der Gemeinde Wees nicht verfolgt und Planungen anderer in dieser Hinsicht, die zu solchen Kumulierungseffekten führen könnten, sind nicht bekannt.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch kumulierende Effekte mit anderen Planungen auf die Schutzgüter mit hoher Umweltrelevanz und Nutzung natürlicher Ressourcen sind heute nicht zu erkennen.

Auswirkungen der Planung auf das Klima/ Anfälligkeit des Vorhabens auf die Folgen des Klimawandels (gg)

Die messbaren Auswirkungen auf das Klima werden sich nur kleinräumig auf das Mikroklima auswirken. Diese werden durch äußere Einflüsse auf diese Bereiche ausgeglichen, so dass keine ständigen Auswirkungen verbleiben.

Klimaschädliche Emissionen werden durch die allgemeinen gesetzlichen Regelungen auf ein technisch vertretbares Maß reduziert. Darüber hinaus reichende erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind nicht erkennbar.

Die Anfälligkeit des Vorhabens auf die Folgen des Klimawandels, wie beispielsweise die erhöhte Sonneneinstrahlung und infolgedessen besondere Erwärmung von Flächen im Plangebiet wird bei Umsetzung der Planung nicht erhöht, da der Versiegelungsgrad nicht verändert wird.

Eingesetzte Techniken und Stoffe (hh)

Da zurzeit keine Veränderungen geplant sind, ist nicht anzunehmen, dass bei dem Vorhaben Stoffe und Techniken zum Einsatz kommen werden, die als hoch gefährlich eingestuft werden.

Eine Untersuchung des Bodens auf Schadstoffbelastungen wurde bisher nicht durchgeführt.

Bei Einhaltung aller geltenden Vorschriften ist mit einer Gefährdung von Mensch und Umwelt nicht zu rechnen.

3.5.2 Multidimensionale Auswirkungen

Die Auswirkungen hinsichtlich der direkten, indirekten sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurz-, mittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase auf die in Kapitel 3.4 dieser Begründung (Umweltbericht) genannten Schutzgüter wurden in den entsprechenden Kapiteln, soweit erforderlich, betrachtet und bewertet.

3.5.3 Zusammenfassende Prognose

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter gemäß Kapitel 3.4 dieser Begründung (Umweltbericht) hat ergeben, dass für die Schutzgüter Biotope, Tiere und Pflanzen, Wasser,

Klima und Luft, Mensch, Kultur- und Sachgüter, Landschaft sowie hinsichtlich der Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Zusätzliche Eingriffe in das Schutzgut Boden /Fläche durch Flächenversiegelung sind nicht geplant.

Bei Nichtdurchführung der Planung (hier nur Änderungen der Festsetzungen) wird sich die Entwicklung des Umweltzustandes von dem unter Kapitel 3.4 dieser Begründung (Umweltbericht) beschriebenen Basisszenario voraussichtlich nicht wesentlich unterscheiden.

3.6 Vermeidung, Verhinderung, Minimierung und Ausgleich

3.6.1 Vermeidung, Verhinderung und Minimierung

Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unter Vermeidung ist jedoch nicht der Verzicht auf das Vorhaben als solches zu verstehen. Zu untersuchen ist jedoch die Vermeidbarkeit einzelner seiner Teile und die jeweils mögliche Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Die Umweltauswirkungen werden gering ausfallen, da zurzeit keine Veränderung des Bestandes geplant ist.

Schallemissionen

Betriebsbedingte Schallemissionen sind nicht zu berücksichtigen, da das Plangebiet innerhalb eines Mischgebietes liegt. Unabhängig davon könnten durch zeitliche Beschränkungen bei der Anlieferung und der Nutzung des Kundenparkplatzes Schallemissionen reduziert werden.

3.6.2 Ausgleich

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da keine Änderung des Bestandes stattfindet.

3.7 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

3.7.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die zur Untersuchung der Umweltauswirkungen verwendeten Quellen und angewendeten Verfahren, Methoden, Anleitungen etc. werden in den entsprechenden Abschnitten genannt bzw. beschrieben.

Technische Verfahren wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt. Die Bestandsaufnahme basiert auf den im Rahmen von Ortsterminen gewonnenen Erkenntnissen. Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse wurden nicht festgestellt.

3.7.2 Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umweltauswirkungen („Monitoring“) dient der Überprüfung der planerischen Aussagen zu prognostizierten Auswirkungen, um erforderlichenfalls zu einem späteren Zeitpunkt noch Korrekturen der Planung oder Umsetzung vornehmen zu können oder mit ergänzenden Maßnahmen auf unerwartete Auswirkungen reagieren zu können.

Zu überwachen sind (gemäß § 4 c BauGB) nur die erheblichen Umweltauswirkungen, und hier insbesondere die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen. Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Darstellungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Minimierung sowie zum Ausgleich sind im vorliegenden Bebauungsplan zurzeit nicht notwendig, da keine Veränderungen stattfinden. Die Gemeinde Wees behält sich ein Einschreiten vor, sofern Hinweise für einen nicht ordnungsgemäßen Zustand vorliegen oder sich die getroffenen Annahmen als fehlerhaft herausstellen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zurzeit keine archäologischen Denkmale bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten. Wenn zukünftig während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

3.8 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 steht im Zusammenhang mit der vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 der Gemeinde Wees. Um dort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben "Neubau Aldi in Wees" herzustellen, ist die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 notwendig. Mit der Änderung ist aber kein eigenes konkretes Vorhaben verbunden, sondern durch eine zusätzliche textliche Festsetzung wird nur der Charakter des Mischgebiets im Sinne des Planungsziels gesteuert. Die Festsetzung als "Mischgebiet" ("MI", § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) wird grundsätzlich beibehalten.

Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 befindet sich im nordwestlichen Bereich der Ortslage Wees an der Straße Birkland bzw. Birkenbogen.

Der Plangeltungsbereich umfasst das Flurstück 27/84 der Flur 1 der Gemarkung Wees und hat eine Größe von ca. 6.276 qm.

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen gewerblich geprägten Standort mit hoher Flächenversiegelung. Im Bestand befinden sich dort ein zusammenhängender Gebäudekomplex, der derzeit als ALDI-Markt sowie von einer Bäckerei und einem Getränkemarkt genutzt wird. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Knick, der gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG SH gesetzlich geschützt ist. Dieser Knick liegt zur Hälfte auf dem Plangebiet (Flurstück 27/84) und zur anderen Hälfte auf den angrenzenden Nachbargrundstücken (Flurstück 19/22, 103 und 105). Der Knick bleibt wie im Bestand erhalten.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter gemäß Kapitel 3.4 dieser Begründung (Umweltbericht) hat ergeben, dass für die Schutzgüter Biotope, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima und Luft, Mensch, Kultur- und Sachgüter, Landschaft sowie hinsichtlich der Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Minimierung sowie zum Ausgleich sind im vorliegenden Bebauungsplan zurzeit nicht notwendig, da keine baulichen Veränderungen geplant sind.

Gemeinde Wees, 16.08.2021



Anlagen

1. Planungen für die Verlagerung und/oder Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes Aldi in der Gemeinde Wees, Abschließendes Votum der Landesplanung vom 04.12.2018

Gemeinde Wees

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Westanbindung Süd“

für das Gebiet „Flurstück 27/84, Birkenbogen 2“

Anlage 1 zur Begründung

**Planungen für die Verlagerung und/oder Erweiterung
des Lebensmitteldiscountmarktes Aldi
in der Gemeinde Wees,
Abschließendes Votum der Landesplanung vom
04.12.2018**

Vorhabenträger für die Gemeinde Wees
ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG
Hohewardstraße 345 - 349
45699 Herten

Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration
Postfach 71 25 | 24171 Kiel

Amtsvorsteher des
Amtes Langballig
Süderende 1
24977 Langballig

mit Kopie für die Gemeinden Wees und
Langballig (nachrichtlich)

d. d. Landrat des Kreises Schleswig-
Flensburg

Landesplanungsbehörde

Ihr Zeichen: 300-jas
Ihre Nachricht vom: 06.11.2018
Mein Zeichen: IV 631 - 61588/2018
Meine Nachricht vom:

Stefan Kosinsky
Stefan.Kosinsky@im.landsh.de
Telefon: +49 431 988-1735
Telefax: +49 431 988-6-141735

04. Dezember 2018

nachrichtlich:

Landrat
des Kreises Schleswig-Flensburg
Sachgebiet Regionalentwicklung
Flensburger Straße 7
24837 Schleswig

Oberbürgermeisterin der Stadt Flensburg
Fachbereich Umwelt und Planen
Technisches Rathaus
Amt Pferdewasser 14
24937 Flensburg

Bürgermeisterin der
Stadt Glücksburg (Ostsee)
Schinderdam 5
24960 Glücksburg

Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration
→ Referat IV 52 (Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht)

**Planungen für die Verlagerung und/oder Erweiterung des
Lebensmitteldiscountmarktes Aldi in der Gemeinde Wees, Kreis Schleswig-
Flensburg; Planungsgespräch vom 15. September 2017; Schreiben des Amtes
Langballig vom 06. November 2018**

hier: Abschließendes Votum des Landesplanung

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Amt Langballig hat mit Schreiben vom 06. November 2018 um das abschließende Votum der Landesplanung zur beabsichtigten Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes Aldi in der Gemeinde Wees gebeten. Dazu wurden neben der Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse „Neuaufstellung Aldi-Lebensmitteldiscountmarkt in 24999 Wees“ der bulwiengesa vom 10. April 2018 auch die Stellungnahmen der Stadt Flensburg vom 06. Juni 2018, der Stadt Glücksburg vom 29. Oktober 2018 und der Gemeinde Langballig vom 03. Mai 2018 beigelegt.

Auf Bitten der Landesplanung hat die Stadt Glücksburg zudem am 13. November 2018 das Gutachten „Die Gemeinde Wees als Standort für Lebensmitteldiscounter“ der Dr. Lademann & Partner GmbH vom Juli 2018 vorgelegt, das im Auftrag der Stadt die Plausibilität der Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse der bulwiengesa überprüfen sollte.

I. Votum der Landesplanung:

Die in der Gemeinde Wees verfolgten Planungsabsichten zu einer Verkaufsflächenerweiterung der beiden bestehenden Lebensmitteldiscountmärkte Aldi und Lidl und die damit verbundenen Auswirkungen sind den differenzierten Aussagen des Landesplanungsgesetzes und der Raumordnungspläne (Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719) und Regionalplan für den Planungsraum V (Reg.-Plan V, Amtsbl. Schl.-H. 2002 S. 747) gegenüber gestellt worden. In diesem Abwägungsprozess wurden sowohl die kommunalen Belange der Standortgemeinde und des betroffenen Raumes, die unternehmerischen Interessen der Investoren als auch verkehrliche und sonstige siedlungsstrukturelle Gesichtspunkte berücksichtigt.

Die Bewertung der vorgelegten gutachterlichen Untersuchungen sowie der Stellungnahmen der Städte Flensburg und Glücksburg sowie der Gemeinde Langballig führen auf der Grundlage der gesetzlichen und planerischen Aussagen der Raumordnung zu folgendem Ergebnis:

1. Die Erweiterung der Verkaufsflächen des Lebensmitteldiscountmarktes Aldi auf bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche ist mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nicht vereinbar. Das gilt entsprechend auch für den Fall einer möglichen Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes Lidl.
2. Mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist die Erweiterung der Verkaufsflächen des Lebensmitteldiscountmarktes Aldi auf bis zu 1.070 m² Verkaufsfläche auf der Basis einer entsprechenden Bauleitplanung und Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel. Das gilt entsprechend auch für den Fall einer möglichen Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes Lidl.
3. Die Erweiterung der Verkaufsflächen des Lebensmitteldiscountmarktes Aldi auf bis zu 1.070 m² Verkaufsfläche sollte prioritär am Altstandort erfolgen. Für den Fall einer Verlagerung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 der Gemeinde Wees ist rechtssicher durch eine entsprechende Bauleitplanung im Parallelverfahren

sicherzustellen, dass keine Nachfolgenutzung durch nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Einzelhandel möglich ist. Das gilt entsprechend auch für den Fall einer möglichen Verlagerung des Lebensmitteldiscountmarktes Lidl.

In diesem Zusammenhang weise ich auf die Entscheidung des BVerwG vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) hin, mit der bestätigt wird, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z. B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können. Eine überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes ist laut Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2016 (Az. 4 C 1/16) dagegen nicht Teil der Verkaufsfläche.

II. Ausgangslage:

Die Gemeinde Wees plant die Erweiterung der Verkaufsflächen des im Gemeindegebiet bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes Aldi auf bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche. Die Erweiterung soll alternativ am bestehenden Standort im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 oder rd. 150 m westlich vom bestehenden Standort auf einem seit mehreren Jahren leer stehenden Gewerbegrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 erfolgen. Weiterhin hat der im Gemeindegebiet bestehende Lebensmitteldiscountmarkt Lidl im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 den Bedarf an einer Verkaufsflächenerweiterung geäußert. Die Absichten zu einer Verkaufsflächenerweiterung sowie die Standortfrage sind im Gegensatz zum Planvorhaben Aldi aber noch nicht weiter konkretisiert worden.

Die Bitte des Amtes Langballig um das abschließende landesplanerische Votum basiert auf den Ergebnissen des Planungsgesprächs vom 15. September 2017 zur Entwicklung des Standortes des Lebensmitteldiscountmarktes Aldi in der Gemeinde Wees. Das Planungsgespräch fand vor dem Hintergrund der landesplanerischen Stellungnahme vom 23. Januar 2015 statt, mit der die Zustimmung für eine Erweiterung der beiden Lebensmitteldiscountmärkte auf jeweils bis zu 1.000 m² Verkaufsfläche unter nachfolgenden Bedingungen in Aussicht gestellt wurde:

- Eine Nachfolgenutzung möglicher Altflächen außerhalb des nahversorgungsrelevanten und großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandels ist zwingend sicherzustellen.
- Empfehlung mit dem Ziel einer rechtssicheren Abwägung im Rahmen der anstehenden Bauleitplanung und in Ansehung der Stellungnahme des Oberzentrums Flensburg, die Verträglichkeit und Tragfähigkeit der Erweiterung der Verkaufsflächen in der Gesamtschau aller Projektansätze zusätzlich durch ein entsprechendes Gutachten überprüfen zu lassen.

Im Rahmen des Planungsgesprächs vom 15. September 2017 wurde vereinbart, dass die Gemeinde Wees eine Verträglichkeitsuntersuchung in Auftrag gibt, die über die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen hinaus die möglichen Auswirkungen der geplanten Weiterentwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde Wees auf die Versorgungsfunkti-

onen der Städte Flensburg und Glücksburgs sowie der Gemeinde Langballig und deren Entwicklung betrachtet und bewertet. Basis für die Untersuchung sollte neben dem Vorhaben zur Erweiterung der Verkaufsflächen des Lebensmitteldiscountmarktes Aldi auch eine mögliche Erweiterung der Verkaufsflächen des Lebensmitteldiscountmarktes Lidl, jeweils in den Varianten 1.000 m² und 1.200 m² Verkaufsfläche (VK) sowie die mögliche Nachnutzung der jeweiligen Standorte durch weiteren Einzelhandel umfassen. Insbesondere für den Altstandort Aldi sollten verträgliche Nachnutzungen konkret aufgezeigt werden. Auf der Grundlage der Ergebnisse der Untersuchung sollte die Abstimmung mit Flensburg, Glücksburg und Langballig sowie anschließend mit der Landesplanung über die bauleitplanerische Umsetzung der verträglichen Verkaufsflächen und Sortimente gesucht werden.

Die Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse „Neuaufstellung Aldi-Lebensmitteldiscountmarkt in 24999 Wees“ der bulwiengesa vom 10. April 2018 kommt u.a. zu dem Ergebnis, dass bei Realisierung einer Verkaufsflächenerweiterung beider Lebensmitteldiscountmärkte in der Gemeinde Wees sowohl in der Variante bis 1.000 m² VK als auch der Variante bis 1.200 m² VK nicht mehr als unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet des Planvorhabens oder bei weiter entfernten Standorten vorliegen würden. Im Hinblick auf eine mögliche Nachnutzung des Altstandortes Aldi sei eine Überplanung sinnvoll. Dabei würde eine Nachnutzung durch nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel keiner weiteren Einschränkung bedürfen. Während eine Nachnutzung durch einen Drogeriemarkt ein erhöhtes Marktaustritts-/Verlagerungsrisiko des bestehenden Marktes in der Stadt Glücksburg zur Folge hätte, könnte dagegen eine Nachnutzung durch einen Modefachmarkt oder einen Sonderpostenmarkt eine mögliche Option darstellen.

Die Plausibilitätsprüfung der Dr. Lademann & Partner GmbH vom Juli 2018 kommt dagegen u.a. zu dem Ergebnis, dass das Gutachten der bulwiengesa nicht dazu geeignet sei, die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit der beiden Erweiterungen zu belegen. Die möglichen Verkaufsflächenerweiterungen würden den zentralörtlichen Versorgungsauftrag der Gemeinde Wees deutlich übertreffen. Weiterhin seien mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Funktion und die Entwicklungsperspektiven des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Glücksburg nicht auszuschließen. Zudem würde die Planvariante zur Verlagerung des Lebensmitteldiscountmarktes in der Gemeinde Wees dem Integrationsgebot widersprechen.

Das Oberzentrum Flensburg und die Gemeinde Langballig, der eine ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion im ländlichen Raum zugewiesen worden ist, haben der Erweiterung der beiden Lebensmitteldiscountmärkte Aldi und Lidl in der Gemeinde Wees in beiden möglichen Planvarianten zugestimmt bzw. keine Bedenken erhoben.

Der Stadtrandkern II. Ordnung Glücksburg hat dagegen das Einvernehmen zu einer Erweiterung der Verkaufsflächen der beiden Lebensmitteldiscountmärkte Aldi und Lidl in der Gemeinde Wees nicht erteilt. Mit einer Verkaufsflächenerweiterung der beiden Lebensmitteldiscountmärkte in der Gemeinde Wees und der Aufgabe des in der Stadt Glücksburg bestehenden kleinflächigen Lebensmitteldiscountmarktes (Netto-City) werde befürchtet, keine Möglichkeit mehr zu haben, einen Lebensmitteldiscountmarkt in der Stadt anzusiedeln.

Die Gemeinde Wees mit rd. 2.400 Einwohner/Innen (Stand: 31. Dezember 2017) verfügt über keine zentralörtliche Versorgungsfunktion und ist nach Kapitel 2.8 Ziffer 5 LEP 2010 grundsätzlich nur für Einzelhandelseinrichtungen zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung bis 800 m² VK geeignet. Die Gemeinde Wees liegt im Nahbereich des Oberzentrums Flensburg, das die überörtliche Versorgung im Nahbereich sicherstellen soll.

Die der Gemeinde Wees zugewiesene planerische Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion in Abstimmung mit den Städten Flensburg und Glücksburg nach Kapitel 6.2 Ziffer 2 des Regionalplans für den Planungsraum V stellt grundsätzlich keine Grundlage für die Übernahme überörtlicher Versorgungsfunktionen dar.

Die beiden bestehenden Lebensmitteldiscountmärkte, für die der Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Wees bzw. dessen 5. Änderung derzeit nach hiesiger Erkenntnis ein Mischgebiet ausweist, bilden zusammen mit verschiedenen Dienstleistungsangeboten und diversen kleineren Handelseinrichtungen das Versorgungszentrum der Gemeinde. Der Bereich liegt im nördlichen Bereich der durch die B 199 („Nordstraße“) geteilten Gemeinde unmittelbar nördlich und westlich angrenzend an die Wohngebiete der Gemeinde und entspricht dem strädtebaulichen Integrationsgebot gemäß Kapitel 2.8 Ziffer 6 LEP 2010. Weiter westlich schließen sich die Gewerbeflächen des Bebauungsplans Nr. 9 der Gemeinde Wees an. Dieser Bereich, in den auch der mögliche Verlagerungsstandort des Lebensmitteldiscountmarktes Aldi liegt, entspricht dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot gemäß Kapitel 2.8 Ziffer 6 LEP 2010.

Als relevante Nahversorgungsstandorte im planungsrelevanten Sortimentsbereich Nahversorgung (Nahrungs- und Genussmittel und Drogerieartikel) stellen sich im betroffenen Teilbereich des Nahbereiches des Oberzentrums Flensburg insbesondere die Versorgungsstandorte im Stadtrandkern II. Ordnung Glücksburg (großflächiger Verbrauchermarkt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 „Stadtzentrum / Schinderdam“ sowie ein kleinflächiger Lebensmitteldiscounter) und in der Gemeinde mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion im ländlichen Raum Langballig (Großflächiger Verbrauchermarkt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 „Osterlücke“) dar.

III. Umfang und Inhalt der raumplanerischen Bewertung:

Aus landesplanerischer Sicht war festzustellen, ob die beabsichtigten Planinhalte mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang stehen bzw. ob diese Planinhalte unter den Gesichtspunkten der Raumordnung in die räumliche Struktur eingepasst und realisiert werden können. Die Landesplanung hatte dazu neben einer gutachterlichen Überprüfung auch eine gesonderte Abstimmung mit den Städten Flensburg und Glücksburg sowie der Gemeinde Langballig für erforderlich gehalten, um beurteilen zu können,

- ob strukturelle raumordnerische Auswirkungen über das Gemeindegebiet Wees in den Nahbereich der Stadt Flensburg möglich sind, und
- ob die ausnahmsweise Abweichung vom zulässigen Schwellenwert (800 m² Verkaufsfläche) begründet werden kann.

Die im Raumordnungs- und im Bauplanungsrecht zur Beurteilung der Ansiedlung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen enthaltenen Rahmenbedingungen dienen dabei ausschließlich landesplanerischen und städtebaulichen Zielsetzungen, d.h. sie sollen eine Einzelhandelsstruktur im Lande sichern helfen, die den Ge-

sichtspunkten der Stadt- und Zentrenverträglichkeit sowie der Versorgungssicherheit der Bevölkerung Rechnung trägt. Sie haben keinen Konkurrenzschutz- oder Wettbewerbsregulierungscharakter, sondern sie sollen mit dazu beitragen, durch richtige Standortwahl für publikumsintensive Einrichtungen u.a. funktionsgerechte und urbane städtische Strukturen zu sichern, Verkehre zu minimieren und verbrauchernahe Einzelhandelseinrichtungen zu erhalten und zu entwickeln.

IV. Landesplanerische Gesamtbetrachtung und Begründung des Ergebnisses der raumplanerischen Bewertung unter Abwägung der vorliegenden gutachterlichen Untersuchungen und Stellungnahmen:

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum V (Reg.-Plan V).

Die Landesplanung sieht unter Berücksichtigung der vorgelegten Stellungnahmen sowie der Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchungen keine Verletzung der vorgenannten Erfordernisse der Raumordnung, solange

- eine Verkaufsflächenerweiterung der Lebensmitteldiscountmärkte Aldi und Lidl in abgeschwächter Form realisiert wird, und
- im Falle einer Verlagerung die Nachfolgenutzung des bzw. der Altstandorte/s nicht durch nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Einzelhandel erfolgt.

Die Gemeinde Wees ist als Gemeinde ohne zentralörtliche Versorgungsfunktion gemäß Kapitel 2.8 Ziffer 5 LEP 2010 grundsätzlich zwar nur für die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche zur Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung geeignet (Kongruenzgebot – Ziel der Raumordnung). Der Landesentwicklungsplan 2010 ermöglicht in Kapitel 2.8 Ziffer 5 letzter Satz aber die Möglichkeit, von diesem Verkaufsflächenschwellenwert in begründeten Ausnahmefällen abzuweichen. Bei der Prüfung eines solchen begründeten Ausnahmefalls ist allgemein zu bewerten, wie weit die Möglichkeiten des LEP 2010 – wie auch in vergleichbaren Fällen an anderen Orten des Landes - vollständig ausgenutzt werden können, ohne dass die Langfristkonzeption zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels unter Bezugnahme auf das zentralörtliche System in Frage gestellt wird.

Konkret war im Fall des Planvorhabens in der Gemeinde Wees zu bewerten, bis zu welcher Größenordnung über 800 m² Verkaufsfläche hinaus überörtliche Versorgungsfunktionen im Nahbereich des Zentralen Ortes (Oberzentrum) Flensburg raumverträglich wahrgenommen werden können.

In diese Prüfung sind insbesondere nachfolgende Aspekte eingeflossen:

- Der Planstandort in der Gemeinde Wees liegt gemäß Kapitel 4.3 Ziffer 1 des Regionalplans für den Planungsraum V innerhalb des Stadt-Umlandbereiches in ländlichen Räumen des Oberzentrums Flensburg.
- Die Gemeinde Wees verfügt gemäß Kapitel 6.2 Ziffer 2 des Regionalplans für den Planungsraum V mit einer planerischen Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion in Ab-

stimmung mit den Städten Flensburg und Glücksburg über eine besondere Funktion nichtzentraler Orte. Die Gemeinde Wees besitzt damit besondere Entwicklungsvoraussetzungen und soll zur angestrebten Gesamtentwicklung im Planungsraum beitragen.

- Im Hinblick auf die Übernahme überörtlicher Versorgungsfunktionen im Nahbereich des Oberzentrums Flensburg verfügt der Planstandort in der Gemeinde Wees mit dessen verkehrsgünstiger Lage an der B199, anders z. B. als der Stadtrandkern II. Ordnung Glücksburg über eine gute infrastrukturelle Anbindung.
- Die bereits bestehende Agglomeration aus den benachbarten Lebensmitteldiscountmärkten Aldi und Lidl sowie weiteren Handels und Dienstleistungseinrichtungen in der Gemeinde Wees übernimmt bereits seit mehreren Jahren überörtliche Versorgungsfunktionen im Nahbereich des Oberzentrums Flensburg, also auch für den Stadtrandkern II. Ordnung Glücksburg.
- Das Planvorhaben in der Gemeinde Wees ist nicht mit der Neuansiedlung von Lebensmittelmärkten, sondern mit Erweiterung der Verkaufsflächen bestehender Märkte verbunden. Beide Lebensmittel-Discounter Aldi und Lidl agieren derzeit in einer - im Hinblick auf marktübliche Standards - deutlich unterdurchschnittlichen Verkaufsflächendimensionierung. Die marktüblichen Standardgrößen von Lebensmittel-Discountmärkten, wie der Fa. Aldi, beginnen bei rd. 1.070 m² Verkaufsfläche.

Der zusätzliche Verkaufsflächenbedarf der beiden Lebensmittelmärkte ist dabei regelmäßig weniger einer überproportionalen Sortimentserweiterung als vielmehr den aktuellen Verbraucheransprüchen an eine verbesserte Warenpräsentation (z. B. Gangbreiten, Regalhöhen etc.), neuen z. T. gesetzlich vorgeschriebenen Service- und Angebotsbausteinen (z. B. Pfandautomaten, Rücknahme von Verpackungsmaterial oder Backautomaten) und signifikanten Prozessveränderungen (z. B. zusätzlicher Flächenbedarf für Kühlbereiche) geschuldet.

- Das Oberzentrum Flensburg hat gegen die Entstehung des großflächigen Nahversorgungsstandortes in der Gemeinde Wees seinerzeit und auch aktuell gegen die geplante Erweiterung keine Bedenken erhoben.
- Die Gemeinde Langballig, die über eine ergänzende, überörtliche Versorgungsfunktion im ländlichen Raum verfügt, hat den aktuellen Planinhalten zugestimmt.
- Die Aufgabe des kleinflächigen Lebensmitteldiscount-Standortes Netto im Stadtrandkern II. Ordnung Glücksburg steht laut Aussage des Unternehmens nicht im Zusammenhang mit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung in der Gemeinde Wees, sondern ist dadurch bedingt, dass am Standort Glücksburg keine Möglichkeiten zur Erweiterung bestünden (Presseartikel shz vom 10. Oktober 2018).

Nach Würdigung aller Aspekte, insbesondere auch der Ergebnisse der vorliegenden gutachterlichen Untersuchungen, die zur Kenntnis genommen werden, werden Ansatzpunkte für einen Ausnahmefall vom zulässigen Verkaufsflächenschwellenwert im Sinne von Kapitel 2.8 Ziffer 5 letzter Satz LEP 2010 gesehen, die eine Verkaufsflächenerweiterung der beiden in der Gemeinde Wees bestehenden Lebensmitteldiscountmärkte in einer kleineren Planvariante begründen können.

Mit Blick auf die Möglichkeiten des LEP 2010 und vergleichbare Fälle an anderen Orten des Landes wird für die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes Aldi statt 1.200 m² Verkaufsfläche eine Größenordnung von 1.070 m² Verkaufsfläche als raumverträglich eingestuft. Mit dieser Größenordnung wird die Realisierung der kleineren Variante des neuen Ladenkonzeptes einschließlich der damit verbundenen, maßvollen Steigerung des Anteils von Markenartikeln als Festsortiment oder befristetes Sortiment ermöglicht.

Wesentliche Auswirkungen auf die wohnortnahe Grundversorgung in der Standortgemeinde und den Nachbargemeinden, hier insbesondere die Stadt Glücksburg, werden mit Realisierung dieser Größenordnung nicht erwartet. Zugleich bestehen Potenziale für eine Flächenerweiterung des anderen Lebensmitteldiscountmarktes (Lidl) in die gleiche Größenordnung in der Gemeinde Wees und für den Ausbau des Nahversorgungsangebotes in den Nachbargemeinden, hier insbesondere der Stadt Glücksburg.

Der Ausschluss einer weiteren Verdichtung des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angebots durch eine mögliche zusätzliche Ansiedlung solcher Warensortimente an den Altstandorten der Lebensmitteldiscounter im Falle einer Verlagerung ist dabei die Grundvoraussetzung, um einen solchen Ausnahmefall von den Verkaufsflächenschwellenwerten in der Gemeinde Wees begründen und die Raumverträglichkeit des Planvorhabens im Hinblick auf die Vermeidung wesentlicher Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche insgesamt gewährleisten zu können. In diesem Zusammenhang ist auch die eindeutige Priorisierung einer Erweiterung des Lebensmittelmarktes Aldi am Altstandort durch die Landesplanung zu sehen.

Im Ergebnis wird mit der moderateren Erweiterung der beiden Lebensmitteldiscountmärkte bei gleichzeitigem Ausschluss einer Nachfolgenutzung der Altstandorte durch nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Einzelhandel keine mit dem Zentrale-Orte-System nicht in Einklang stehende Funktionsverschiebung zugunsten der Gemeinde Wees bzw. zulasten des benachbarten Zentralen Ortes und des Stadtrandkerns im Einzugsbereich gesehen. Das Planvorhaben wird in dieser Größenordnung zu keiner überproportionalen Stärkung der Gemeinde Wees führen, die bedeutende raumfunktionale Verschiebungen zur Folge haben könnte. Das Planvorhaben ist im Sinne eines begründeten Ausnahmefalls mit dem Kongruenzgebot gemäß Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP 2010 vereinbar. Die Landesplanung geht davon aus, dass das Planvorhaben in der Gemeinde Wees insgesamt raumverträglich realisiert werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.
Stefan Kosinsky