

Gemeinde Wees

4. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Westanbindung Nord“

für das Gebiet „Flurstück 27/70, Birkenbogen 9“

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 4. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 9

Mit der vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 der Gemeinde Wees 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 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

Der bestehende Aldi-Markt am Standort Birkenbogen 2 (Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Wees) 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 (Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Wees) ein Ersatzstandort entstehen, der die erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Ein anderes geeignetes Grundstück steht in der unmittelbaren Nähe, die benötigt wird, um die Kundenbindungen zu erhalten, nicht zur Verfügung. Der Vorhabenträger ist Eigentümer des neuen Grundstücks und bereit und in der Lage die Verlagerung durchzuführen. Deshalb ist der Standort alternativlos.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Das rund 0,63 ha große Plangebiet (F-Plan) ist mit entsprechender Vornutzung und entsprechender Umgebung als Gewerbestandort geprägt. Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen Standort mit hoher Flächenversiegelung. Das Grundstück wurde ehemals von einem Reisebusunternehmen genutzt. Die Bestandsgebäude werden vollständig rückgebaut.

Der naturschutzrechtlich geschützte Knick an der Ostseite bleibt weitgehend erhalten und durch Festsetzungen in der 4. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 geschützt. Für die Knickabschnitte, die nicht erhalten werden können, werden im Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen festgeschrieben.

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.

<p>B03a. Kreis Schleswig-Flensburg – SG Regionalentwicklung (zur 4. Änderung des B-Plans Nr. 9 und zur 20. Änderung F-Plan)</p> <p>Schreiben vom 14.06.2021</p>	
<p>... seitens der unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen die vorgelegte Planung über die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 4. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Die erforderliche Knickrodungsgenehmigung für die Inanspruchnahme des Knicks an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches wird in Aussicht gestellt. Entgegen der Aussage innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan liegt der unteren Naturschutzbehörde bislang kein Antrag auf Inanspruchnahme von Knicks vor. Daher ist ein entsprechender Antrag vor Satzungsbeschluss bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.</p> <p>Dem Anpflanzgebot von 3 heimischen, standortgerechten Laubbäumen innerhalb des Geltungsbereiches wird zugestimmt.</p> <p>Die Bauzeitenregelung 01. Oktober bis Ende Februar für einen Gebäudeabriss oder-umbau ist zwingend einzuhalten um einer potenziellen erheblichen Beeinträchtigung bei Vorkommen von Brutvögeln sowie Fledermäusen zu vermeiden und keinen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG auszulösen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Der entsprechende Antrag wird rechtzeitig gestellt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Zur Klarstellung wird zu diesem Thema hier aus dem Umweltbericht (Kap. 4.4.1 Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen) zitiert: <i>"Alternativ können Abrissarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende September begonnen werden, wenn zuvor bei einer Begehung durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass in den Bauflächen keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden bzw. die Gebäude von Fledermäusen als Tagesversteck genutzt werden. Die Untersuchungen wären mit der für den Artenschutz zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg vorher abzustimmen.</i></p> <p><i>Sollten entgegen der vorliegenden Kenntnislage und Einschätzung bei Abrissarbeiten im vorgesehenen Zeitraum 1.10. bis 28.2. dennoch Vorkommen von Vögeln oder Fledermäusen gefunden werden, wären weitere Arbeiten</i></p>

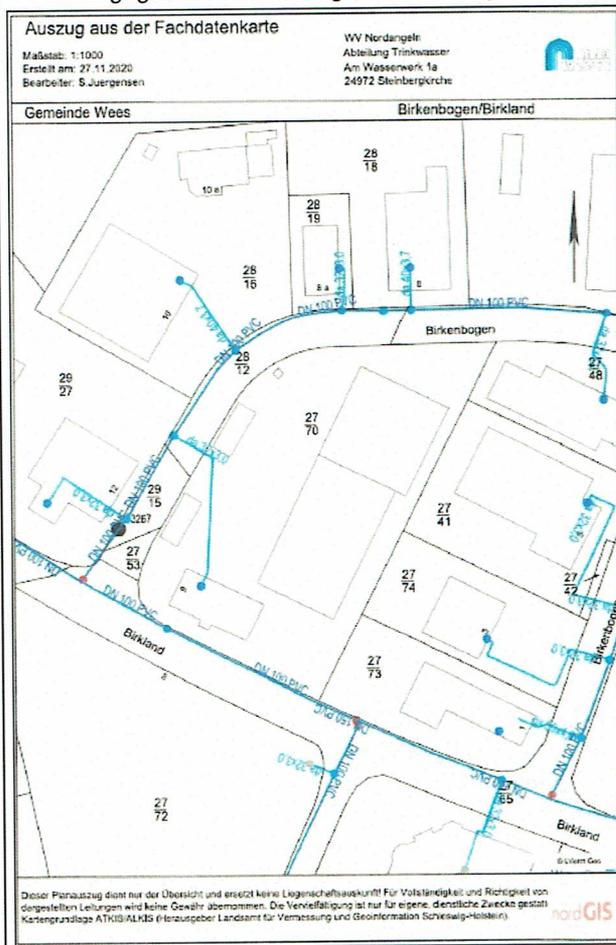
<p>Die untere Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass das überplante Grundstück von einem altlastenrelevanten Gewerbebetrieb genutzt wurde und im Prüfverzeichnis des Altlastenkatasters des Kreises Schleswig-Flensburg verzeichnet ist.</p> <p>Einer Überplanung und Neubebauung wird nur zugestimmt, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die ehemalige Eigenbedarfstankstelle mit einem 50 m³ Dieseltank ordnungsgemäß stillgelegt bzw. rückgebaut wurde.</p> <p>In der im Text erwähnten Baugrunduntersuchung (Anlage 3) wurde der altlastenrelevante Tankstellenbereich nicht untersucht.</p> <p>Von den anderen Fachdiensten des Kreises Schleswig-Flensburg werden keine Hinweise gegeben.</p>	<p><i>an den Gebäuden ggf. zeitlich zu verschieben oder die Tötung und Verletzung vorkommender Tiere durch andere Vorkehrungen zu vermeiden. Die für den Artenschutz zuständige Untere Naturschutzbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg ist in diesem Fall umgehend zu informieren."</i></p> <p>Kenntnisnahme Die untere Bodenschutzbehörde hat ihre Bedenken zurückgezogen (E-Mail vom 17.06.2021 an Sass und Kollegen), da der Altlastenverdacht durch das Bodengutachten (Anlage 3 der Begründung zum Planverfahren der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9) hinreichend ausgeräumt wurde.</p> <p>Bei den Bauarbeiten ist zu gewährleisten, dass verdächtiger Boden gem. der Technischen Regeln "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" ordnungsgemäß untersucht und entsorgt wird.</p>
<p>B06. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein Schreiben vom 18.05.2021</p>	
<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>Kenntnisnahme</p>
<p>B07. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein Schreiben vom 02.05.2021</p>	
<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> Es folgt die Stellungnahme vom Archäologischen Landesamt vom 19.11.2020 (frühzeitige Beteiligung).</p> <p>... wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p><u>Redaktionelle Anmerkung:</u> Abwägung zur nebenstehenden Stellungnahme, Stand 03.03.2021.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

<p>30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.</p> <p>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.</p> <p>Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.</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>Es folgt die Stellungnahme vom Wasserverband Nordangeln vom 27.11.2020 (frühzeitige Beteiligung).</p> <p>Das Flurstück Nr. 27/70 ist mit einem Trinkwasseranschluss da 32 x 3,0 versorgt (s. anliegender Auszug aus der Fachdatenkarte).</p> <p>Die Versorgung muss vor Baubeginn stillgelegt und die Wasserzähleranlage demontriert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Bitte wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p><u>Redaktionelle Anmerkung:</u></p> <p>Abwägung zur nebenstehenden Stellungnahme, Stand 03.03.2021.</p> <p>Kenntnisnahme Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

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.

Für einen Bauwasseranschluss könnte die vorhandene Trinkwasserleitung in Abstimmung mit dem WW Nordangeln aber genutzt werden.

Bei Rückfragen steht Ihnen unser Wassermeister Herr Sven Jürgensen unter unten angegebener Nummer gern zur Verfügung.



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 unmittel-

Kenntnisnahme

bar 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 derzeit genehmigte Einleitmenge in den Verbandsvorfluter nicht überschritten wird.

Dieser Nachweis ist rechnerisch zu führen. Zudem ist durch einen Pegel im vorhandenen RRB nachzuweisen, mit welcher Häufigkeit der Notüberlauf des RRB anspringt. Die Daten sind dem WaBoV zeitnah vorzulegen.

3. Stoffliche Belastung

Jegliche Beeinträchtigung der Verbandsgewässer durch Nähr- und Schadstoffe, auch während der Bauzeit, sind dringend zu vermeiden.

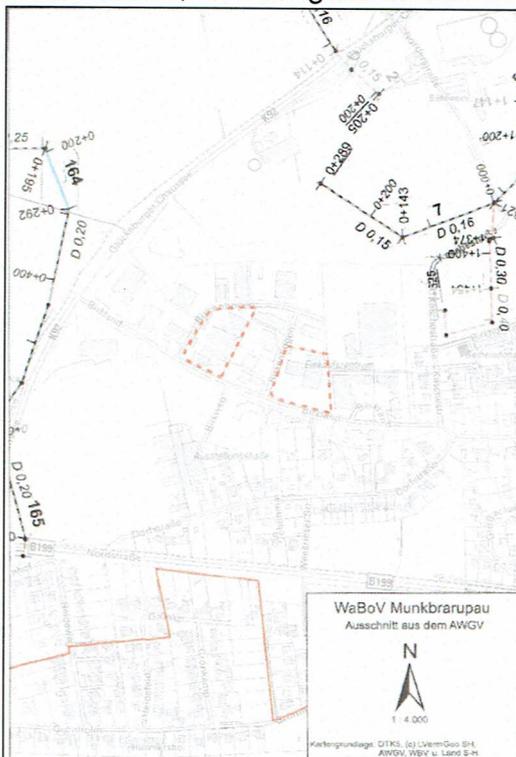
Nichtberücksichtigung

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 Zunahme der eingeleiteten Regenwassermenge durch das hier in Rede stehende Vorhaben zu rechnen.

Weiterhin ist nicht bekannt, dass das RRB im B-Plan Nr. 9 ein Auslöser von hydraulischen Überlastungen ist. Auch durch den Wasser- und Bodenverband wurde dies nicht dargelegt oder speziell angesprochen. Von Seiten der unteren Wasserbehörde sind diesbzgl. keine Bedenken erhoben oder Hinweise erteilt worden. Sollten im Rahmen des Bauantragsverfahrens entsprechende Nachweise gefordert werden, dann werden diese rechtzeitig erbracht.

Kenntnisnahme

Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.



4 Fazit

Nach Ermittlung und Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Festsetzungen der vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 der Gemeinde Wees 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

4. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Westanbindung Nord“

für das Gebiet „Flurstück 27/70, Birkenbogen 9“

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

Ingenieurgesellschaft 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 4. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 9

Mit der vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 der Gemeinde Wees 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 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

Der bestehende Aldi-Markt am Standort Birkenbogen 2 (Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Wees) 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 (Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Wees) ein Ersatzstandort entstehen, der die erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Ein anderes geeignetes Grundstück steht in der unmittelbaren Nähe, die benötigt wird, um die Kundenbindungen zu erhalten, nicht zur Verfügung. Der Vorhabenträger ist Eigentümer des neuen Grundstücks und bereit und in der Lage die Verlagerung durchzuführen. Deshalb ist der Standort alternativlos.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Das rund 0,63 ha große Plangebiet (F-Plan) ist mit entsprechender Vornutzung und entsprechender Umgebung als Gewerbestandort geprägt. Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen Standort mit hoher Flächenversiegelung. Das Grundstück wurde ehemals von einem Reisebusunternehmen genutzt. Die Bestandsgebäude werden vollständig rückgebaut.

Der naturschutzrechtlich geschützte Knick an der Ostseite bleibt weitgehend erhalten und durch Festsetzungen in der 4. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 geschützt. Für die Knickabschnitte, die nicht erhalten werden können, werden im Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen festgeschrieben.

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.

<p>B03a. Kreis Schleswig-Flensburg – SG Regionalentwicklung (zur 4. Änderung des B-Plans Nr. 9 und zur 20. Änderung F-Plan)</p> <p>Schreiben vom 14.06.2021</p>	
<p>... seitens der unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen die vorgelegte Planung über die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 4. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Die erforderliche Knickrodungsgenehmigung für die Inanspruchnahme des Knicks an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches wird in Aussicht gestellt. Entgegen der Aussage innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan liegt der unteren Naturschutzbehörde bislang kein Antrag auf Inanspruchnahme von Knicks vor. Daher ist ein entsprechender Antrag vor Satzungsbeschluss bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.</p>	<p>Kenntnisnahme Der entsprechende Antrag wird rechtzeitig gestellt.</p>
<p>Dem Anpflanzgebot von 3 heimischen, standortgerechten Laubbäumen innerhalb des Geltungsbereiches wird zugestimmt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Die Bauzeitenregelung 01. Oktober bis Ende Februar für einen Gebäudeabriss oder-umbau ist zwingend einzuhalten um einer potenziellen erheblichen Beeinträchtigung bei Vorkommen von Brutvögeln sowie Fledermäusen zu vermeiden und keinen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG auszulösen.</p>	<p>Kenntnisnahme Zur Klarstellung wird zu diesem Thema hier aus dem Umweltbericht (Kap. 4.4.1 Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen) zitiert: <i>"Alternativ können Abrissarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende September begonnen werden, wenn zuvor bei einer Begehung durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass in den Bauflächen keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden bzw. die Gebäude von Fledermäusen als Tagesversteck genutzt werden. Die Untersuchungen wären mit der für den Artenschutz zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg vorher abzustimmen.</i> <i>Sollten entgegen der vorliegenden Kenntnislage und Einschätzung bei Abrissarbeiten im vorgesehenen Zeitraum 1.10. bis 28.2. dennoch Vorkommen von Vögeln oder Fledermäusen gefunden werden, wären weitere Arbeiten</i></p>

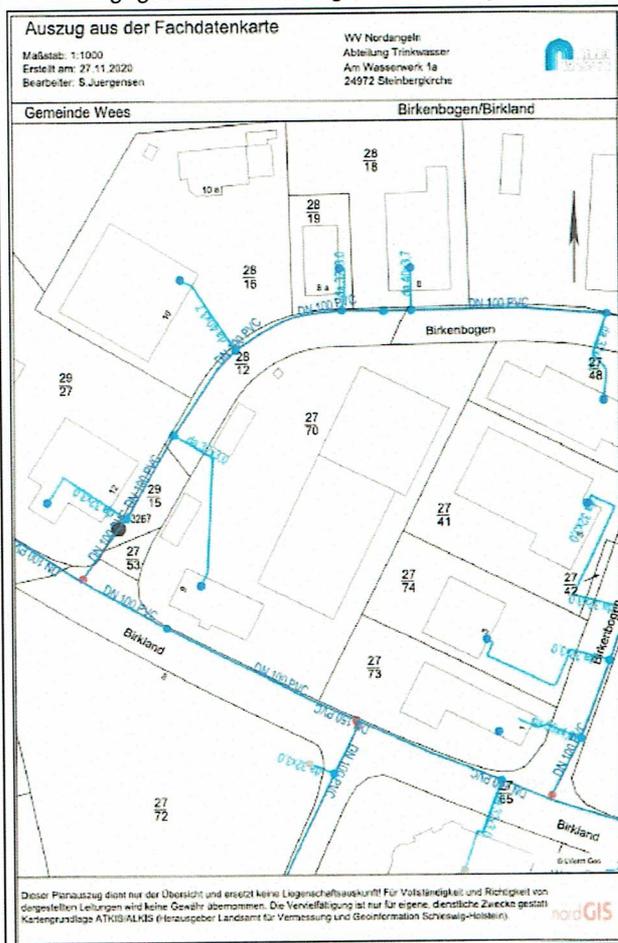
<p>Die untere Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass das überplante Grundstück von einem altlastenrelevanten Gewerbebetrieb genutzt wurde und im Prüfverzeichnis des Altlastenkatasters des Kreises Schleswig-Flensburg verzeichnet ist.</p> <p>Einer Überplanung und Neubebauung wird nur zugestimmt, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die ehemalige Eigenbedarfstankstelle mit einem 50 m³ Dieseltank ordnungsgemäß stillgelegt bzw. rückgebaut wurde.</p> <p>In der im Text erwähnten Baugrunduntersuchung (Anlage 3) wurde der altlastenrelevante Tankstellenbereich nicht untersucht.</p> <p>Von den anderen Fachdiensten des Kreises Schleswig-Flensburg werden keine Hinweise gegeben.</p>	<p><i>an den Gebäuden ggf. zeitlich zu verschieben oder die Tötung und Verletzung vorkommender Tiere durch andere Vorkehrungen zu vermeiden. Die für den Artenschutz zuständige Untere Naturschutzbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg ist in diesem Fall umgehend zu informieren."</i></p> <p>Kenntnisnahme Die untere Bodenschutzbehörde hat ihre Bedenken zurückgezogen (E-Mail vom 17.06.2021 an Sass und Kollegen), da der Altlastenverdacht durch das Bodengutachten (Anlage 3 der Begründung zum Planverfahren der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9) hinreichend ausgeräumt wurde.</p> <p>Bei den Bauarbeiten ist zu gewährleisten, dass verdächtiger Boden gem. der Technischen Regeln "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" ordnungsgemäß untersucht und entsorgt wird.</p>
<p>B06. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein Schreiben vom 18.05.2021</p>	
<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>Kenntnisnahme</p>
<p>B07. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein Schreiben vom 02.05.2021</p>	
<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> Es folgt die Stellungnahme vom Archäologischen Landesamt vom 19.11.2020 (frühzeitige Beteiligung).</p> <p>... wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p><u>Redaktionelle Anmerkung:</u> Abwägung zur nebenstehenden Stellungnahme, Stand 03.03.2021.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

<p>30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.</p> <p>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.</p> <p>Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.</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>Es folgt die Stellungnahme vom Wasserverband Nordangeln vom 27.11.2020 (frühzeitige Beteiligung).</p> <p>Das Flurstück Nr. 27/70 ist mit einem Trinkwasseranschluss da 32 x 3,0 versorgt (s. anliegender Auszug aus der Fachdatenkarte).</p> <p>Die Versorgung muss vor Baubeginn stillgelegt und die Wasserzähleranlage demontriert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Bitte wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p><u>Redaktionelle Anmerkung:</u></p> <p>Abwägung zur nebenstehenden Stellungnahme, Stand 03.03.2021.</p> <p>Kenntnisnahme Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

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.

Für einen Bauwasseranschluss könnte die vorhandene Trinkwasserleitung in Abstimmung mit dem WW Nordangeln aber genutzt werden.

Bei Rückfragen steht Ihnen unser Wassermeister Herr Sven Jürgensen unter unten angegebener Nummer gern zur Verfügung.



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 unmittel-

Kenntnisnahme

bar 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 derzeit genehmigte Einleitmenge in den Verbandsvorfluter nicht überschritten wird.

Dieser Nachweis ist rechnerisch zu führen. Zudem ist durch einen Pegel im vorhandenen RRB nachzuweisen, mit welcher Häufigkeit der Notüberlauf des RRB anspringt. Die Daten sind dem WaBoV zeitnah vorzulegen.

3. Stoffliche Belastung

Jegliche Beeinträchtigung der Verbandsgewässer durch Nähr- und Schadstoffe, auch während der Bauzeit, sind dringend zu vermeiden.

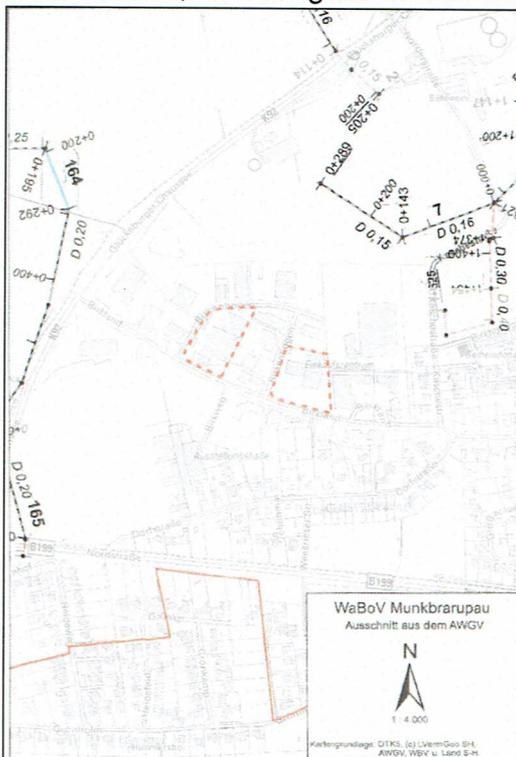
Nichtberücksichtigung

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 Zunahme der eingeleiteten Regenwassermenge durch das hier in Rede stehende Vorhaben zu rechnen.

Weiterhin ist nicht bekannt, dass das RRB im B-Plan Nr. 9 ein Auslöser von hydraulischen Überlastungen ist. Auch durch den Wasser- und Bodenverband wurde dies nicht dargelegt oder speziell angesprochen. Von Seiten der unteren Wasserbehörde sind diesbzgl. keine Bedenken erhoben oder Hinweise erteilt worden. Sollten im Rahmen des Bauantragsverfahrens entsprechende Nachweise gefordert werden, dann werden diese rechtzeitig erbracht.

Kenntnisnahme

Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.



4 Fazit

Nach Ermittlung und Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Festsetzungen der vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 der Gemeinde Wees 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.

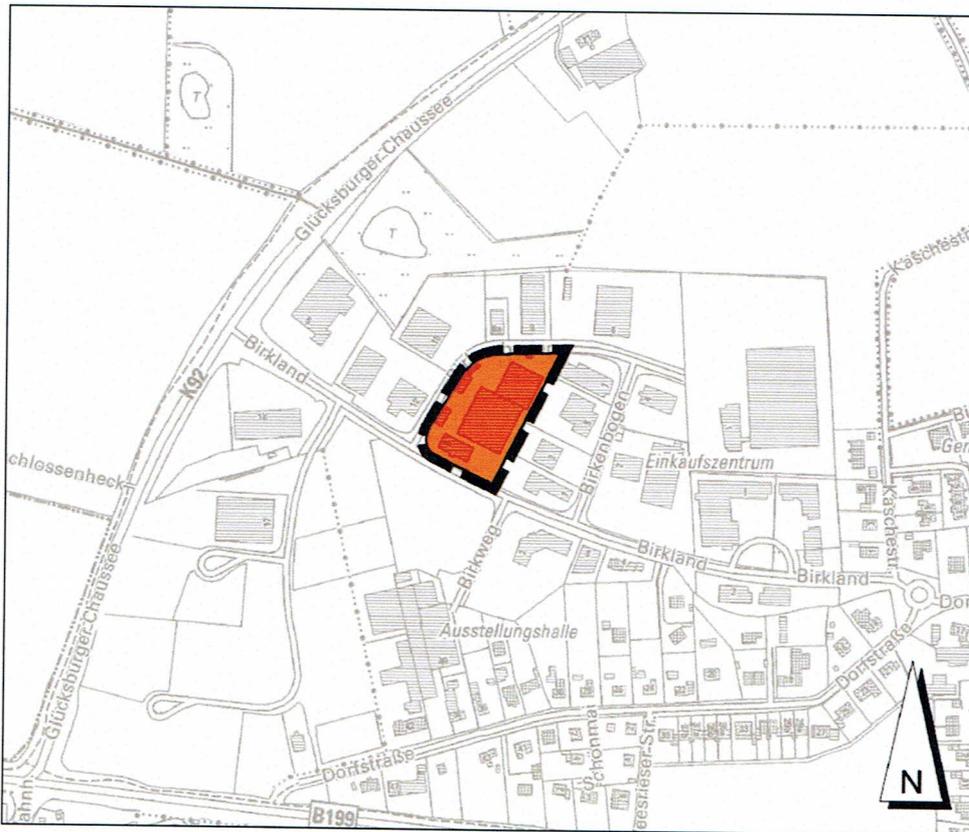
Gemeinde Wees

4. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Westanbindung Nord“

für das Gebiet „Flurstück 27/70, Birkenbogen 9“

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	4
1.4	Die Zulässigkeit von "großflächigem Einzelhandel" am Standort Wees	6
1.5	Flächennutzungsplanung	7
1.6	Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Wees	8
2.	Planinhalte	11
2.1	Bedingte Festsetzung nach § 12 (3a) BauGB	11
2.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
2.4	Schallschutzmaßnahmen	13
2.5	Pflanzgebot	13
2.6	Sonstige Festsetzungen	13
2.7	Nachrichtliche Übernahmen	13
2.8	Hinweise	13
2.9	Darstellungen ohne Normcharakter	13
2.10	Flächenbilanz	14
3.	Fachplanungen	15
3.1	Versorgung	15
3.2	Entsorgung	15
3.3	Immissionsschutz	16
3.4	Emissionsschutz (Schall)	16
3.5	Verkehrsanbindung, innere und äußere Erschließung, Stellplätze	17
3.6	Altlasten	19
3.7	Denkmalschutz	20
4.	Umweltbericht	21
4.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	21
4.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen	22
4.3	Fachplanungen	26
4.4.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	29
4.4.1	Schutzgut Biotop, Tiere und Pflanzen	29
4.4.2	Schutzgut Boden / Fläche	34
4.4.3	Schutzgut Wasser	36
4.4.4	Schutzgut Klima / Luft	37
4.4.5	Schutzgut Landschaft	37
4.4.6	Schutzgut Mensch	38
4.4.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	39
4.4.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	40
4.4.9	Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben	41
4.5	Prognose der Umweltauswirkungen	42
4.5.1	Entwicklung des Umweltzustandes	42
4.5.2	Multidimensionale Auswirkungen	44
4.5.3	Zusammenfassende Prognose	44
4.6	Vermeidung, Verhinderung, Minimierung und Ausgleich	45
4.6.1	Vermeidung, Verhinderung und Minimierung	45
4.6.2	Knickerhaltung, -schutz und -pflege	45
4.6.3	Ausgleich	46
4.7	Zusätzliche Angaben im Umweltbericht	48
4.7.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	48

4.7.2	Überwachung der Umweltauswirkungen	48
4.8	Zusammenfassung des Umweltberichts	49
4.9	Referenzliste	50

Anlagen

50

1. Plangrundlagen

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Der bestehende Aldi-Markt am Standort Birkenbogen 2 (Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Wees) 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 (Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Wees) ein Ersatzstandort entstehen, der die erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Mit der 4. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 der Gemeinde Wees sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das Vorhaben "Neubau Aldi in Wees" auf dem Grundstück Birkenbogen 9 durchführen zu können.

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 in einem parallelen Verfahren (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).

"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 liegt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 9 der Gemeinde Wees und ist als Gewerbegebiet ("GE", § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) festgesetzt. Da es sich bei dem Vorhaben um großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 (3) BauNVO handelt und die überörtlichen Auswirkungen solcher Vorhaben in einem geregelten Planungsprozess nach

BauGB abzarbeiten sind, entsteht ein Planungserfordernis. Daher ist die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 der Gemeinde Wees erforderlich. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als "gewerbliche Baufläche" dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren geändert (20. Änderung des FNP der Gemeinde Wees).

Die Planung besitzt einen eindeutigen Vorhabenbezug, so dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt wird. Zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen wird vom Vorhabenträger ein **Vorhaben- und Erschließungsplan** vorgelegt, der mit der Gemeinde abgestimmt ist. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist dieser Begründung als **Anlage 2** beigefügt. Sämtliche planungsbedingten Kosten einschließlich der Kosten für die Ver- und Entsorgung werden auf der Basis des Durchführungsvertrags vom Vorhabenträger übernommen. Die Gemeinde Wees wird von sämtlichen Kosten freigehalten.

Aufgrund der geschilderten Ausgangslage hat die Gemeindevertretung Wees am 29.09.2020 den Aufstellungsbeschluss für die 4. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 für das Gebiet „Flurstück 27/70, Birkenbogen 9“ gefasst.

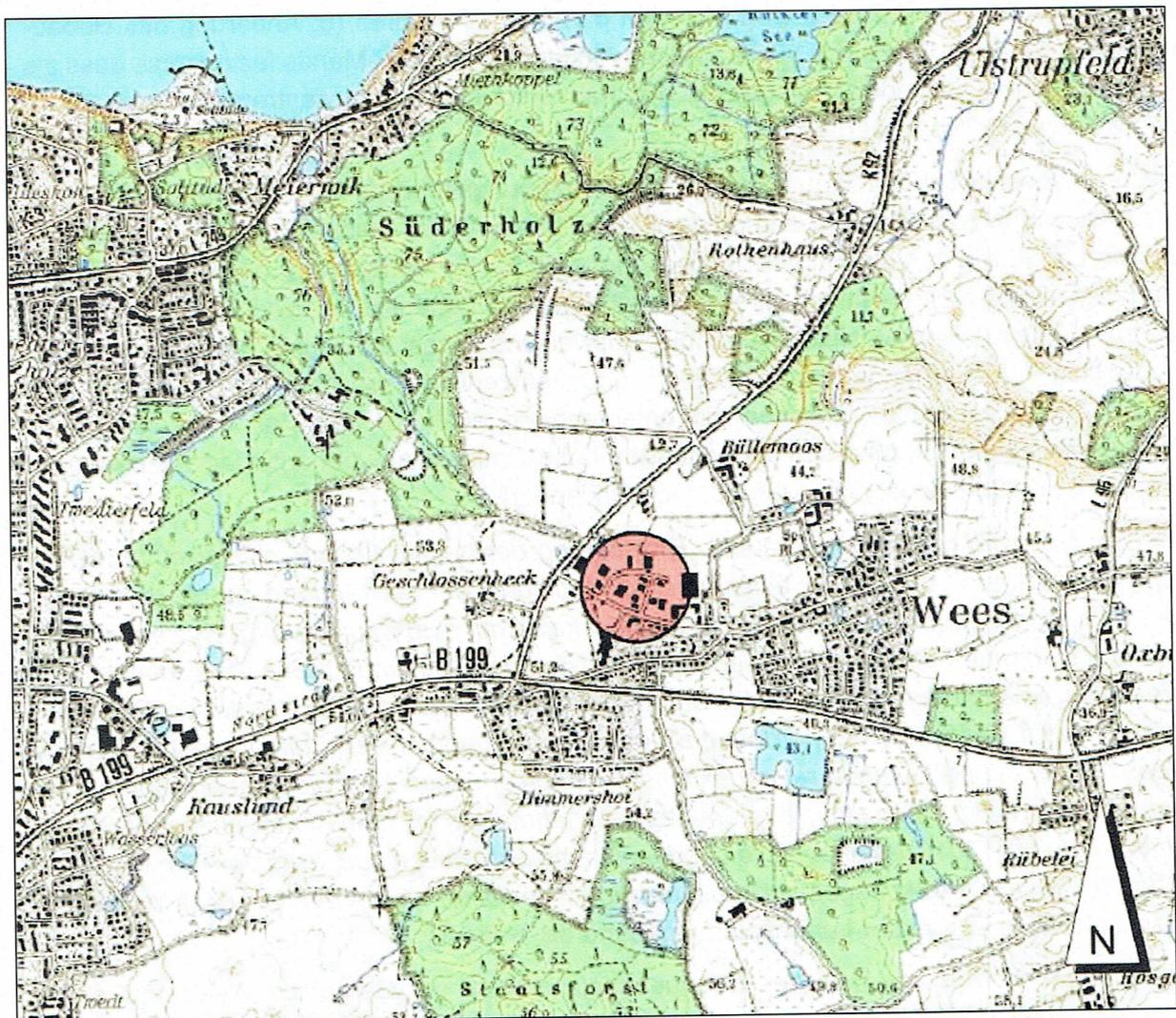


Abb. 1: Übersichtskarte, ohne Maßstab

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 20. Änderung des Flächennutzungsplans bzw. der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 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.

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").

Der Plangeltungsbereich umfasst das Flurstück 27/70 der Flur 1 der Gemarkung Wees und hat eine Größe von ca. 0,63 ha.

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen gewerblich geprägten Standort mit hoher Flächenversiegelung. Das Grundstück wurde ehemals von einem Reisebusunternehmen genutzt. Die Bestandsgebäude werden vollständig rückgebaut.

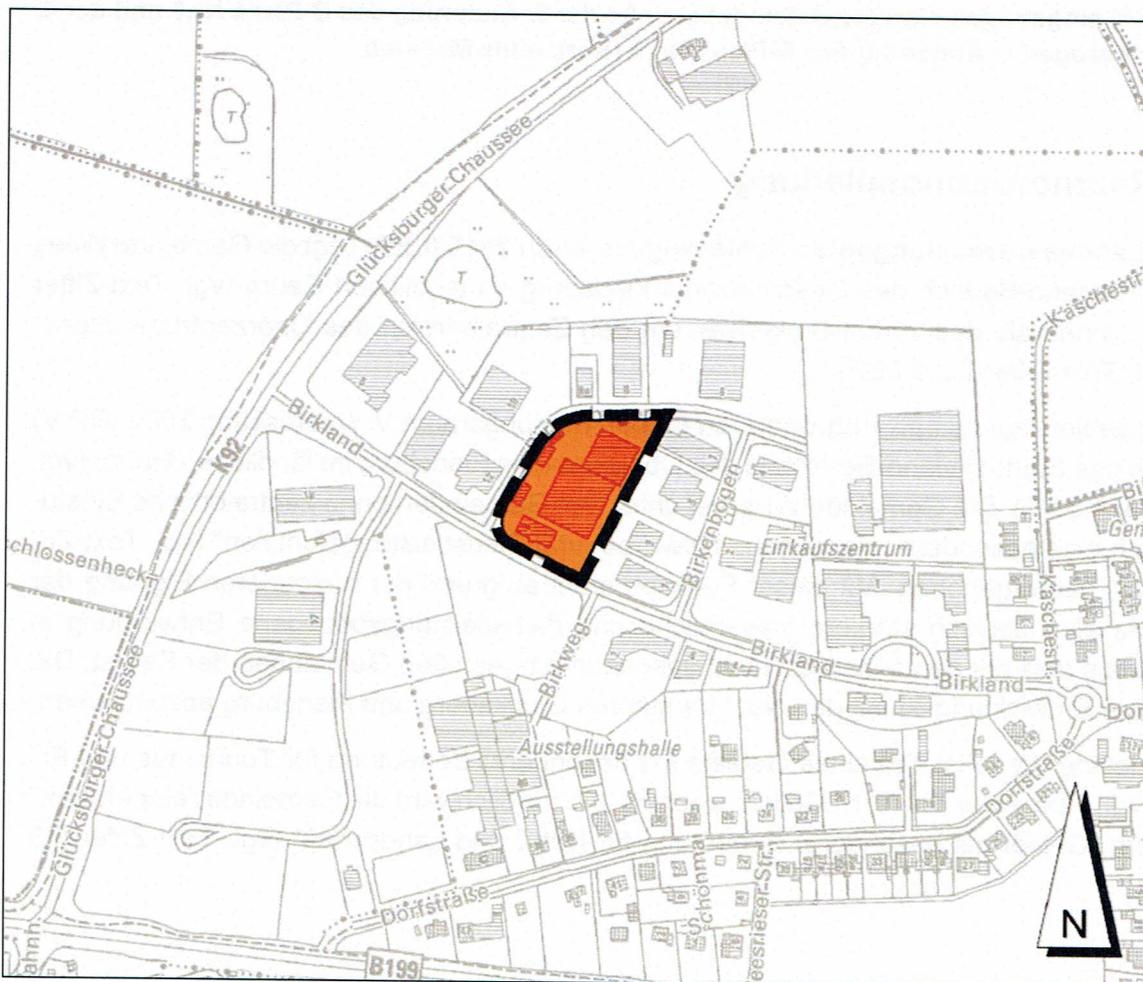


Abb. 2: Lage des Plangebietes, ohne Maßstab



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

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).

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 eingestufteten 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. 4: Auszug aus dem LEP 2010, ohne Maßstab

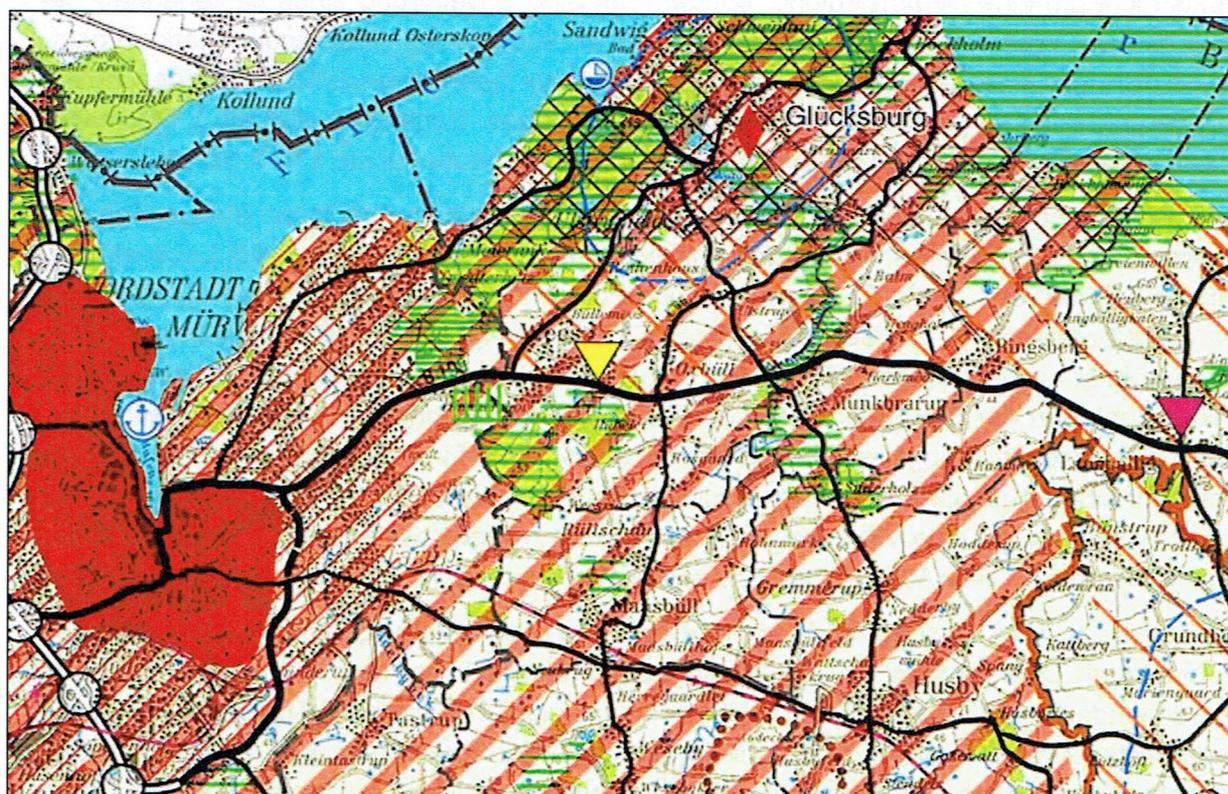


Abb. 5: Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum V, ohne Maßstab

Auf den **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (Neuaufstellung 2020)** und den **Landschaftsplan** der Gemeinde Wees (Stand 1996) wird im Umweltbericht (Kap. 4 "Fachplanungen") 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 (**vgl. Kap. 1.3** "Raumordnungsplanung") 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 flossen 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 darauf 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 werden durch die maßvolle Erweiterung des VK-Flächenangebots in Wees keine wesentlichen Auswirkungen auf die wohnortnahe Grundversorgung in der Stadt Glücksburg erwartet. Das Potenzial der Stadt Glücksburg für den Ausbau der Nahversorgungsinfrastruktur besteht weiterhin.

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 Aldimarkts. 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 **gewerbliche Baufläche (GE)** dargestellt, siehe nachfolgende Abbildung.

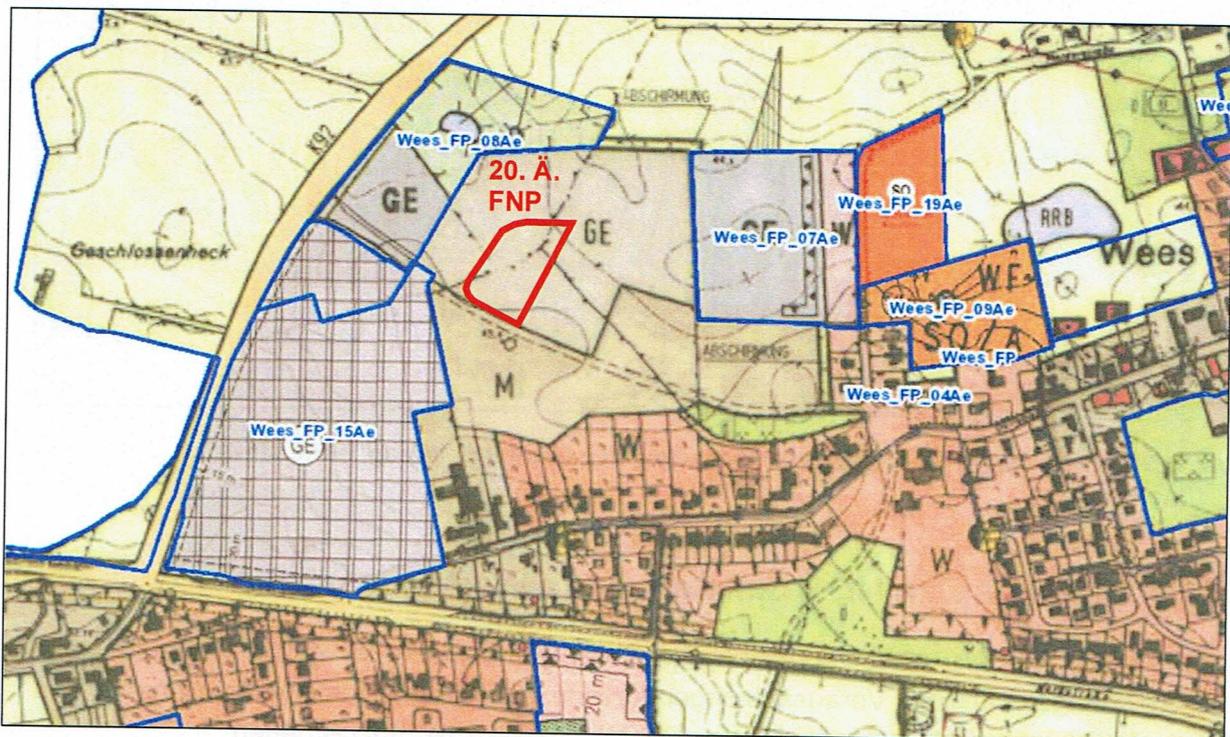


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wees (hier: 4. Änderung 1992), Quelle: DigitalatlasNord, Zugriff am 15.09.2020, eingefügt ist die Umgrenzung des Plangebiets der 4. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 bzw. der 20. Änderung des FNP (Rot), ohne Maßstab

Die Festsetzung eines Sondergebietes kann aus dieser Darstellung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 (2) BauGB nicht entwickelt werden. Daher wird die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplans und die 4. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 werden gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren aufgestellt. Mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Standort als „Sondergebiet Einzelhandel“ ausgewiesen (siehe nachfolgende Abbildung).

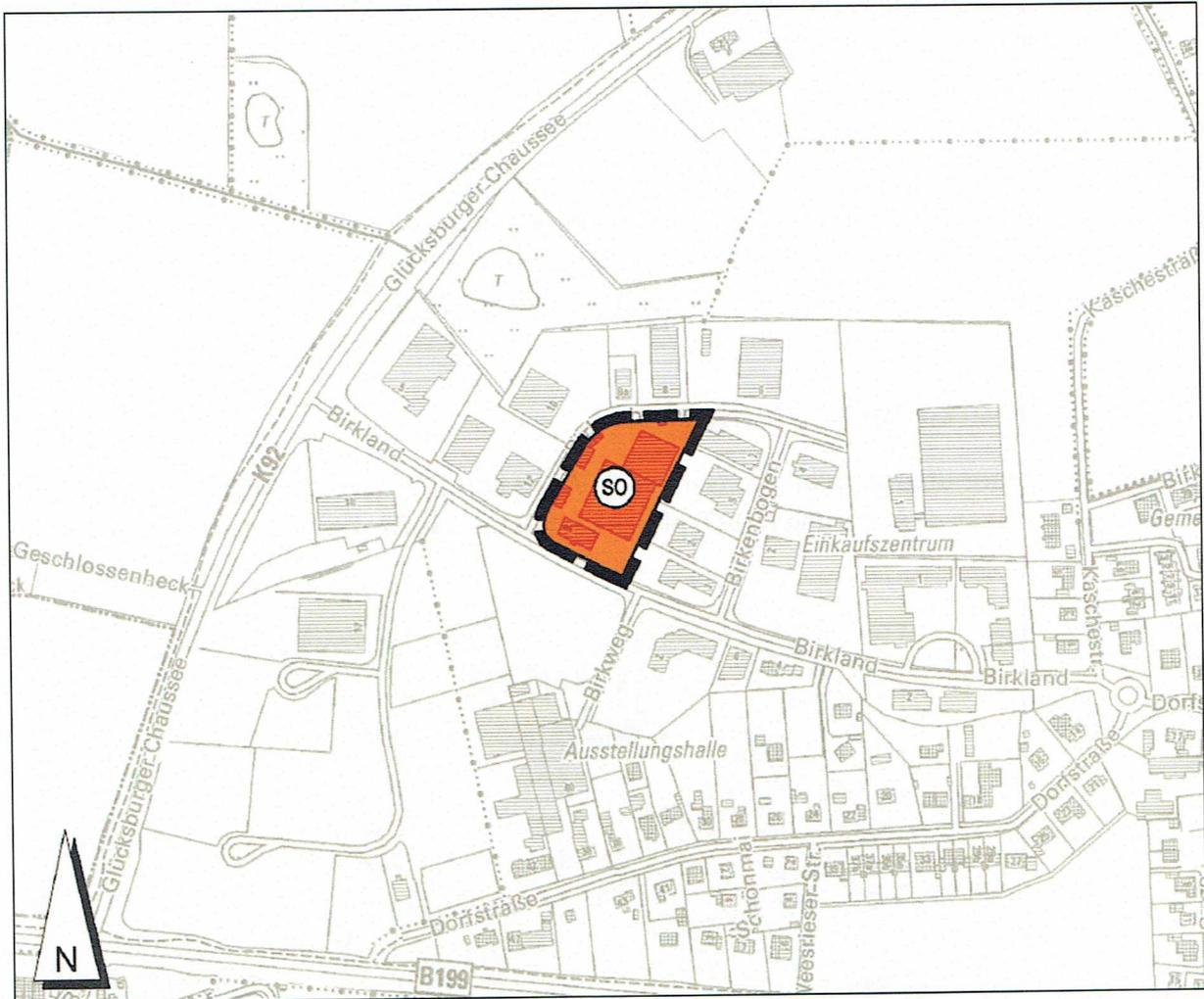


Abb. 7: 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wees, ohne Maßstab

1.6 Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Wees

Der Bebauungsplan Nr. 9 "Westanbindung Nord" der Gemeinde Wees wurde 1993 aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung in Ergänzung des südlich, östlich und westlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 8 zu schaffen.

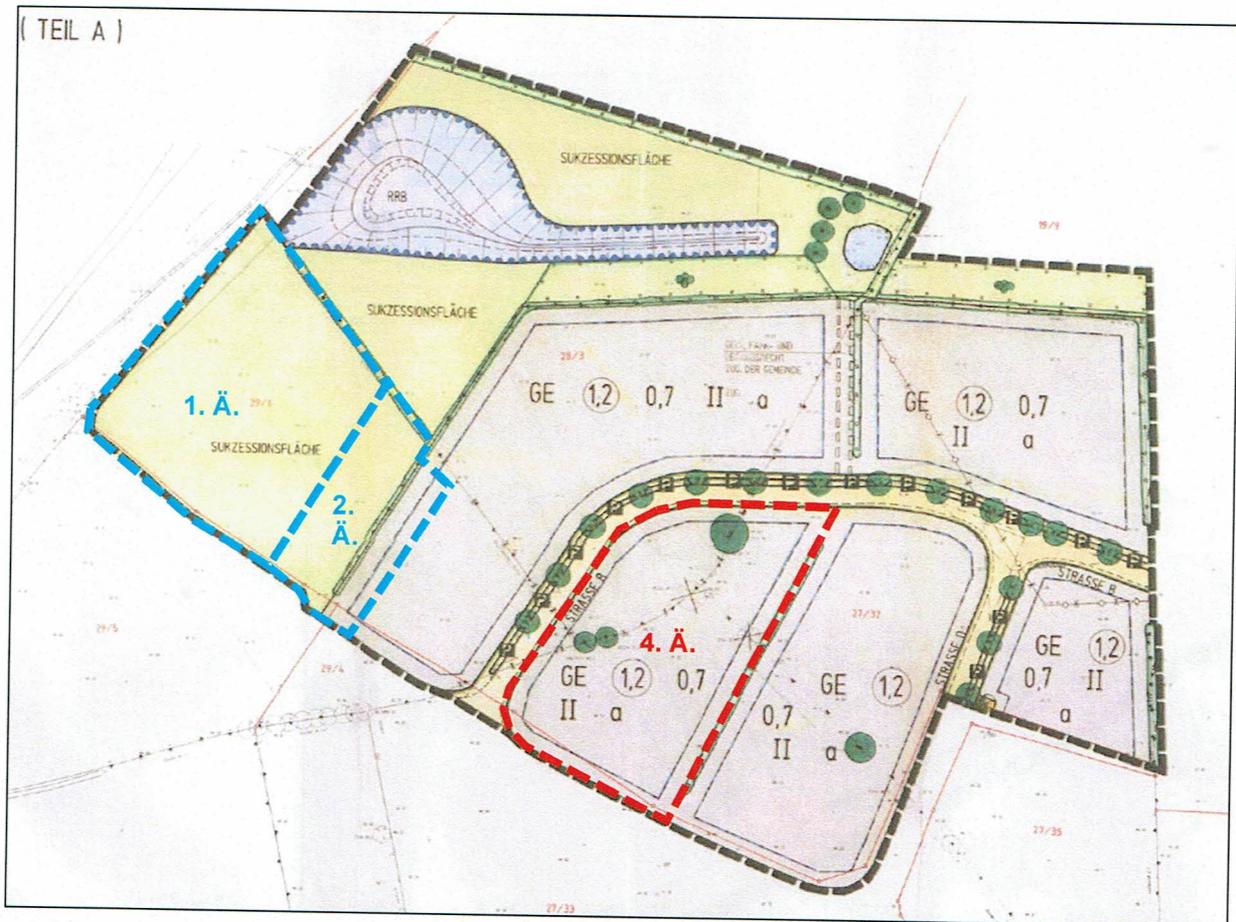


Abb. 8: Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Wees (Ausschnitt), eingefügt sind die Geltungsbereiche der 1. und 2. Änderung (Blau) sowie der hier vorliegenden 4. Änderung (Rot), ohne Maßstab

Mit der **1. Änderung** des Bebauungsplans Nr. 9 wurde die Aufhebung eines Teilbereichs, der vormals als „Maßnahmenfläche/Sukzessionsfläche“ festgesetzt war, beschlossen (siehe **Abb. 8**) (1998). Die Fläche ist inzwischen, offenbar nach § 35 BauGB, bebaut.

Mit der **2. Änderung** des Bebauungsplans Nr. 9 wurde ein weiterer Teilbereich, der vormals als „Maßnahmenfläche/Sukzessionsfläche“ festgesetzt war, als „Gewerbegebiet“ festgesetzt (1999). Auch diese Fläche ist inzwischen bebaut.

Im Jahr 2010 erfolgte der Aufstellungsbeschluss für die **3. Änderung** des Bebauungsplans Nr. 9 in Kombination mit einer Veränderungssperre (Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten). Der Aufstellungsbeschluss und die Veränderungssperre wurden amtlich bekannt gemacht, das Verfahren wurde jedoch nicht weitergeführt, da der Bauantrag, durch den das Planverfahren ausgelöst wurde, nicht weiter verfolgt wurde.

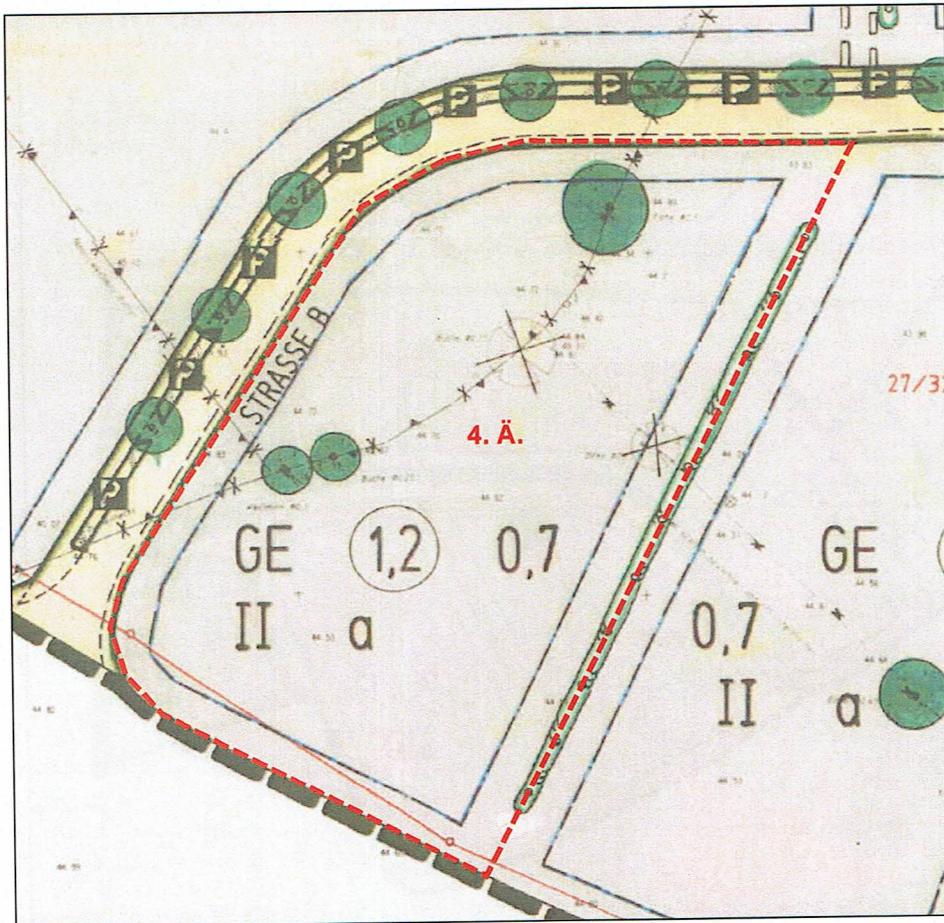


Abb. 9: Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Wees (Ausschnitt), eingefügt ist der Geltungsbereich der 4. Änderung (Rot), ohne Maßstab

Für den Geltungsbereich der **4. Änderung** trifft der Bebauungsplan Nr. 9 in seiner ursprünglichen Fassung folgende Festsetzungen:

- GE (Gewerbegebiet, § 8 BauNVO)
- GFZ 1,2 als Höchstmaß
- GRZ 0,7
- II Geschosse als Höchstmaß
- Abweichende Bauweise
- Bestimmung des überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen)
- Erhaltungsgebot für Einzelbäume (3 Stück)
- Anpflanzgebot für einen Knick (östliche Grundstücksgrenze)

2. Planinhalte

2.1 Bedingte Festsetzung nach § 12 (3a) BauGB

Die bedingte Festsetzung wird getroffen, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans eine allgemeine Festsetzung nach BauNVO zur Art der baulichen Nutzung trifft.

Zulässig sind nur diejenigen der allgemein festgesetzten Nutzungen, die dem jeweils aktuellen Inhalt des Durchführungsvertrags entsprechen. Die bedingte Festsetzung gilt für den Gültigkeitszeitraum des jeweils aktuellen Durchführungsvertrags. Die möglichen Nachnutzungen, die gemäß § 9 (2) BauGB festzusetzen sind, sind die unter Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzten Nutzungen.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der im **Kap. 1.1** "Anlass und Ziel der Planung" genannten Planungsziele wird ein **Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel"** gem. § 11 (3) BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" dient der Sicherung einer wohnungsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Mit der **textlichen Festsetzung Nr. 2.1** wird das zulässige Vorhaben näher beschrieben durch die Kriterien

- Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb, "Discountmarkt"
- max. 1.070 qm Verkaufsfläche (zur Definition siehe unten)

Mit der Eingrenzung der Nutzung auf einen "Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb" wird das Planungsziel der wohnungsnahen Versorgung gesichert. Die Begrenzung der Verkaufsfläche stellt sicher, dass die Erweiterung des Lebensmittelmarkts in einer moderaten Form im Sinne der zentralörtlichen Systems erfolgt (vgl. **Kap. 1.3 "Raumordnung"** ff).

Bei der Ermittlung der **Verkaufsfläche** sind alle Flächen einzubeziehen, 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) (vgl. hierzu BVerwG vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04)). 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. Auch Flächen vor Notausgängen zählen laut Beschluss des BVerwG (Az.: 4 B 9.19) nicht zur Verkaufsfläche.

Weiterhin zulässig im Sondergebiet sind (vgl. **textliche Festsetzung Nr. 2.1**)

- der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume sowie Nebenanlagen inkl. Rampenanlagen für die Anlieferung,
- Stellplätze
- ein zweiseitiger, hinterleuchteter Werbepylon mit inhaltlichem Bezug zur Nutzung im Sondergebiet

Neben den Verkaufsräumen sind auch alle weiteren Räumlichkeiten und Anlagen, die für den Betrieb eines Einzelhandelsmarktes erforderlich sind, zulässig. Geplant ist weiterhin die Anlage von **86 Kunden- bzw. Mitarbeiterstellplätzen**.

Der Bebauungsplan definiert ausdrücklich die Zulässigkeit eines zweiseitigen, hinterleuchteten Werbepylons. Der **Werbepylon** wird voraussichtlich an der Straßenecke Birkland/Birkenbogen angebracht. Damit wird dem Erfordernis einer werbewirksamen Darstellung und damit auch der Auffindbarkeit der Nutzung im Plangebiet Rechnung getragen. Mit der Festsetzung einer Maximalhöhe von 6,50 m über Geländeneiveau wird sichergestellt, dass sich der Pylon städtebaulich einfügt und das Straßen- und Ortsbild nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt. Es sind nur Werbeinhalte zulässig, die einen Bezug zu den Nutzungen im Plangebiet aufweisen.

Die **Höhe der baulichen Anlagen** wird auf Grundlage des geplanten Gebäudes (Vorhaben- und Erschließungsplan) auf maximal 10 m oberhalb des angrenzenden Straßenniveaus festgesetzt (vgl. **textliche Festsetzung Nr. 2.2**). Die Oberfläche des Plangebiets und das angrenzende Straßenniveau sind praktisch ebenerdig. Mit der getroffenen Höhenfestsetzung fügt sich das geplante Vorhaben in die gewerblich geprägte nähere Umgebung ein.

Entsprechend der geplanten Gebäude-Grundfläche wird eine **Grundflächenzahl** von 0,4 festgesetzt, d.h. 40% der Sondergebietsfläche ist für das Hauptvorhaben überbaubar. Diese GRZ kann zugunsten von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie der Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Demnach wäre eine Gesamtversiegelung im Sondergebiet von maximal 80% möglich (vgl. **textliche Festsetzung Nr. 2.3**). Diese Obergrenze des Versiegelungsgrads berücksichtigt den Bedarf an Stellplätzen für Kunden und Mitarbeiter des geplanten Markts sowie die erforderlichen Fahrwege und Rangierflächen für den Anlieferverkehr.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Da das geplante Gebäude eine Länge von mehr als 50 m aufweist, ist eine **abweichende Bauweise** erforderlich (vgl. **textliche Festsetzung Nr. 3**). Unabhängig davon gelten an den Grundstücksgrenzen die Abstandflächenregelungen gem. Landesbauordnung, d.h. es sind Mindestabstände von 3,0 m einzuhalten. An den Stellen, wo diese Mindestabstände nicht eingehalten werden, sind die entsprechenden Nachbargrundstücke mit Baulasten zu belegen.

Die **Baugrenzen** sind so festgesetzt, dass einerseits das geplante Gebäude einschließlich späterer geringfügiger Erweiterungen sowie der Rampenanlagen realisierbar sind und andererseits die umfangreichen Flächen für die erforderlichen Stellplätze mit Zufahrten und Rangiermöglichkeiten sowie für Anpflanzungen dauerhaft freigehalten werden.

Zum dauerhaften Schutz der zu erhaltenden Knickstrukturen am östlichen Rand des Plangebiets wird ein **Knick-Schutzstreifen** mit einer Breite von 2,5 m bis 4,5 m festgesetzt (**Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind**). Der Knick-Schutzstreifen darf nicht bebaut bzw. dauerhaft versiegelt werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind hier unzulässig (vgl. **textliche Festsetzung Nr. 4**). Offene Einfriedungen sind innerhalb des Schutzstreifens zulässig, sofern sie mindestens 1,0 m Abstand zum Knickfuß halten.

2.4 Schallschutzmaßnahmen

Entsprechend des aktuellen Stands der Technik ist die **Fahrgassenoberfläche** des Parkplatzes zur Lärminderung mindestens in Betonsteinpflaster mit Minifase sowie mit Fuge < 3 mm zu gestalten. Eine Asphalt-Oberfläche ist als gleichwertig zu sehen (vgl. **textliche Festsetzung Nr. 5**). Weitere Maßnahmen zur Lärminderung sind im Textteil des Vorhaben- und Erschließungsplans verankert (vgl. **Kap. 3.4 "Emissionsschutz (Schall)"** und **Anlage 2 "VEP"**).

2.5 Pflanzgebot

Als Kompensation für drei im Ursprungsplan festgesetzte, aber nicht mehr vorhandene, Bäume, ist festgesetzt, dass auf den Sondergebietsflächen mindestens drei heimische und standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang (STU) von 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind (**textliche Festsetzung Nr. 6**).

2.6 Sonstige Festsetzungen

Die **Grenze des Plangeltungsbereiches** wird durch eine schwarze, unterbrochene Linie festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben nur Gültigkeit für die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches.

2.7 Nachrichtliche Übernahmen

Die **textliche Festsetzung Nr. 7** stellt klar, dass der gemäß Landesnaturschutzgesetz geschützten **Knick** am östlichen Rand des Plangebiets, bis auf das südliche Teilstück, das entfallen muss, zu erhalten ist. Es wird auf den geltenden Knickerlass verwiesen. Unter Beachtung der Anforderungen des Knickerlasses ist für den verbleibenden Knick kein Ausgleich erforderlich. Die in dem Erlass beschriebenen Pflegemaßnahmen sind von den Grundstückseigentümern durchzuführen.

2.8 Hinweise

Zum Schutz von gebäudebewohnenden Arten und von gehölzbewohnenden Arten wird in zwei Hinweisen klargestellt, dass der Gebäudeabriss bzw. die Gehölzentnahme in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten sind. Näheres hierzu **siehe auch Kap. 4 "Umweltbericht"**.

2.9 Darstellungen ohne Normcharakter

Diese Darstellungen sind nicht rechtsverbindlich, sie haben nur erläuternden Charakter. Hierunter fallen die Flurstücksnummerierung sowie die vorhandenen, entfallenden und geplanten Gebäude.

2.10 Flächenbilanz

1.	Sondergebiet SO - Großflächiger Einzelhandel -	6.326 m ²
	Gesamtfläche Plangebiet	6.326 m²

3. Fachplanungen

3.1 Versorgung

Die **Wasserversorgung** (Trink- und Löschwasser) wird durch Anschluss an das zentrale Leitungsnetz des Wasserverbandes Nordangeln sichergestellt. Anbindepunkte bestehen in den Straßen Birkenbogen bzw. Birkland. Die Löschwasserversorgung ist durch die Gemeinde sicherzustellen. Das Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) enthält Empfehlungen zum Löschwasserbedarf in Abhängigkeit von der Gebietsnutzung nach BauNVO. In der Nähe des Plangebiets sind drei Unterflurhydranten untergebracht (Birkenbogen 12, Birkenbogen 2 und in der Stichstraße "Am Kascher"). Die Löschwasserversorgung ist damit gewährleistet.

Die Versorgung mit **Strom und Wärme** (Gas) erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Schleswig-Holstein Netz AG. Bei den Baumaßnahmen sind die bestehenden Versorgungsanlagen zu berücksichtigen. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten das Merkblatt der Schleswig-Holstein Netz AG „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des **Telekommunikationsnetzes** sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

3.2 Entsorgung

Das anfallende **Schmutzwasser** wird in das vorhandene öffentliche Kanalnetz in den Straßen Birkenbogen bzw. Birkland eingeleitet.

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. Im Plangebiet ist teilweise (z.B. in den randlichen Grünbereichen des Grundstücks am Birkenbogen) eine Muldenversickerung geplant. Auf diese Weise wird das Niederschlagswasser in Teilen auf dem Grundstück selbst versickert bzw. verzögert in das Regenwasser-Rückhaltebecken abgegeben. Aufgrund dieser Maßnahmen und aufgrund dessen, dass sich die Versiegelung des Grundstücks durch die Neuplanung nicht erhöht (Bestand: 94% Versiegelung, Planung: 79% Versiegelung) ist nicht mit einer Zunahme der eingeleiteten Regenwassermenge in das Regenwasser-Rückhaltebecken zu rechnen.

Die **Abfallbeseitigung** erfolgt durch die Abfallwirtschaft Schleswig-Flensburg GmbH auf der Grundlage der Abfallwirtschaftssatzung des Kreises (AWS). Der vorgesehene Behälterstandplatz gemäß § 25 Absatz 10 (AWS) liegt im nördlichen Bereich des Plangebiets an der Grundstückszufahrt für die Warenanlieferung, unmittelbar an der öffentlichen Erschließungsstraße Birkenbogen. (vgl. **Anlage 2** zur Begründung, Vorhaben- und Erschließungsplan).

3.3 Immissionsschutz

Im Nahbereich des Plangebiets befinden sich diverse gewerblich und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die aus ordnungsgemäßer gewerblicher und 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.

3.4 Emissionsschutz (Schall)

Das Vorhaben liegt überwiegend in einem Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 9). Südlich angrenzend weist der Bebauungsplan 8 zwei Mischgebiete aus (**siehe Abb. 11, B-Plan Nr. 8**). Davon ist das westliche Grundstück (Flurstücksnummer 27/71) unbebaut und das östliche Grundstück (Flurstücksnummer 27/60, Birkweg 2) mit einem zweigeschossigen Geschäfts- und Bürogebäude bebaut. Eine Wohnnutzung des Gebäudes ist nicht bekannt. Die vorhandenen bzw. planungsrechtlich möglichen Nutzungen in diesen Mischgebieten sind bzgl. der Immissionen im Rahmen der Mischgebietsausweisung zu schützen.

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 Verkehrsgeräuscheinwirkungen anzuwenden.

Es ist nicht davon auszugehen, dass der Tagwert als Geräuschbelastung erreicht wird. Sollte dies doch der Fall sein, dann ist aufgrund der Vorbelastung nicht davon auszugehen, dass der durch die Erweiterung des Markts induzierte Mehrverkehr oder die Standortänderung allgemein ausschlaggebend dafür ist, dass eine unzumutbare Verkehrslärmbelastung oder sonstige Lärmbelastung auf den genannten Grundstücken entsteht (Irrelevanz im Sinne der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm).

Um die vom Vorhaben ausgehende Lärmbelastung auf das unvermeidliche Mindestmaß zu senken, werden verschiedene Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt bzw. im Vorhaben- und Erschließungsplan (Textteil) festgeschrieben.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Fahrgassenoberfläche des Parkplatzes ist mindestens in Betonsteinpflaster mit Minifase sowie die Fuge < 3 mm zu gestalten. Eine Asphaltoberfläche ist als gleichwertig zu sehen (vgl. **Kap. 2.4** sowie **textliche Festsetzung Nr. 5**).

Im Textteil des **Vorhaben- und Erschließungsplans** (vgl. **Anlage 2**) wird festgeschrieben, dass die Nutzung des Kundenparkplatzes im Beurteilungszeitraum "Nacht" zwischen 22.00

und 06.00 Uhr durch Kundenverkehre ist unzulässig. Die Öffnungszeiten der Einzelhandels-einrichtungen sind entsprechend anzupassen, z.B. 06.15 Uhr bis 21.45 Uhr.

Aufgrund der geregelten Öffnungszeiten des geplanten Einzelhandelsbetriebs ist nicht von einer erheblichen Zunahme der nächtlichen Lärmbelastung durch das Vorhaben auszugehen. Um eine Zunahme der nächtlichen Lärmbelastung gänzlich auszuschließen wird in den Vorhaben- und Erschließungsplan (ebd.) aufgenommen, dass vorerst **keine Nachtanlieferung** des neuen Aldi-Markts stattfinden darf, solange nicht durch ein Schallgutachten nachgewiesen wurde, dass die Werte der TA Lärm trotz eines nächtlichen Anlieferverkehrs eingehalten werden.

Weiterhin wird bzgl. der außen liegenden **haustechnischen Anlagen** folgendes in den Vorhaben- und Erschließungsplan (ebd.) aufgenommen:

- Die außen liegenden haustechnischen Anlagen sind entsprechend der Vorgaben des Bundes-Immissions-Schutz-Gesetzes so zu errichten und zu betreiben, dass unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche nach dem Stand der Technik zur **Lärminderung auf ein Mindestmaß** beschränkt werden.
- Die außen liegenden haustechnischen Anlagen sind grundsätzlich so zu programmieren, dass sie nachts mit einer reduzierten Leistung, die eine **Reduzierung der Schallemissionen** nach sich zieht, betrieben werden.
- Das abgestrahlte Schall-Spektrum muss nachts entsprechend dem Stand der Technik **einzeltonfrei** sein.
- Die Anlagen sind regelmäßig auf eine **einwandfreie Funktionsweise** zu untersuchen.

Außerdem wird in den Textteil des Vorhaben- und Erschließungsplans folgende Maßnahme aufgenommen:

- - Zur Einhaltung des aktuellen Stands der Technik sind **lärmarme Einkaufswagen** einzusetzen. Lärmarm sind Einkaufswagen mit schwingungsgedämpften Rollen und Metallkorb.

Abschirmende Lärmschutzmaßnahmen oder weitere vorsorgende Festsetzungen zum Schutz vor Lärmemissionen sind nicht erforderlich.

3.5 Verkehrsanbindung, innere und äußere Erschließung, Stellplätze

Die Verkehrserschließung des Lebensmittelmarkts erfolgt durch eine Zu- und Abfahrt zur Straße Birkland und zwei weitere Zu- und Abfahrten zur Straße Birkenbogen (**siehe Abb. 10, VEP**).

Bedingt durch das Vorhaben ist mit einem leicht erhöhten Verkehrsaufkommen auf der Straße Birkland sowie den Knotenpunkten Birkland/K 92 und K 92 / B199 zu rechnen. Die Erschließung des gesamten Gewerbegebiets "Birkenbogen/Birkland" sowie die Anbindung der Straße Birkland an die K 92 (Glücksburger Chaussee) ist durch den B-Plan Nr. 8 ("Westanbindung Süd") gesichert und bzgl. der Leistungsfähigkeit ausreichend bemessen (**siehe Abb. 11, B-Plan Nr. 8**).

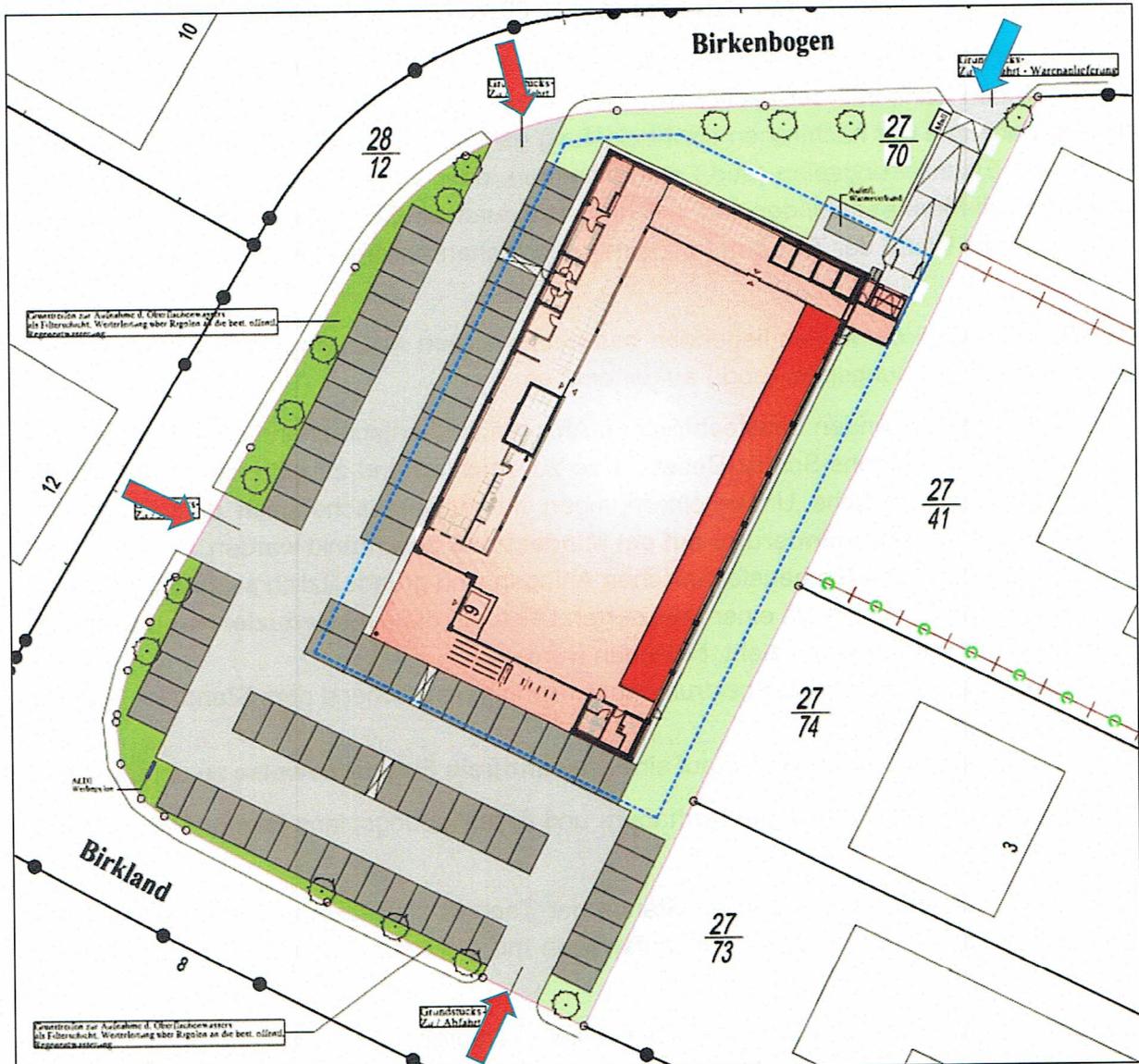


Abb. 10: Vorhaben- und Erschließungsplan, eingezeichnet sind die Zu- und Abfahrten für den Kundenverkehr (rote Pfeile) sowie die Zufahrt für die Anlieferung (blauer Pfeil), Quelle des Lageplans: Architekturbüro Matzen, ohne Maßstab

Der Knotenpunkt K 92 / B 199 (siehe Abb. 12, Luftbild) ist mit einer Lichtsignalanlage versehen und weist für alle Abbiegebeziehungen Abbiegespuren mit ausreichend bemessenen Aufstellflächen auf, um auch den zukünftigen Verkehr leistungsfähig abwickeln zu können. Es sind keine weiteren Ausbaumaßnahmen der äußeren Erschließung aufgrund des vorliegenden Vorhabens erforderlich.

Innerhalb des Sondergebiets sind ca. 86 Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden vorgesehen. Dies ist eine für die Vorhabengröße übliche Stellplatzanzahl.

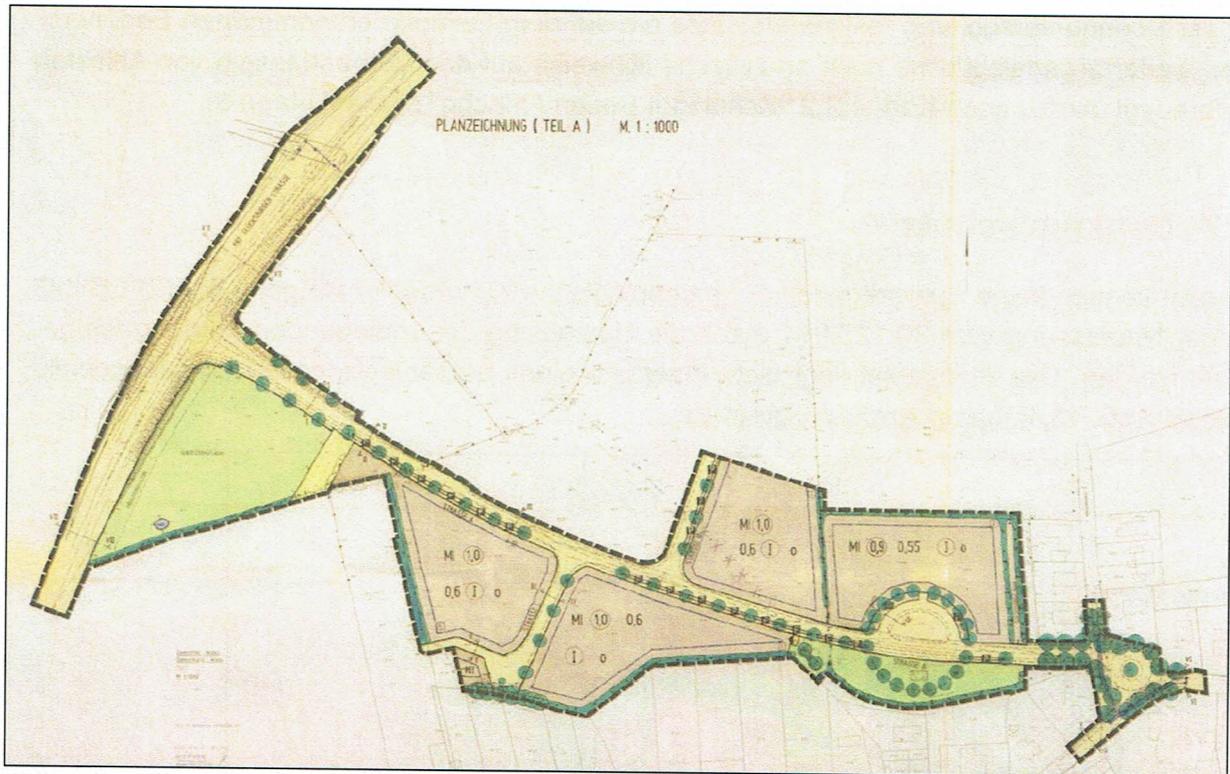


Abb. 11: Bebauungsplan Nr. 8 ("Westanbindung Süd"), ohne Maßstab



Abb. 12: Knotenpunkt K 92 / B 199, ohne Maßstab; Quelle: DigitalatlasNord, Luftbild Zugriff am 14.09.2020

3.6 Altlasten

Das überplante Gelände wurde über mehrere Jahre gewerblich durch eine Reisebusfirma genutzt. Bestandteil der Nutzung war eine sog. Eigenbedarfstankstelle mit einem ca. 50 m³ großen, oberirdischen Dieseltank. Der Baugrund des Plangebietes wurde im Jahr 2014 gutachterlich untersucht, einschließlich einer Beurteilung zur Altlastensituation. Zusammenfassend wird

4. Umweltbericht

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

4.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Das Plangebiet der 4. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 ist insgesamt etwa 0,63 ha groß. Es liegt im nordwestlichen Bereich der Ortslage Wees an der Straße Birkland bzw. Birkenbogen. Der Plangeltungsbereich umfasst das Flurstück 27/70 der Flur 1 der Gemarkung Wees.

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen gewerblich geprägten Standort mit hoher Flächenversiegelung. Das Grundstück wurde ehemals von einem Reisebusunternehmen genutzt. Die Bestandsgebäude werden vollständig rückgebaut.

Das Plangebiet weist im deutlich überwiegenden Anteil versiegelte bzw. bebaute Fläche auf.

Im Bestand befindet sich eine große Halle mit einem überdachten Unterstand. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze stehen Garagen (Fertigbauteile aus Beton). Im Süden des Plangebietes steht ein ehemals als Bürogebäude genutztes Einzelhaus. Der Vorgarten des Bürogebäudes ist auf der Süd- und Westseite unversiegelt.

Zwischen dem Flurstück 27/70 und den östlich liegenden Flurstücken 27/41, 27/74, und 27/73 befindet sich ein Knick. Er liegt zur Hälfte auf dem Grundstück des Plangebietes und zur anderen Hälfte auf den angrenzenden Nachbarstücken. Eine weitere kleine unversiegelte Fläche befindet sich zwischen der Halle und dem Knick. Alle restlichen Flächen sind versiegelt mit Betonsteinpflaster oder Asphalt.

Eine Beschreibung des Biotopbestandes im Geltungsbereich ist im **Kapitel 4.2.1** "Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen" des Umweltberichtes enthalten.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel - festgesetzt. Das mit SO bezeichnete Gebiet ist für den Neubau eines Aldi-Markts vorgesehen. Hier ist eine max. Verkaufsfläche von 1.070 qm zulässig (**vgl. Kap. 2.2** "Art und Maß der baulichen Nutzung"). Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als "gewerbliche Baufläche" dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren geändert (20. Änderung des FNP der Gemeinde Wees).

Im SO sind außerdem der Zweckbestimmung der Sondergebiete dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume sowie Nebenanlagen zulässig. In dem Sondergebiet werden insgesamt etwa ca. 86 Stellplätze entstehen.

Entsprechend der geplanten Gebäudeflächen wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, d.h. 40% der Sondergebietsfläche ist für die Hauptvorhaben überbaubar. Diese GRZ kann zugunsten von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie der Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Demnach wäre eine Gesamtversiegelung im Sondergebiet von maximal 80% möglich. Diese Obergrenze des Versiegelungsgrads berücksichtigt den Bedarf

an Stellplätzen für Kunden und Mitarbeiter des geplanten Markts sowie die erforderlichen Fahrwege und Rangierflächen für den Anlieferverkehr.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 10 m über Geländeniveau begrenzt.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt rund 0,63 ha, davon sind ca. 0,29 ha Verkehrsfläche und rund 0,1 ha sind unversiegelt.

Genauere Angaben zum Grad der Flächenversiegelung und Bebauung nach Realisierung des Bebauungsplanes sind im **Kapitel 4.4.2** „Schutzgut Boden / Fläche“ enthalten.

4.2 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 § 2 a 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 Biotop- und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten."

Berücksichtigung:

- Inanspruchnahme von Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturschutz,
- Schaffung von Ausgleich für die Flächenversiegelung,
- Weitgehende Erhaltung des Knicks entlang der östlichen Grundstücksgrenze,
- Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG mit Entwicklung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen.

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 Geltinger Birk“ mit einer Größe von 10.958 ha liegt zwischen Flensburg und Gelting. 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:

- Der Standort ist bereits im Bestand durch gewerblich genutzte Gebäude bebaut und zum Großteil versiegelt.
- Es wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, die ergeben hat, dass die auf dem Gelände entnommenen Bodenproben weder organoleptische noch analytische Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten liefern. Des Weiteren wird auf die Pflicht hingewiesen, jeglichen Boden, der ausgebaut und entsorgt werden soll, gem. der Technischen Regeln "*Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen*" zu untersuchen und ordnungsgemäß entsorgen zu lassen.

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.
- 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.
- In Teilbereichen wird der Parkplatzbereich so gestaltet, dass anfallendes Oberflächenwasser zuerst in Rasen-Mulden aufgefangen wird, bevor es über die Regenwasserkanalisation abgeleitet wird.
- Zur Begrenzung der Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt und Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Bodenfläche wird der Grad der möglichen Versiegelung über die Grundflächenzahl an dem erforderlichen Umfang orientiert und eng begrenzt festgesetzt.

Klima / Luft**Gesetzliche 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 Land-

schaftspflege 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:

- Weitgehende Erhaltung von Gehölzbeständen des Knicks zum mikroklimatischen Ausgleich im Plangebiet,
- Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Bodenfläche wird der Grad der möglichen Versiegelung über die Grundflächenzahl an dem erforderlichen Umfang orientiert und eng begrenzt festgesetzt.

Landschaft

Gesetzliche 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:

- Wahl eines gewerblich geprägten Standortes mit hohem Versiegelungsgrad. Der Standort liegt in direkter Nachbarschaft zu weiteren Gewerbebetrieben, die als Vorbelastung im Landschaftsbild wirken.
- Weitgehende Erhaltung des Knicks sowie Neuanpflanzung von Bäumen als Landschaftselemente mit landschaftsbildtypischer Eigenart und zur Eingrünung des neuen Sondergebietes.

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.
- Anwendung vorsorgender Lärmschutzmaßnahmen, wie Einsatz z.B. lärmarmer Einkaufswagen und haustechnische Anlagen gem. aktuellen Stand der Technik,
- Wahl eines gewerblich geprägten Standortes ohne Wohnnutzung in der direkten Nachbarschaft

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.

4.3 Fachplanungen

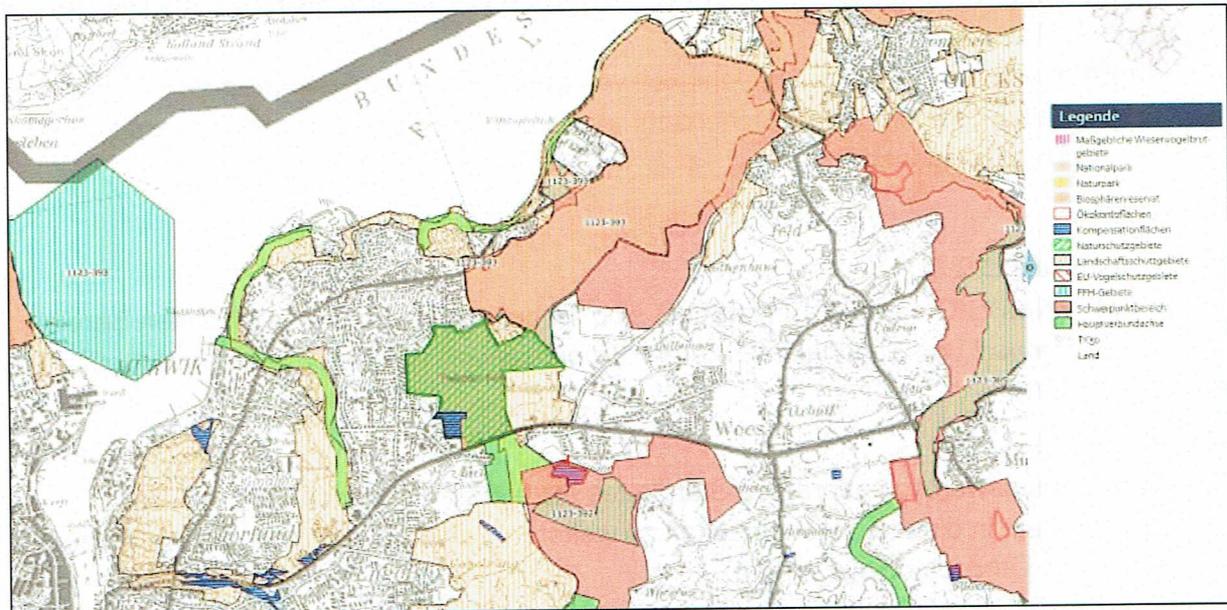


Abb.14: Darstellung aller Schutzgebiete und Verbundachsen (Quelle: LLUR - Umweltatlas SH, Zugriff: Dez. 2020)

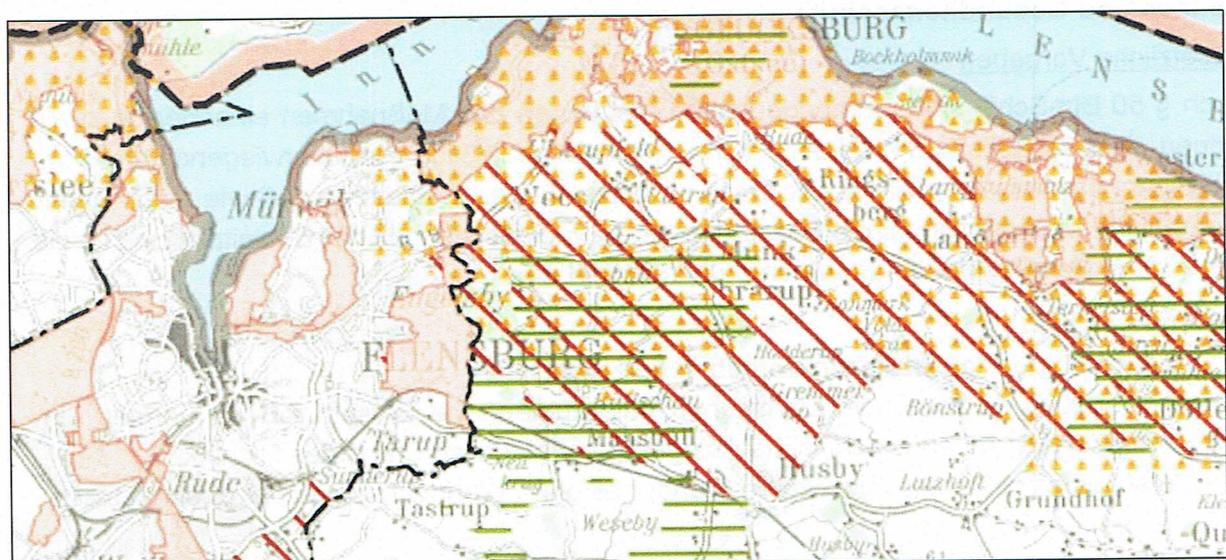


Abb.15: Auszug LRP Planungsraum 1, Karte 2 (2020)

Gemäß Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (Stand Januar 2020) liegt das Plangebiet außerhalb von Schutzgebieten. Ein Trinkwassergewinnungsgebiet befindet sich östlich und nördlich von Wees in ca. 2 km Entfernung. Die Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems, die sich um die Ortslage Wees und entlang 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 Landschaftsrahmenplan, Abb. 15).

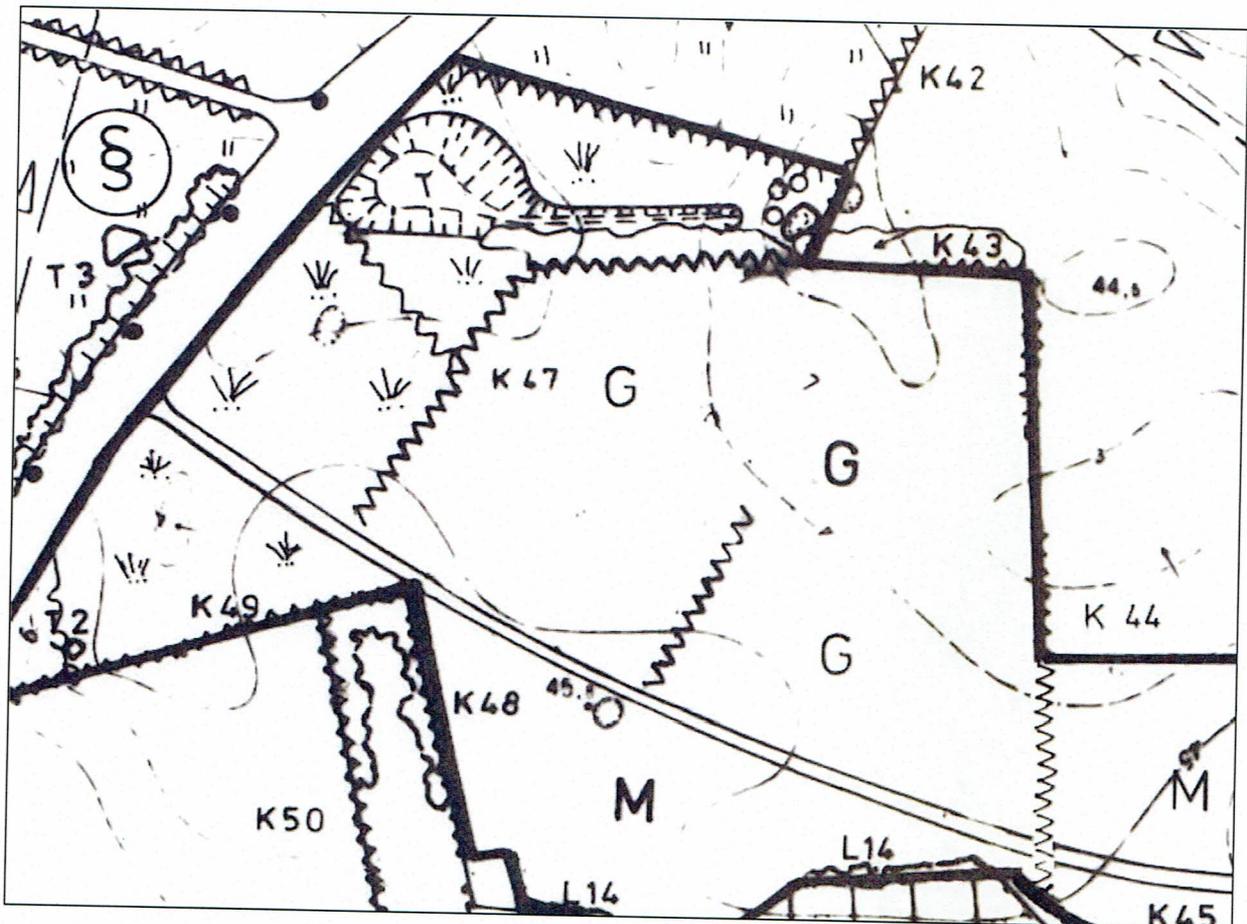


Abb. 16: Ausschnitt aus dem Bestandsplan des Landschaftsplanes Wees (Bestand 1996)

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Wees (1996) stellt das Plangebiet im Bestandsplan als Grünland dar. Knicks befanden sich entlang der ehemaligen Nutzungsgrenzen im Norden, Westen und Osten. In der Karte „Entwicklung“ wird die Plangebietsfläche als „Eignungsfläche Gewerbe 1. Priorität“ dargestellt. Die Ausweisung eines Sondergebietes entspricht somit den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes.

Auf die Aussagen des Landschaftsplanes und des Landschaftsrahmenplanes wird bei der folgenden Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen näher eingegangen.

Berücksichtigung der Umweltschutzziele der Fachplanungen:

- die Planung entspricht den Darstellungen des Landschaftsplanes,

- wertvolle Landschaftselemente (Knicks) werden weitgehend erhalten.

4.4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

4.4.1 Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen

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

Das Plangebiet weist im deutlich überwiegenden Anteil versiegelte bzw. bebaute Fläche auf.

Im Bestand befindet sich eine große Halle mit einem überdachten Unterstand, der durch eine Stahlkonstruktion gestützt wird. Die Wände der Halle sind mit Stahlblechen verkleidet und das Dach besteht ebenfalls aus Stahlblechen. Gebäudeöffnungen wie größere Risse, offene Fenster- oder Dachöffnungen etc., durch die Fledermäuse bzw. gebäudebrütende Vögel eindringen könnten, sind augenscheinlich nicht vorhanden. Allerdings wurde im Herbst 2020 im Konstruktionsbereich der Überdachung über einem Scheinwerfer ein verlassenes Krähenest gesichtet. Weitere Vogelnester sind nicht vorhanden.

Das Hallengebäude weist insgesamt vier große Rolltore und eine Tür auf. Durch diese Öffnungen ist ein Eindringen von Tieren grundsätzlich möglich. Da die Halle derzeit nur für Be- und Entladevorgänge geöffnet wird, die mit starken Störungen verbunden sind, wird davon ausgegangen, dass keine Fledermäuse oder gebäudebrütende Vögel in diesen Zeiten die Öffnung nutzen, um in das Gebäude zu gelangen.

Das ehemalige Bürogebäude ist ebenfalls seit längerer Zeit verschlossen und weist keine Hinweise auf Vorkommen von Fledermäusen sowie auf gebäudebrütende Vögel (z.B. ehemalige Nester, Kot, Federn) auf.

Die Gebäudehöhe entspricht den Nachbargebäuden. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze stehen Garagen (Fertigbauteile aus Beton). Im nordwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Fläche, auf der eine Zapfsäule und ein Dieseltank standen, die jedoch ordnungsgemäß zurückgebaut wurden.

Alle Flächen zwischen der Halle und den Garagen sowie dem umgebenden Zaun sind mit Betonsteinpflaster versiegelt. Im Süden des Plangebietes steht ein ehemals als Bürogebäude genutztes Einzelhaus. Der Vorgarten auf der Südseite und Westseite ist teilweise mit Sträuchern bepflanzt (meist nicht heimisch) und weist Wildkraut- und Grasbewuchs auf. Die Fläche südöstlich des Gebäudes und der Halle wurde ehemals als Lagerfläche genutzt und ist ebenfalls versiegelt. Auf dem Betonsteinpflaster haben sich Trittwildkräuter und Moos angesiedelt.

Zwischen dem Flurstück 27/70 und den östlich liegenden Flurstücken 27/41, 27/74, und 27/73 befindet sich ein Knick. Der Knick wurde im Rahmen der Umsetzung des ursprünglichen Bebauungsplans als „Anpflanzgebot Knick“ festgesetzt und bepflanzt und endet gem. Planzeichnung jeweils ca. 5 m vor dem öffentlichen Gehweg (**vgl. Abb. Nr. 9**). Der Knick liegt zur Hälfte auf dem Grundstück des Plangebietes und zur anderen Hälfte auf den angrenzenden Nachbarstücken, d.h. die Grundstücksgrenze verläuft auf der Knickkrone. Der Knick weist einen ca. 1 m hohen Erdwall auf, der auf der Knickkrone mit Sträuchern bepflanzt wurde. Der südliche Teil des Knicks (entlang der Grenze des Flurstücks 27/73) wurde im Dezember 2020 von Gehölzen befreit. Der restliche Knick ist mit Sträuchern wie Euonymus, Ahorn, Eichen, Weißdorn, Holunder und Hainbuchen und Vogelkirsche bewachsen. Der Knick ist naturschutzrechtlich

geschützt (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG) und in seiner Biotopwertigkeit insgesamt höher einzustufen.

Zwischen der Halle und dem Knick befindet sich eine unversiegelte Fläche, die mit ruderaler Hochstaudenflur, Brombeeren und Strauchbewuchs bewachsen ist.

Im Norden des Plangebietes befindet sich direkt am Knick eine mit Sträuchern und Brombeeren umwachsene kleine Wasserfläche (Regenauffangbecken oder Zierteich). Die Böschungen des Wasserbeckens sind mit Holzpalisaden und mit Betonsteinen befestigt.

Im B-Plan Nr. 9, Stand Oktober 1993, sind drei Bäume eingezeichnet, die zum Erhalt festgesetzt wurden und nun nicht mehr vorhanden sind. Im Geltungsbereich sind keine Bäume vorhanden.

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

Zur Fauna sind im Landschaftsplan keine spezifischen Angaben über Artenvorkommen für das Plangebiet enthalten.

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 und die Halle kann eine Nutzung als Quartier, einschließlich Winterquartier, durch Fledermäuse aufgrund mangelnder Eignung und des Fehlens von Hinweisen bei der Bestandsaufnahme ausgeschlossen werden. Bäume, die als Fledermausquartier dienen könnten, sind nicht vorhanden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von 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 im Plangebiet sowie der Knick entlang der Grenze wurden auf Vorkommen von Vögeln, das Vorhandensein von Nestern und die Eignung für eine entsprechende Nutzung durch Vögel untersucht.

Die Halle des ehemaligen Busunternehmens (aktiv bis 2012) sowie das Bürogebäude und die Garagen weisen intakte Außenseiten (Wände und Dach) auf. Gebäudeöffnungen wie größere Risse, offene Fenster- oder Dachöffnungen etc., durch die gebäudebrütende Vögel eindringen könnten, sind augenscheinlich nicht vorhanden. Allerdings wurde im Oktober im Konstruktionsbereich der Überdachung über einem Scheinwerfer ein verlassenes Krähenneest gesichtet, dass inzwischen nicht mehr vorhanden ist. Weitere Vogelneester wurden nicht gesichtet.

Das Hallengebäude weist insgesamt vier große Rolltore und eine Tür auf. Durch diese Öffnungen ist ein Eindringen von Tieren grundsätzlich möglich. Die Untersuchung der Innenräume ergab jedoch keine Hinweise auf Vorkommen von gebäudebrütenden Vögeln.

Das ehemalige Bürogebäude ist ebenfalls seit längerer Zeit verschlossen und weist sowohl im Außenbereich als auch im Innenbereich und im Dachboden keine Hinweise auf Vorkommen gebäudebrütender Vögel (ehemalige Nester, Kot, Federn) auf.

Für beide Gebäude sowie die Garagenbauten wird davon ausgegangen, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln (Nester) vorhanden sind.

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.

In dem randlichen vorhandenen Knick ist aufgrund der eingeschränkten Lebensraumeignung nicht von Vorkommen besonders anspruchsvoller Arten auszugehen, die gemäß Roten Listen als im Bestand gefährdet gelten oder besonders selten sind. Diese in diesem Bereich nicht zu erwartenden Arten weisen neben spezifischen Habitatanforderungen auch eine hohe Sensibilität gegenüber Störungen auf.

Brutvorkommen von weniger anspruchsvollen, allgemein häufig verbreiteten Vogelarten der Siedlungsbereiche wie z. B. Amsel, Rotkehlchen oder Kohlmeise sind im Bereich des Knicks grundsätzlich möglich. Diese Arten sind nicht in ihrem Bestand gefährdet, sind in ihrer Brutplatzwahl flexibel und passen sich an das jeweilige Habitatangebot an.

Bäume sind im Bestand nicht vorhanden, so dass Vorkommen von höhlenbrütenden Vögeln ausgeschlossen werden können.

Die Besiedlungssituation durch Vögel oder Fledermäuse im Gebäudebestand kann sich jedoch bis zum Zeitpunkt des Gebäudeabrisses ändern, deshalb wird im Folgenden eine Bauzeitenregel getroffen, die durch eine Alternativregelung ergänzt wird.

Zum Artenschutz ist 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 IVa 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 dasselbe bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen (§ 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.

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

Für das Plangebiet wird davon ausgegangen, dass streng geschützte Tierarten (hier Arten des Anhangs IVa der FFH-Richtlinie) nicht betroffen sind, da Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen **ausgeschlossen** werden können. Bezüglich europäischer Vogelarten wurden bei der örtlichen Bestandserfassung keine Vorkommen festgestellt; die Besiedlungssituation der Gebäude und Halle kann sich jedoch bis zum Zeitpunkt des Abrisses der Gebäude ändern. Zur Vermeidung des Verstoßes gegen das Zugriffsverbot Nr. 1 (Tötung und Verletzung von Tieren) bezüglich Brutvögeln sind daher geeignete Vermeidungsmaßnahmen, hier eine **Bauzeitenregelung für den Gebäudeabriss**, zu treffen.

Die Abrissarbeiten sind demnach in den *Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar* zu legen. Dieser Zeitraum liegt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungtiere potenziell betroffener Vogelarten. Die Bauzeitenregelung entspricht fachlichen Empfehlungen.

Alternative für Bauzeitenregel für Gebäudeabriss

Alternativ können Abrissarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende September begonnen werden, wenn **zuvor** bei einer Begehung durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass in den Bauflächen keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden bzw. die Gebäude von Fledermäusen als Tagesversteck genutzt werden. Die Untersuchungen wären mit der für den Artenschutz zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg vorher abzustimmen.

Sollten entgegen der vorliegenden Kenntnislage und Einschätzung bei Abrissarbeiten im vorgesehenen Zeitraum 1.10. bis 28.2. dennoch Vorkommen von Vögeln oder Fledermäusen gefunden werden, wären weitere Arbeiten an den Gebäuden ggf. zeitlich zu verschieben oder die Tötung und Verletzung vorkommender Tiere durch andere Vorkehrungen zu vermeiden. Die für den Artenschutz zuständige Untere Naturschutzbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg ist in diesem Fall umgehend zu informieren.

Bei der Beseitigung von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist zum Schutz von Gehölzbrütern die gesetzliche Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung einzuhalten. Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

Potenziell betroffene Vogelarten sind im Ergebnis der Potenzialabschätzung wenig anspruchsvolle, allgemein häufig vorkommende, verbreitete Vogelarten der Siedlungsbereiche, die ihren Brutplatz häufig wechseln. Bei Umsetzung der Planung wird es nicht zu einem Verstoß gegen

das Zugriffsverbot Nr. 3 (Beschädigen und Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) kommen, da sich betroffene Vögel in der Umgebung andere Nistmöglichkeiten suchen und dahin ausweichen können.

Ein Verstoß gegen das Zugriffsverbot Nr. 2 (erhebliche Störung) ist nicht zu erwarten. In Bereichen angrenzend außerhalb des Plangebietes sind Vorkommen von Vogelarten der Siedlungsbereiche möglich. Es wird davon ausgegangen, dass diese nicht besonders störungsempfindlich sind. Bei Umsetzung der Planung können betriebsbedingte Wirkungen wie Lärm und Bewegung gegenüber der bestehenden Situation zunehmen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass diese nicht so stark zunehmen werden, dass diese als erhebliche Störung wirken könnten.

Fazit der artenschutzrechtlichen Bewertung:

Die folgenden artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten:

- Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung: Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.
- Bauzeitenregelung bei Gebäudeabriss: Der Abbruch der Gebäude ist im Zeitraum von 1. März bis 30. September verboten, sollte der Abbruch in der vom 1. März bis 30. September stattfinden, so ist die *Alternative für die Bauzeitenregel* anzuwenden (siehe oben).

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.

Prognose Eingriffe

Durch die Planung wird eine Fläche von geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz in Anspruch genommen.

Die Beseitigung der im B-Plan Nr. 9, Stand Oktober 1993, festgesetzten Bäume ist als erheblicher Eingriff zu werten. Die Beseitigung erfolgte bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplanes. Die Eingriffsregelung dazu ist daher nach Bundesnaturschutzgesetz und nicht nach Baugesetzbuch anzuwenden.

Nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde Kreis Schleswig-Flensburg ist ein Ausgleich durch Pflanzung von drei Ersatzbäumen erforderlich (**vgl. Kap. 4.6.3 "Ausgleich"**).

Der Knick entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist als naturschutzrechtlich geschützte Elemente von besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Der Knick wird zum großen Teil mit einem Schutzstreifen erhalten. Nach Rücksprache mit der UNB (Telefonat am 26.01.2021, Frau Ernst, UNB Kreis Schleswig-Flensburg), wird der Schutzstreifen im nördlichen Abschnitt (in einer Länge von ca. 28 m) auf 2,5 m festgesetzt und im mittleren Bereich auf mind. 3 m. Dieser Streifen ist von Bebauung und jeglicher Nutzung freizuhalten, so dass mögliche Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen des Knicks weitgehend ausgeschlossen werden können.

Der südliche Knickabschnitt wird in einer Länge von 26 m entwidmet und gerodet. Für die Beseitigung von Knicks ist eine Ausnahmegenehmigung vom naturschutzrechtlichen Knickschutz erforderlich. Ein Knickaustausch ist durch Anlage neuer Knicks nachzuweisen.

Da die Gehölze auf diesem Knickabschnitt im Dezember 2020 bereits stark heruntergeschnitten wurden, sind hier keine weiteren artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

Für die Knickrodung wird der Grundstückseigentümer (über die Gemeinde Wees) bei der unteren Naturschutzbehörde Kreis Schleswig-Flensburg die Entlassung aus dem Knickschutz (§ 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG) beantragen. Die Knickrodungsgenehmigung wurde von der UNB bereits in Aussicht gestellt (Schreiben vom 14.06.2021). Die Berechnung des erforderlichen Umfangs an Knickaustgleich erfolgt nach dem derzeit geltenden Knickerlass, das Ausgleichsverhältnis beläuft sich auf 1:2. Der Umfang des Knickaustgleiches erfordert die **Knickneuanlage auf 52 m Länge**. Die Neuanlage von Knicks wird über ein externes Ökokonto nachgewiesen. Der Knickaustgleich wird im Umweltbericht im **Kapitel 4.6.3 „Ausgleich“** dargelegt.

Die artenschutzrechtlichen Vorschriften werden bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen und der Bauzeitenregel eingehalten. Sollten die Abrissarbeiten im Zeitraum Anfang März bis Ende September begonnen werden, ist **zuvor** durch eine Begehung einer fachkundigen Person festzustellen, dass in den Bauflächen keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden bzw. die Gebäude von Fledermäusen als Tagesversteck genutzt werden. Erst nach dieser Untersuchung darf der Abriss stattfinden.

Erhebliche Beeinträchtigungen im Schutzgut Biotop, Tiere und Pflanzen sind darüber hinaus nicht zu erwarten.

4.4.2 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 Leitfaden „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 (Quelle: Landwirtschaftsatlas).

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

Der Baugrund des Plangebietes wurde im Jahr 2014 gutachterlich untersucht, einschließlich einer Beurteilung zur Altlastensituation. Die Bodenprofile zeigen, dass in Tiefen zwischen 0,30 m und 1,20 m unter GOK Mutterböden bzw. rollige Aufschüttungen anstehen, die bis zur jeweiligen Endteufe der Sondierungen nahezu ausschließlich von gewachsenen Feinsanden unterlagert werden. Zwei Sondierungen weisen innerhalb bzw. unterhalb dieser rolligen Böden Geschiebelehme im Konsistenzbereich zwischen breiig und steifplastisch auf (vgl. **Anlage 3**, Baugrunduntersuchung).

Sechs Bodenproben wurden dem chemischen Labor UCL, Kiel, zur Analytik auf Kohlenwasserstoffe (KW) übergeben. Hierbei war der Bereich unterhalb eines oberirdischen Dieseltanks inkl. ehem. Zapfsäule von besonderem Interesse. In keiner der Proben ließen sich Kohlenwasserstoffe nachweisen. Zusammenfassend wird in der Bodenuntersuchung festgestellt, dass die auf dem Gelände entnommenen Bodenproben weder organoleptische noch analytische Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten liefern (vgl. **Anlage 3**).

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.

Im Hinblick auf vorhabenbedingte Eingriffe ist daher von Vorbelastungen im Schutzgut Boden auszugehen.

Schadstoffbelastungen im Boden wurden im Rahmen der Baugrunduntersuchung nicht festgestellt. Es kann davon ausgegangen werden, dass nach Umsetzung der Maßnahme keine erheblichen Beeinträchtigungen im Schutzgut Boden verbleiben werden.

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. Einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit ist in den Baufeldern im Sondergebiet nach Umsetzung der Planung von einem Versiegelungsanteil von 80 % auszugehen. Der Anteil von 20 % bleibt entsprechend unversiegelt.

Für die Straßenverkehrsfläche ist nach Umsetzung der Planung keine Änderung des Versiegelungsgrades zu erwarten.

Die Grünflächen werden einer Grünfläche entsprechend genutzt und nicht bebaut oder versiegelt, so dass die natürlichen Bodenfunktionen für diese Fläche wiederhergestellt werden. Sie bleiben dauerhaft als entsiegelte und begrünte Fläche erhalten.

In der folgenden Übersicht wird die Ermittlung des zu erwartenden Versiegelungsgrades im Plangebiet nach Umsetzung der Planung dargestellt und in Beziehung zum Bestand gesetzt.

Gebiet	Gebietsgröße (qm) Bestand	Versiegelungsgrad (%) Bestand	zulässige Versiegelung (qm)	Planung (qm)	Versiegelungsgrad (%) Planung
SO	6326	83 %	80 %		79 %
Gebäude	2399	38 %	40 %	2102	33 %
Verkehrsfläche	2855	45 %	40 %	2902	46 %
Grünfläche	1072	17 %		1322	21 %

Tabelle 2: Flächenübersicht

Im Ergebnis ist im Plangebiet nach Umsetzung der Planung keine zusätzliche Versiegelung zu erwarten. Es wird vielmehr nach Umsetzung der Planung gemäß den Festsetzungen rund 250 qm weniger Fläche versiegelt sein als im Ausgangszustand.

4.4.3 Schutzgut Wasser

Bestand

Die Grundwasserstände wurden im Rahmen der Baugrunduntersuchung ermittelt (vgl. **Anlage 3**). In Tiefen zwischen 1,25 m und 2,10 m unter Geländeoberkante (GOK) wurde Grundwasser angetroffen. Zu berücksichtigen sind hier allerdings die Schwankungen des Grundwasserspiegels um mehrere Dezimeter nach oben bzw. unten, in Abhängigkeit der anfallenden Niederschläge.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, bis auf das kleine Wasserbecken mit senkrecht eingefasster Böschungsverbauung im Norden.

Das anfallende Schmutzwasser wird zurzeit in das vorhandene öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Planung

Beim Neubau der Stellplatzflächen im Bereich des Plangebietes werden teilweise Mulden angelegt, die Oberflächenwasser aufnehmen können. Es ist geplant ca. 30% der Gesamtfläche verzögert über Mulden in den randlichen Grünbereichen zu entwässern.

Bewertung

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

Oberflächenbefestigungen wirken sich auch auf den Wasserhaushalt im Boden aus, indem die Versickerungsfähigkeit des Bodens in den betreffenden Flächen verringert wird. Im Ergebnis der Bilanzierung von Versiegelung und Entsiegelung (**siehe Kapitel 4.4.2 „Schutzgut Boden / Fläche“**) ist im Plangebiet nach Umsetzung der Planung keine zusätzliche Versiegelung zu

erwarten. Es wird vielmehr in geringer Größenordnung weniger Fläche versiegelt sein als im Ausgangszustand. Somit sind auch keine negativen Auswirkungen durch Flächenversiegelung auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

4.4.4 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 Umsetzung der Planung nicht zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades kommt und Flächen dauerhaft entsiegelt und begrünt werden, wird es voraussichtlich nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Kleinklimas kommen. Wird das Oberflächenwasser außerdem über ein Mulden-Drainage-System unterhalb der geplanten Grünflächen zunächst aufgefangen und verzögert abgeleitet, führt die Maßnahme zu einer Erhöhung der Verdunstungsfläche und wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus.

Auch im Zusammenhang mit der aufgrund der globalen Klimaerwärmung anzunehmenden Zunahme von Zeiträumen intensiver Sonneneinstrahlung wird es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Kleinklimas kommen. Besondere Maßnahmen zur Beschattung versiegelter Flächen sind daher nicht zwingend erforderlich.

4.4.5 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 bereits im Bestand gering. Der Knick an der östlichen Grundstücksgrenze wird weitgehend im Bestand erhalten.

Bewertung

Bei Umsetzung der Planung wird der Versiegelungsgrad nicht erhöht. Die maximale Gebäudehöhe neu entstehender Gebäude wird gemäß Festsetzungen nicht höher als im Bestand liegen. Der Knick wird weitgehend erhalten. Es werden Flächen entsiegelt und als Grünflächen dauerhaft erhalten.

Erhebliche negative Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

4.4.6 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

Durch die geplanten Nutzungen in dem geplanten Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel sind Schallemissionen zu erwarten. Das Vorhaben liegt überwiegend in einem Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 9), in direkter Nachbarschaft befinden sich Mischgebiete. Die schalltechnischen Orientierungswerte für diese Gebiete werden voraussichtlich nicht überschritten (vgl. **Kap. 3.4**).

Die durch das Plangebiet verursachte, geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den umliegenden Straßen führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen in den angrenzenden Gebieten. Es ist ebenfalls nicht zu erwarten, 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 Glücksbürger 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 geplanten 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 und Abwasser, Abfall sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

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

Von Schadstoffbelastungen im Boden wird nicht ausgegangen (**vgl. Anlage 3**). Sollten während der Baumaßnahme dennoch Schadstoffbelastungen festgestellt werden, sind diese fachgerecht untersuchen und entsorgen zu lassen.

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

Bezüglich Immissionen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

4.4.7 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.

Im Plangebiet besteht eine wirtschaftliche Nutzung durch den bestehenden Einzelhandelsbetrieb. Mit dem Bebauungsplan wird durch Festsetzung eines Sondergebietes – Großflächiger Einzelhandel – die wirtschaftliche Nutzung und planungsrechtlich geregelt mit dem Ziel des Ausbaus des Einzelhandels.

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.

4.4.8 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 werden durch Entsiegelung und durch weitere Faktoren, wie z.B. Luftaustausch mit der Umgebung, diese Wechselwirkungen kompensiert und nicht im wesentlichen Bereich liegen.

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.3** 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	+
Boden	Verlust von Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung wird durch Entsiegelung kompensiert.	+
Wasser	Keine Grundwassergefährdung durch Altlasten	k.e.
Klima, Luft	Keine Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Flächenversiegelung (kleinflächige Entsiegelung)	o
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 3: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

4.4.9 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.

4.5 Prognose der Umweltauswirkungen

4.5.1 Entwicklung des Umweltzustandes

Durch die Bauleitplanung soll die Nutzung des Plangebietes als Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel - planungsrechtlich geregelt werden.

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. Im Wesentlichen können folgende Wirkungen differenziert werden:

1. Zunahme von Verkehr, Vibrationen und Erschütterungen, Staub und Lärm in der Bauphase,
2. Zunahme von Verkehr und Lärm beim Betrieb.

Abbrissarbeiten sind zur Umsetzung der Planung vorgesehen. Es wird ein Hallengebäude, ein Bürogebäude und mehrere Garagen abgerissen.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter gemäß **Kapitel 4.2** 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 oder die möglichen Auswirkungen weitgehend minimiert werden können. Langfristig sind ebenfalls keine erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet und das nähere Umfeld zu erkennen.

Eingriffe in das Schutzgut Boden /Fläche durch Flächenversiegelung können durch Entsiegelung im Plangebiet entsprechend ausgeglichen werden.

Prognosen zur Nutzung natürlicher Ressourcen (bb)

Bei der Umsetzung der Planung werden natürliche Ressourcen genutzt und in Anspruch genommen. Hinsichtlich der endlichen Ressourcen Boden und Fläche werden die Auswirkungen gemäß **Kapitel 4.4.2** dieser Begründung (Umweltbericht) gering ausfallen und im Plangebiet ausgeglichen. 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 Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel) ist nicht mit erheblichen Emissionen von Schadstoffen oder Strahlung zu rechnen. Eine erhebliche Belästigung durch weitere Emissionen wie z. B. Lärm und Staub kann zeitlich begrenzt durch Baumaßnahmen entstehen. Schallemissionen beim Betrieb werden durch Schallschutzmaßnahmen vermindert und im Ergebnis nicht im erheblichen Bereich liegen.

Eine Gefährdung durch Altlasten ist nicht zu erwarten (vgl. **Anlage 3**).

Wie in **Kapitel 4.4.6** dieser Begründung (Umweltbericht) beschrieben und bewertet ist mit erheblichen Immissionen nicht zu rechnen.

Abfälle/ Beseitigung und Verwertung (dd)

Wie unter **Kapitel 4.4.6** 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 4.4.7** 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)

Die voraussichtlich zum Einsatz kommenden Techniken und Stoffe entsprechen dem Stand der Technik und werden üblicherweise durch gesetzliche Vorgaben geregelt.

Es ist nicht anzunehmen, dass bei dem Vorhaben Stoffe und Techniken zum Einsatz kommen werden, die als hoch gefährlich eingestuft werden.

Eine Baugrunduntersuchung hat vorab stattgefunden. Eine Gefährdung durch Altlasten ist nicht zu erwarten (**vgl. Anlage 3**).

Unabhängig davon, muss zu entsorgender Bodenaushub auf Belastungen untersucht und anschließend ordnungsgemäß entsorgt werden.

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

4.5.2 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 4.2** dieser Begründung (Umweltbericht) genannten Schutzgüter wurden in den entsprechenden Kapiteln, soweit erforderlich, betrachtet und bewertet.

4.5.3 Zusammenfassende Prognose

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter gemäß **Kapitel 4.4** 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 oder die möglichen Auswirkungen weitgehend minimiert werden können. Eingriffe in das Schutzgut Boden /Fläche durch Flächenversiegelung wird durch Entsiegelung im Plangebiet entsprechend ausgeglichen.

Von Schadstoffbelastungen durch Altlasten im Boden wird aufgrund der Aussagen der Baugrunduntersuchung (**vgl. Anlage 3**) nicht ausgegangen.

Der Knick wird zum großen Teil mit einem Schutzstreifen erhalten. Der südliche Knickabschnitt wird in einer Länge von 26 m entwidmet und gerodet. Für die Knickrodung wird der Grundstückseigentümer (über die Gemeinde Wees) bei der unteren Naturschutzbehörde Kreis Schleswig-Flensburg die Entlassung aus dem Knickschutz (§ 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG) beantragen. Die Knickrodungsgenehmigung wurde von der UNB bereits in Aussicht gestellt (Schreiben vom 14.06.2021). Der Umfang des Knickaushleiches erfordert die **Knickneuanlage auf 52 m Länge**. Die Neuanlage von Knicks wird über ein externes Ökokonto nachgewiesen.

Mit Umsetzung der Planung kann davon ausgegangen werden, dass die damit verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können.

Bei **Nichtdurchführung der Planung** wird sich die Entwicklung des Umweltzustandes von dem unter **Kapitel 4.4** dieser Begründung (Umweltbericht) beschriebenen Basisszenario voraussichtlich nicht wesentlich unterscheiden.

4.6 Vermeidung, Verhinderung, Minimierung und Ausgleich

4.6.1 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.

Aufgrund der Wahl eines bereits gewerblich geprägten Standortes mit einem hohen Anteil versiegelter Fläche und Gebäudebestand fallen die Umweltauswirkungen in mehreren Schutzgütern gering aus. Es wird aufgrund von Entsiegelung nicht mehr benötigter Fläche in der Bilanz keine zusätzliche Bodenfläche versiegelt.

Schallemissionen

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

Landschaftsbild

Die weitgehende Erhaltung des Knicks und die Neupflanzung von Bäumen führt zur Verringerung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Die Gebäudehöhe wird entsprechend dem Bestand festgesetzt, so dass die geplanten Gebäude sich im Plangebiet in den vorhandenen Bestand einfügen.

4.6.2 Knickerhaltung, -schutz und -pflege

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bzw. zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der zu erhaltenden Knicks werden textliche Festsetzungen getroffen, die im Folgenden erläutert werden (**vgl. Text (Teil B)**, hier **textliche Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 7**).

- Baufreihalteflächen

Auf den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind die Errichtung von allen Arten baulicher Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

Entlang des Knicks im nördlichen Bereich sind in der Planzeichnung Baufreihalteflächen in 2,5 m Breite festgesetzt. Im mittleren Bereich beträgt die Baufreihaltefläche 3 m.

Der Wurzelbereich der Knickgehölze wird so vor Beeinträchtigungen geschützt. Zudem werden die Gehölze vor verschiedenen weiteren Beeinträchtigungen wie z.B. Beschattung durch bauliche Anlagen geschützt.

- Erhaltung und Pflege der Knicks

Die naturschutzrechtlich geschützten Knicks sind auf der Grundlage des Erlasses mit den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des Landesumweltministeriums vom 20.01.2017 i. d. jeweils geltenden Fassung zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz in Form von heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen.

In dem Erlass „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ wird die sachgerechte Pflege der Knicks beschrieben, die die Funktionen der Knicks im Naturhaushalt und im Landschaftsbild nachhaltig sichern soll.

Die Durchführungsbestimmungen zur Pflege werden im Folgenden zusammenfassend wiedergegeben: Knicks dürfen nur alle 10-15 Jahre auf den Stock gesetzt werden. Das „Auf den Stock setzen“ ist das Abschneiden von Gehölzen eine Handbreit über dem Boden oder dicht über dem Stockausschlag im Rhythmus von 10 – 15 Jahren zur nachhaltigen Pflege des Gehölzbestandes.

Das seitliche Zurückschneiden von Gehölzen ist senkrecht in einer Entfernung von einem Meter vom Knickwallfuß bis zu einer Höhe von vier Metern zulässig.

Das fachgerechte „Auf den Stock setzen“ alle 10-15 Jahre sowie das seitliche Zurückschneiden von Gehölzen erfolgt im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar (gesetzliche Schutzfrist aus Gründen des Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG).

Diese Regeln sollen ausreichenden Entwicklungsraum der Gehölze auch als Tierlebensraum sowie die Funktionen im Landschaftsbild sichern. Die Schutzfrist zwischen 1. März und Ende September dient dem Schutz brütender Vögel und anderer wildlebender Tiere und ist im Naturschutzrecht festgelegt.

Zum Schutz der Knicks, die den Wall mit seiner gesamten Vegetation und einem Knicksaum umfassen, sind Maßnahmen untersagt, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können. Dazu gehören u.a. das Ablagern von Material jeglicher Art einschließlich Gartenabfall, Versiegelungen einschließlich Pflasterungen, Gehwegplatten etc. und die Bepflanzung mit Gehölzen nicht heimischer Arten. Bei Abgang einzelner Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz in Form von heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen.

4.6.3 Ausgleich

Im Schutzgut Boden ist kein Ausgleich erforderlich, da nach Umsetzung der Planung im Vergleich zum Ausgangszustand voraussichtlich weniger Fläche versiegelt sein wird als im Ausgangszustand (vgl. **Kapitel 4.4.2** "Schutzgut Boden / Fläche").

Zum Ausgleich der Beseitigung der drei im B-Plan festgesetzten Bäume werden drei Ersatzbäume im Plangebiet gepflanzt.

Gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 6** sind auf den Sondergebietsflächen mindestens drei heimische und standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang (STU) von mindestens 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Ausgleich für Knickbeseitigung

Die Beseitigung des 26 m langen Knickabschnittes entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze muss kompensiert werden. Der Kompensationsbedarf (Verhältnis 1 : 2) beträgt gemäß Knickerlass 52 m Knicklänge.

Der Knickaustausch erfolgt über das „Knickökokonto ecodots Quern“, Naturraum Hügelland, Aktenzeichen 661.4.04.016.2017.00 - Kreis Schleswig-Flensburg (vgl. **Anlage 4**).

Gemarkung Quern, Flur 4, Flurstück 14/15.

Hier werden 52 m Knick abgebucht für den notwendigen Knickausgleich.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4.7 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

4.7.1 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.

4.7.2 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 werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Umsetzung der Maßnahmen wird über den Vorhaben- und Erschließungsplan (Textteil) gesichert. Nach einem geeigneten Zeitraum erfolgt eine einmalige Evaluation und die Prüfungsergebnisse werden dokumentiert.

Sofern die Baumpflanzungen ordnungsgemäß hergestellt und nicht widerrechtlich beseitigt werden, kann von einer dauerhaften Erhaltung ausgegangen werden, so dass eine zusätzliche Umsetzungskontrolle entbehrlich ist.

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. Wenn während der 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.

4.8 Zusammenfassung des Umweltberichts

Das Gebiet des der 4. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 (im weiteren Plangebiet genannt) liegt im nordwestlichen Bereich der Ortslage Wees an der Straße Birkland bzw. Birkenbogen. Der Plangeltungsbereich umfasst das Flurstück 27/70 der Flur 1 der Gemarkung Wees.

Das rund 0,63 ha große Plangebiet befindet sich an einem gewerblich geprägten Standort mit einem hohen Anteil versiegelter Fläche.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als "gewerbliche Baufläche" dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren geändert (20. Änderung des FNP der Gemeinde Wees).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel - festgesetzt. Das mit SO bezeichnete Gebiet ist für den Neubau eines Aldi-Markts vorgesehen. Hier ist eine max. Verkaufsfläche von 1.070 qm zulässig.

Im Bestand befindet sich eine große Halle mit einem überdachten Unterstand, der durch eine Stahlkonstruktion gestützt wird. Die Gebäudehöhe entspricht den Nachbargebäuden. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze stehen Garagen (Fertigbauteile aus Beton). Im Süden des Plangebietes steht ein ehemals als Bürogebäude genutztes Einzelhaus. Der Vorgarten auf der Südseite und Westseite ist unversiegelt.

Der Eingriff in das Schutzgut Biotope durch Beseitigung der Bäume, die im B-Plan Nr. 9 festgesetzt waren, wird durch Neupflanzung von drei einheimischen Bäumen mit einem STU 12-14 im Plangebiet ausgeglichen.

Zwischen dem Flurstück 27/70 und den östlich liegenden Flurstücken 27/41, 27/74, und 27/73 befindet sich ein Knick. Er liegt zur Hälfte auf dem Grundstück des Plangebietes und zur anderen Hälfte auf den angrenzenden Nachbarstücken. Der Knick wird zum großen Teil mit einem Schutzstreifen erhalten. Der südliche Knickabschnitt wird in einer Länge von 26 m entwidmet und gerodet. Für die Knickrodung wird der Grundstückseigentümer (über die Gemeinde Wees) bei der unteren Naturschutzbehörde Kreis Schleswig-Flensburg die Entlassung aus dem Knickschutz (§ 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG) beantragen. Die Knickrodungsgenehmigung wurde von der UNB bereits in Aussicht gestellt (Schreiben vom 14.06.2021). Der Umfang des Knickausgleiches erfordert die **Knickneuanlage auf 52 m Länge**. Die Neuanlage von Knicks wird über ein externes Ökokonto nachgewiesen (vgl. **Anlage 4**).

Eine Baugrunduntersuchung hat stattgefunden. Es wurden keine Altlasten gefunden (vgl. **Anlage 3**).

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Mensch, Kultur- und Sachgüter, Landschaft sowie hinsichtlich der Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten oder die möglichen Auswirkungen können weitgehend minimiert werden.

Im Ergebnis sind bei Realisierung der Planung einschließlich Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen insgesamt keine nachhaltigen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

4.9 Referenzliste

Folgende Unterlagen zur Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen stehen zur Verfügung:

- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum1 (Fassung vom 2020)
- Landschaftsplan der Gemeinde Wees (1996)
- Baugrunduntersuchung (2014): Dipl.-Ing. Peter Neumann Baugrunduntersuchung GmbH & Co. KG, Marienthaler Str. 6, 24340 Eckernförde

Sonstige Referenzen

BAUGESETZBUCH (BauGB) - Gesetze und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht: vhw – Dienstleistung GmbH, Bonn. Stand: 09.2017

DENKMALSCHUTZGESETZ (DSchG SH 2015): Stand: 30.01.2015

ERLASS DES MINISTERIUMS FÜR ENERGIEWENDE; LANDWIRTSCHAFT; UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN – V 534-531.04 vom 20.01.2017: Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz

GEMEINSAMER RUNDERLASS DES INNENMINISTERIUMS UND DES MINISTERIUMS FÜR ENERGIEWENDE; LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME Az.: V 531 - 5310.23, IV 268, Landesregierung Schleswig-Holstein. Stand: 9.12.2013

LLUR SH - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein: Umweltatlas.

Gemeinde Wees, 12.08.21



Anlagen

1. Planungen für die Verlagerung und/oder Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes Aldi in der Gemeinde Wees, Abschließendes Votum der Landesplanung vom 04.12.2018
2. Vorhaben- und Erschließungsplan mit Textteil, Stand 01.03.2021, Lageplan: Architekturbüro Matzen
3. Baugrunduntersuchung (2014): Dipl.-Ing. Peter Neumann Baugrunduntersuchung GmbH & Co. KG, Marienthaler Str. 6, 24340 Eckernförde.
4. Knickausgleich – Kompensationsvertrag über 52 m Knickausgleich im Naturraum Hügel-land vom 09.04.2021

Gemeinde Wees

4. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Westanbindung Nord“

für das Gebiet „Flurstück 27/70, Birkenbogen 9“

Gleichzeitig:

Gemeinde Wees, 20. Änderung des Flächennutzungsplans „Aldimarkt“
für das Gebiet „Flurstück 27/70, Birkenbogen 9“

Anlage 3 zur Begründung

**Baugrunduntersuchung –
Angaben zur Altlastensituation,
(Stand 31.10.2014,
Neumann Baugrunduntersuchung GmbH & Co. KG)**

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



Dipl.-Ing.
Peter Neumann
Baugrunduntersuchung
GmbH & Co. KG
Marienthaler Str. 6
24340 Eckernförde
Tel. 0 43 51 7136-0
Fax 0 43 51 7136-71

NEUMANN Baugrunduntersuchung GmbH & Co. KG • Marienthaler Str. 6 • 24340 Eckernförde

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

 Gründungsmitglied
des BD bohr

über:
Herrn Architekt Dipl. Ing. Hansen
Hürupholz 5
24975 Hürup

31.10.2014
ki

Bauvorhaben Nr. 374/14

Wees, Birkenbogen, Neubau eines ALDI-Marktes
Baugrunduntersuchung - Angaben zur Altlastensituation

1 Vorgang

Die ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG plant in Wees den Erwerb eines Grundstücks zur Errichtung eines ALDI-Marktes. Um vor dem Erwerb des ehemals von einem Busunternehmen genutzten Areals möglicherweise dort vorhandene Altlasten im Boden zu erkunden, wurde unser Büro von der ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG, vertreten durch Herrn Architekt Hansen, damit beauftragt, den Baugrund im Bereich der Erweiterungsfläche zu untersuchen und hierauf basierend eine gutachterliche Stellungnahme zur Altlastensituation zu erarbeiten.

2 Baugrund

2.1 Durchgeführte Untersuchungen

Der Baugrundaufbau ist im Bereich des Untersuchungsgeländes am 16.10.2014 durch 10 Sondierbohrungen (BS 1 – BS 10) bis in eine Tiefe von jeweils 3,0 m unter der derzeitigen Geländeoberkante erkundet worden.

Die Höhen der Bohransatzpunkte wurden relativ zueinander auf die Oberkante eines Schachtdeckels bezogen eingemessen, dessen Höhe mit +/- 0,0 m HFP (= Höhenfestpunkt) angenommen wurde. Die Lage aller Baugrundaufschlüsse und des HFP ist aus der Anlage 1 zu entnehmen. Die Ergebnisse sind auf den Anlagen 2.1 und 2.2 in Form von Bohrprofilen aufgetragen worden.

Zur Beurteilung des Baugrundes standen uns insgesamt 43 gestörte Bodenproben der Güteklasse 3 und 4 zur Verfügung, die im Erdbaulabor bestimmt und beurteilt worden sind.

Zur Klärung der Frage, ob ggf. Altlasten im Untergrund vorhanden sind, wurden seitens des Unterzeichners die jeweils oberflächennah entnommenen Bodenproben aus den Aufschlüssen BS 1 bis BS 3, BS 6, BS 8 und BS 9 dem chemischen Labor UCL, Kiel, zur Analytik auf Kohlenwasserstoffe (KW) übergeben. Die Analyseergebnisse sind dem Laborprotokoll in Anlage 3 zu entnehmen.

2.2 Baugrund

Aus den in den Anlagen 2.1 und 2.2 aufgetragenen Bohrprofilen ist ersichtlich, daß zunächst bis in Tiefen zwischen 0,30 m und 1,20 m unter GOK Mutterböden bzw. rollige Aufschüttungen anstehen, die bis zur jeweiligen Endteufe der Sondierungen nahezu ausschließlich von gewachsenen Feinsanden unterlagert werden. In den Aufschlüssen BS 1 bis BS 3 wurden innerhalb bzw. unterhalb dieser rolligen Böden Geschiebelehme im Konsistenzbereich zwischen breiig und steifplastisch erbohrt.



Organoleptische (farbliche / geruchliche) Hinweise auf mögliche Altlasten wurden weder innerhalb der aufgeschütteten noch innerhalb der gewachsenen Böden festgestellt.

2.3 Wasserstände

Nach Beendigung der Sondierarbeiten wurde Grundwasser in Tiefen zwischen 1,25m und 2,10 m u.GOK angetroffen. Bezogen auf den HFP entspricht dies Höhen zwischen -1,21 mHFP (BS 6) und -2,06 mHFP (BS 1). In Abhängigkeit von anfallenden Niederschlägen muß mit Schwankungen des Grundwasserspiegels um mehrere Dezimeter nach oben bzw. unten gerechnet werden.

3 Ergebnisse und Interpretation der KW-Untersuchung des Bodens

Aus sechs oberflächennah gewonnenen Bodenproben wurden die Gehalte an Kohlenwasserstoffen (KW) ermittelt. Hierbei war der Bereich unterhalb eines oberirdischen Dieseltanks inkl. ehem. Zapfsäule (BS 1 - BS 3) von besonderem Interesse. In der Anlage 3 sind die Analysenprotokolle enthalten, deren Ergebnisse darüber hinaus auch in der nachfolgenden Tabelle 1 dargestellt sind.

Tabelle 1: Ergebnisse der chemischen Untersuchungen der Bodenproben

BS	Proben-Nr.	Entnahmetiefe [m]	KW-Index [mg/kg TS]	KW-Index, mobil [mg/kg TS]
1	1	0,08 - 0,30	< 50	< 50
2	1	0,08 - 0,60	< 50	< 50
3	1	0,08 - 0,50	< 50	< 50
6	1	0,15 - 0,50	< 50	< 50
8	1	0,08 - 0,40	< 50	< 50
9	1	0,08 - 0,60	< 50	< 50

In keiner der Proben ließen sich Kohlenwasserstoffe nachweisen. Dieser Befund deckt sich mit unserer Probenansprache, die ausnahmslos - auch innerhalb der nicht chemisch analysierten Proben - keine organoleptischen Auffälligkeiten aufwiesen.

4 Zusammenfassung

Anhand von zehn Kleinbohrungen und sechs chemischen Bodenanalysen wurde die Altlastensituation für ein ehemals von einem Busunternehmen genutzten Geländes in Wees, Birkenbogen, beurteilt.

Die Untersuchungen haben ergeben, daß die auf dem Gelände entnommenen Bodenproben weder organoleptische noch analytische Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten liefern. Weitere Einzelheiten sind den Abschnitten 2 und 3 des Gutachtens zu entnehmen.

Für die Beantwortung eventuell noch auftretender Fragen stehen wir weiterhin gern zur Verfügung.

Sachbearbeiter



i.A. Stefan Kindt
Dipl.-Geol.

Dipl.-Ing. Peter Neumann
Baugrunduntersuchung GmbH & Co. KG



i.A. Alexander Maertins,
Dipl.-Geol.

Anlage zur zeichnerischen Darstellung nach DIN 4023

Legende:

Hauptbodenarten:

	Kies
	Grobkies
	Mittelkies
	Feinkies
	Sand
	Grobsand
	Mittelsand
	Feinsand
	Schluff
	Ton
	Torf
	Stein
	Blöcke
	Lehm
	Mudde
	Aufschüttung
	Mutterboden
	Geschiebemergel
	Geschiebelehm
	Wiesenkalk
	Klei
	Bänderton
	Braunkohle
	Steinkohle
	Lößlehm
	Verwitterungslehm
	Kreidestein
	Festgestein
	Kalkstein
	Tonstein
	Kalkmergel

Beimengungen:

	kiesig
	grobkiesig
	mittelkiesig
	feinkiesig
	sandig
	grobsandig
	mittelsandig
	feinsandig
	schluffig
	tonig
	humos
	steinig
	organisch

Konsistenzen:

	breiig
	breiig bis weich
	weich
	weich bis steif
	steif bis weich
	steif
	halbfest
	fest

Grundwasser:

	0,50
	1,00
	1,50
	2,00

	Grundwasserspiegel angebohrt bei 0,50 m
	Grundwasserspiegel gefallen bis 1,00 m
	Grundwasserspiegel angestiegen bis 1,50 m
	Grundwasserspiegel im ausgebauten Bohrloch bei 2,00 m bzw. Grundwasserspiegel in Ruhe bei 2,00 m

UCL Umwelt Control Labor GmbH // Köpenicker Str. 59 // 24111 Kiel // Deutschland

Dipl. Ing. P. Neumann
 Baugrunduntersuchungen GmbH & Co. KG
 Marienthaler Str. 6
 24340 Eckernförde

Ansprechpartner: Iris Braun
Telefon: 04316964114
Telefax: 0431-698787
E-Mail: iris.braun@ucl-labor.de

Prüfbericht - Nr.: 14-48720/1

Prüfgegenstand: 6 x Boden
Auftraggeber / KD-Nr.: Dipl. Ing. P. Neumann, Marienthaler Str. 6, 24340 Eckernförde / 56060
Projektbezeichnung: Wees, BV 374/14
Probenahme am / durch: 16.10.2014 / Auftraggeber
Probeneingang am / durch: 20.10.2014 / Auftraggeber
Prüfzeitraum: 21.10.2014 - 27.10.2014

Parameter	Probenbezeichnung	BS 1	BS 2	BS 3	BS 6	Methode
		Probe-Nr. Einheit	14-48720-001	14-48720-002	14-48720-003	
Analyse der Originalprobe						
Trockenrückstand 105°C	%	90,7	94,3	94,5	81,8	DIN EN 12880 (S2a);KI
Analyse bez. auf den Trockenrückstand						
KW-Index, mobil	mg/kg	<50	<50	<50	<50	LAGA KW04;KI
Kohlenwasserstoffindex	mg/kg	<50	<50	<50	<50	LAGA KW04;KI
KW-Typ		-	-	-	-	LAGA KW04;KI

n.b. = nicht bestimmbar n.a. = nicht analysiert * = nicht akkreditiert FV = Fremdvergabe UA=Unterauftragvergabe += durchgeführt
 Standortkennung (Der Norm nachgestellte Buchstabenkombination): H=Hannover, KI=Kiel, L=Lünen

Parameter	Probenbezeichnung	BS 8	BS 9			Methode
		Probe-Nr. Einheit	14-48720-005	14-48720-006		
Analyse der Originalprobe						
Trockenrückstand 105°C	%	95,5	95,7			DIN EN 12880 (S2a);KI
Analyse bez. auf den Trockenrückstand						
KW-Index, mobil	mg/kg	<50	<50			LAGA KW04;KI
Kohlenwasserstoffindex	mg/kg	<50	<50			LAGA KW04;KI
KW-Typ		-	-			LAGA KW04;KI

n.b. = nicht bestimmbar n.a. = nicht analysiert * = nicht akkreditiert FV = Fremdvergabe UA=Unterauftragvergabe += durchgeführt
 Standortkennung (Der Norm nachgestellte Buchstabenkombination): H=Hannover, KI=Kiel, L=Lünen

Anlage 3

20141027-9011682

UCL Umwelt Control Labor GmbH // Josef-Rethmann-Str. 5 // 44536 Lünen // Deutschland // T +49 2306 2409-0 // F +49 2306 2409-10 // info@ucl-labor.de
 ucl-labor.de // Amtsgericht Dortmund, HRB 17247 // Geschäftsführer: Jürgen Cornelissen, Oliver Koenen, Martin Langkamp

Durch die DAkkS nach DIN EN ISO/IEC 17025 akkreditiertes Prüflaboratorium mit der Erfüllung der Anforderungen der Verwaltungsvereinbarung BAM / OFD
 Hannover und bekanntgegebene Messstelle nach § 29b Bundesimmissionsschutzgesetz. Die Akkreditierung gilt für die in der Urkunde aufgeführten
 Prüfverfahren.
 Die Veröffentlichung und Vervielfältigung unserer Prüfberichte sowie deren Verwendung zu Werbezwecken bedürfen- auch auszugsweise - unserer schriftlichen
 Genehmigung.



Seite 2 von 2 zum Prüfbericht Nr. 14-48720/1

20141027-9011682

27.10.2014



i.A. Iris Braun (Projektleiter)



Aktenzeichen: 374/14

Archiv-Nr.:

Kopfblatt zum Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Bohrungen: BS 1 - BS 10

Projekt: Wees, Birkenbogen -ALDI-

Ort: Wees, Birkenbogen -ALDI-

Zweck der Bohrung: Baugrunduntersuchung

Auftraggeber: ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG, über: Architekt Dipl.-Ing. Knud Hansen

Bohrfirma: P. Neumann Baugrunduntersuchung GmbH&Co.KG, Marienthaler Str. 6, 24340 Eckernförde

Geräteleiter: M. Otto

Bohrzeit vom: 16.10.2014

Bohrzeit bis: 16.10.2014

Maximale Endteufe (unter GOK): 3,00 m

Max. Bohrlochdurchmesser: 80 mm

Bohrverfahren: Rammkernsondierung

Anzahl der Bodenproben: 42 Glasproben (Glas)

Aufbewahrungsort der Bodenproben: Auftragnehmer

Aufbewahrungszeit der Bodenproben: 3 Monate

Anzahl der Wasserproben: keine

Die Lage der Sondieransatzpunkte: siehe Lageplan (Anlage 1).

Die Höhen der Sondieransatzpunkte wurden auf OK Schachtdeckel (angen. Höhe +/- 0,00 m) bezogen.

BS 1	+ 0,04 m	BS 6	+ 0,09 m
BS 2	+ 0,11 m	BS 7	+ 0,13 m
BS 3	+ 0,14 m	BS 8	+ 0,03 m
BS 4	- 0,01 m	BS 9	+ 0,05 m
BS 5	+ 0,11 m	BS 10	+ 0,09 m

Fachtechnisch bearbeitet von: Stefan Kindt, Dipl.-Geol.
am: 16.10.2014

DIPL.-ING. PETER NEUMANN
Baugrunduntersuchung GmbH & Co KG
Marienthaler Straße 6
24340 ECKERNFÖRDE
Telefon 0 43 51 / 71 36 - 0



Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Seite: 1

Projekt: Wees, Birkenbogen -ALDI-

Bohrung: BS 1

Bohrzeit:
von: 16.10.2014
bis: 16.10.2014

1	2			3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen				Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe		i) Kalk- gehalt		
0,08	a) Pflastersteine			Ø = 80 - 40 mm Rohr!			
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h)				
0,30	a) Aufschüttung, Mittelsand; feinsandig, Ziegelreste			schwach feucht	Glas1		0,30
	b)						
	c)	d) mäßig schwer zu bohren	e) braun				
	f) Aufschüttung	g)	h)				
2,10	a) Feinsand; mittelsandig			Grundwasserspiegel in Ruhe 2.10m Grundwasserspiegel 2.10m schwach feucht	Glas2 Glas3		1,00 2,10
	b)						
	c)	d) mäßig schwer zu bohren	e) dunkelbraun				
	f)	g)	h)				
3,00	a) Schluff; sandig, tonig, schwach kiesig, mit wasserführenden Sandlagen			schwach feucht bis feucht	Glas4		3,00
	b)						
	c) weich bis steif	d)	e) braun				
	f) Geschiebelehm	g)	h)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h)				



Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Seite: 1

Projekt: Wees, Birkenbogen -ALDI-

Bohrzeit:
von: 16.10.2014
bis: 16.10.2014

Bohrung: BS 2

1	2			3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen				Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe		i) Kalk- gehalt		
0,08	a) Pflastersteine			Ø = 80 - 40 mm Rohr!			
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h)				
0,60	a) Aufschüttung, Mittelsand; feinsandig, Ziegelreste			schwach feucht	Glas1	0,60	
	b)						
	c)	d) mäßig schwer zu bohren	e) braun				
	f) Aufschüttung	g)	h)				
1,10	a) Feinsand; schluffig, schwach mittelsandig			schwach feucht	Glas2	1,10	
	b)						
	c)	d) mäßig schwer zu bohren	e) braun				
	f)	g)	h)				
2,20	a) Feinsand; mittelsandig			Grundwasserspiegel angestiegen bis 1.90m Grundwasserspiegel 2.20m schwach feucht	Glas3	2,20	
	b)						
	c)	d) mäßig schwer zu bohren	e) dunkelbraun				
	f)	g)	h)				
2,50	a) Schluff; stark sandig, schwach kiesig, schwach tonig			schwach feucht bis feucht	Glas4	2,50	
	b)						
	c) weich	d)	e) braun				
	f) Geschiebelehm	g)	h)				



Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Seite: 2

Projekt: Wees, Birkenbogen -ALDI-

Bohrzeit:
von: 16.10.2014
bis: 16.10.2014

Bohrung: BS 2

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben			
	b) Ergänzende Bemerkungen				Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)	
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe		i) Kalk- gehalt			
3,00	a) Mittelsand, feinsandig, schwach grobsandig, einz. Schlufflagen			naß		Glas5	3,00	
	b)							
	c)	d) mäßig schwer zu bohren	e) braun					
	f)	g)	h)					i) 0
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)					i)
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)					i)
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)					i)
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)					i)



Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Seite: 1

Projekt: Wees, Birkenbogen -ALDI-

Bohrzeit:
von: 16.10.2014
bis: 16.10.2014

Bohrung: BS 3

1	2			3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen				Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe		i) Kalk- gehalt		
0,08	a) Pflastersteine			Ø = 80 - 40 mm Rohr!			
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h)				
0,50	a) Aufschüttung, Mittelsand; feinsandig, Ziegelreste			schwach feucht	Glas1		0,50
	b)						
	c)	d) mäßig schwer zu bohren	e) braun				
	f) Aufschüttung	g)	h)				
1,30	a) Feinsand; mittelsandig			schwach feucht	Glas2		1,30
	b)						
	c)	d) mäßig schwer zu bohren	e) braun				
	f)	g)	h)				
2,00	a) Feinsand; mittelsandig			schwach feucht	Glas3		2,00
	b)						
	c)	d) mäßig schwer zu bohren	e) braun				
	f)	g)	h)				
2,50	a) Schluff; sandig, kiesig, tonig			schwach feucht	Glas4		2,50
	b)						
	c) steif	d)	e) braun				
	f) Geschiebelehm	g)	h)				



Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Seite: 2

Projekt: Wees, Birkenbogen -ALDI-

Bohrzeit:

von: 16.10.2014

bis: 16.10.2014

Bohrung: BS 3

1	2				3	4	5	6	
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben				
	b) Ergänzende Bemerkungen				Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)		
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe						
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe		i) Kalk- gehalt				
3,00	a) Schluff; stark sandig, schwach kiesig, schwach tonig			schwach feucht bis feucht			Glas5	3,00	
	b)								
	c) breiig	d)	e) braun						
	f) Geschiebelehm	g)	h)						i) 0
	a)								
	b)								
	c)	d)	e)						
	f)	g)	h)						i)
	a)								
	b)								
	c)	d)	e)						
	f)	g)	h)						i)
	a)								
	b)								
	c)	d)	e)						
	f)	g)	h)						i)
	a)								
	b)								
	c)	d)	e)						
	f)	g)	h)						i)



Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Seite: 1

Projekt: Wees, Birkenbogen -ALDI-

Bohrzeit:
von: 16.10.2014
bis: 16.10.2014

Bohrung: BS 4

1	2			3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen				Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe		i) Kalk- gehalt		
0,08	a) Pflastersteine			Ø = 80 - 40 mm Rohr!			
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h)				
0,30	a) Aufschüttung, Mittelsand; feinsandig, Ziegelreste			schwach feucht	Glas1	0,30	
	b)						
	c)	d) mäßig schwer zu bohren	e) braun				
	f) Aufschüttung	g)	h)				
1,20	a) Feinsand; mittelsandig			Grundwasserspiegel 1.20m schwach feucht	Glas2	1,20	
	b)						
	c)	d) mäßig schwer zu bohren	e) braun				
	f)	g)	h)				
2,40	a) Feinsand; mittelsandig			naß, Grundwasserspiegel gefallen bis 1.25m	Glas3	2,40	
	b)						
	c)	d) mäßig schwer zu bohren	e) braun				
	f)	g)	h)				
3,00	a) Feinsand; mittelsandig			naß	Glas4	3,00	
	b)						
	c)	d) mäßig schwer zu bohren	e) hellbraun				
	f)	g)	h)				



Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernteten Proben

Seite: 1

Projekt: Wees, Birkenbogen -ALDI-

Bohrzeit:
von: 16.10.2014
bis: 16.10.2014

Bohrung: BS 5

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen					Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe	i) Kalk- gehalt				
0,08	a) Pflastersteine				Ø = 80 - 40 mm Rohr!			
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
1,20	a) Aufschüttung, Feinsand; mittelsandig, Ziegelreste				schwach feucht	Glas1	1,20	
	b)							
	c)	d) mäßig schwer zu bohren	e) dunkelbraun					
	f) Aufschüttung	g)	h)	i) +				
1,60	a) Feinsand; mittelsandig				Grundwasserspiegel angestiegen bis 1.40m Grundwasserspiegel 1.60m schwach feucht	Glas2	1,60	
	b)							
	c)	d) mäßig schwer zu bohren	e) dunkelbraun					
	f)	g)	h)	i) 0				
3,00	a) Feinsand; mittelsandig				naß	Glas3 Glas4	2,00 3,00	
	b)							
	c)	d) mäßig schwer zu bohren	e) dunkelbraun					
	f)	g)	h)	i) 0				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				



Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Seite: 1

Projekt: Wees, Birkenbogen -ALDI-

Bohrzeit:
von: 16.10.2014
bis: 16.10.2014

Bohrung: BS 6

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen					Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe	i) Kalk- gehalt				
0,08	a) Pflastersteine				Ø = 80 - 40 mm Rohr!			
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
0,15	a) Aufschüttung, Mittelsand; feinsandig				schwach feucht			
	b)							
	c)	d) mäßig schwer zu bohren	e) braun					
	f) Aufschüttung	g)	h)	i) +				
0,50	a) stark feinsandig, mittelsandig, humos				schwach feucht	Glas1		0,50
	b)							
	c)	d) mäßig schwer zu bohren	e) schwarz					
	f) Mutterboden	g)	h)	i) 0				
1,20	a) Feinsand; mittelsandig				Grundwasserspiegel 1.20m schwach feucht	Glas2		1,20
	b)							
	c)	d) mäßig schwer zu bohren	e) braun					
	f)	g)	h)	i) 0				
3,00	a) Feinsand; mittelsandig				naß, Grundwasserspiegel gefallen bis 1.30m	Glas3 Glas4		2,00 3,00
	b)							
	c)	d) mäßig schwer zu bohren	e) dunkelbraun					
	f)	g)	h)	i) 0				



Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Seite: 1

Projekt: Wees, Birkenbogen -ALDI-

Bohrzeit:
von: 16.10.2014
bis: 16.10.2014

Bohrung: BS 7

1	2			3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen				Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe		i) Kalk- gehalt		
0,70	a) Aufschüttung, Feinsand; mittelsandig, humos, Ziegelreste			Ø = 80 - 40 mm Rohr! schwach feucht	Glas1		0,70
	b)						
	c)	d) mäßig schwer zu bohren	e) braunschwarz				
	f) Aufschüttung	g)	h)				
1,40	a) Feinsand; mittelsandig			Grundwasserspiegel in Ruhe 1.40m Grundwasserspiegel 1.40m schwach feucht	Glas2		1,40
	b)						
	c)	d) mäßig schwer zu bohren	e) dunkelbraun				
	f)	g)	h)				
3,00	a) Feinsand; mittelsandig			naß	Glas3 Glas4		2,00 3,00
	b)						
	c)	d) mäßig schwer zu bohren	e) dunkelbraun				
	f)	g)	h)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h)				



Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Seite: 1

Projekt: Wees, Birkenbogen -ALDI-

Bohrzeit:

von: 16.10.2014

bis: 16.10.2014

Bohrung: BS 8

1	2			3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen				Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe		i) Kalk- gehalt		
0,08	a) Pflastersteine			Ø = 80 - 40 mm Rohr!			
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h)				
0,40	a) Aufschüttung, Mittelsand; feinsandig, schwach grobsandig			schwach feucht	Glas1	0,40	
	b)						
	c)	d) mäßig schwer zu bohren	e) braun				
	f) Aufschüttung	g)	h)				i) +
1,50	a) Feinsand; mittelsandig			Grundwasserspiegel 1.50m schwach feucht	Glas2	1,50	
	b)						
	c)	d) mäßig schwer zu bohren	e) dunkelbraun				
	f)	g)	h)				i) 0
2,30	a) Feinsand; mittelsandig			naß, Grundwasserspiegel gefallen bis 1.75m	Glas3	2,30	
	b)						
	c)	d) mäßig schwer zu bohren	e) dunkelbraun				
	f)	g)	h)				i) 0
3,00	a) Feinsand; mittelsandig			naß	Glas4	3,00	
	b)						
	c)	d) mäßig schwer zu bohren	e) braun				
	f)	g)	h)				i) 0



Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Seite: 1

Projekt: Wees, Birkenbogen -ALDI-

Bohrung: BS 9

Bohrzeit:
von: 16.10.2014
bis: 16.10.2014

1	2			3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen				Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe		i) Kalk- gehalt		
0,08	a) Pflastersteine			Ø = 80 - 40 mm Rohr!			
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h)				
0,60	a) Aufschüttung, Mittelsand; feinsandig, schwach grobsandig			schwach feucht	Glas1	0,60	
	b)						
	c)	d) mäßig schwer zu bohren	e) braun				
	f) Aufschüttung	g)	h)				i) +
1,50	a) Feinsand; mittelsandig			Grundwasserspiegel 1,50m schwach feucht	Glas2	1,50	
	b)						
	c)	d) mäßig schwer zu bohren	e) dunkelbraun				
	f)	g)	h)				i) 0
2,20	a) Feinsand; mittelsandig			naß, Grundwasserspiegel gefallen bis 1.70m	Glas3	2,20	
	b)						
	c)	d) mäßig schwer zu bohren	e) dunkelbraun				
	f)	g)	h)				i) 0
3,00	a) Feinsand; mittelsandig			naß	Glas4	3,00	
	b)						
	c)	d) mäßig schwer zu bohren	e) braun				
	f)	g)	h)				i) 0



Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Seite: 1

Projekt: Wees, Birkenbogen -ALDI-

Bohrzeit:
von: 16.10.2014
bis: 16.10.2014

Bohrung: BS 10

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen					Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe	i) Kalk- gehalt				
0,08	a) Pflastersteine				Ø = 80 - 40 mm Rohr!			
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
0,50	a) Aufschüttung, Mittelsand; feinsandig, Ziegelreste				schwach feucht	Glas1	0,50	
	b)							
	c)	d) mäßig schwer zu bohren	e) braun					
	f) Aufschüttung	g)	h)	i) +				
1,50	a) Feinsand; mittelsandig				Grundwasserspiegel 1.50m schwach feucht	Glas2	1,50	
	b)							
	c)	d) mäßig schwer zu bohren	e) dunkelbraun					
	f)	g)	h)	i) 0				
2,20	a) Feinsand; mittelsandig				naß, Grundwasserspiegel gefallen bis 1.60m	Glas3	2,20	
	b)							
	c)	d) mäßig schwer zu bohren	e) dunkelbraun					
	f)	g)	h)	i) 0				
3,00	a) Feinsand; mittelsandig				naß	Glas4	3,00	
	b)							
	c)	d) mäßig schwer zu bohren	e) braun					
	f)	g)	h)	i) 0				

Bauvorhaben: *Neubau eines ND1-Malles in Wees, Birkhofweg*

Bauvorhabenummer: *374/19*

Sachbearbeiter/in: *Stefan Mindt, Dipl.-Geol.*

Aus Gründen der Gewährleistung ist es erforderlich, die Baugrubensohle(n) nach Beendigung des Aushubs durch den Baugrundsachverständigen abnehmen zu lassen, um die erkundeten Baugrundverhältnisse vor Ort zu überprüfen.

Eine ausreichende Verdichtung von evtl. einzubringendem Ersatzboden ist ebenfalls nachzuweisen.

Diese Abnahme muss durch den Baugrundsachverständigen erfolgen. Um Ihnen diesen Vorgang zu erleichtern, füllen Sie bitte nachfolgendes Formular aus und senden Sie es per Fax (04351 / 713671) an uns zurück.

Für die Beantwortung von Fragen steht Ihnen unser/e Sachbearbeiter/in gern unter folgender Telefonnummer zur Verfügung: 04351 / 71360

Die Abnahme der Baugrubensohle ist erwünscht.

Sie soll am _____ stattfinden.

Verantwortlicher Ansprechpartner auf der Baustelle:

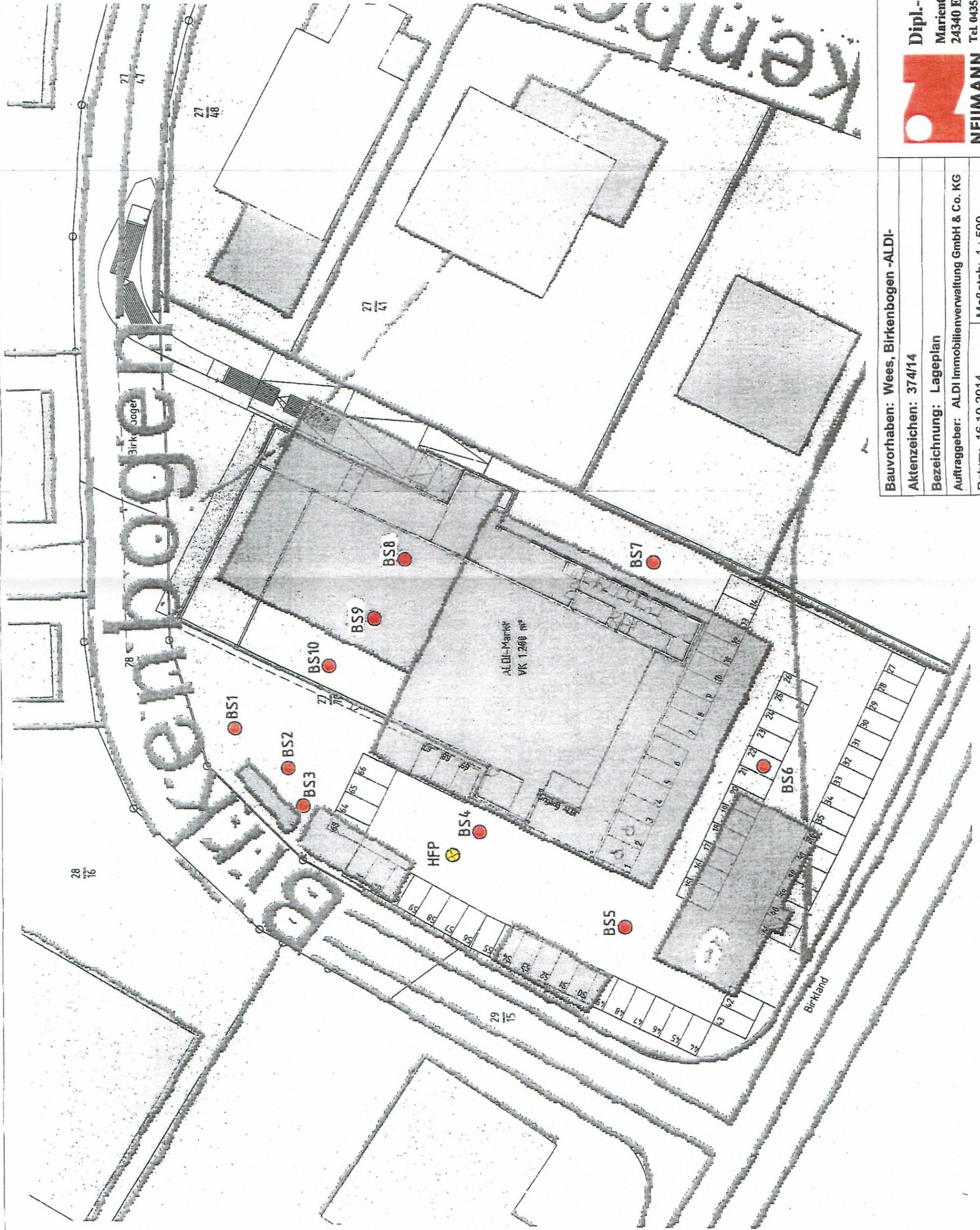
Tel.:

Eine Verdichtungsüberprüfung soll ebenfalls stattfinden.

Sie soll voraussichtlich am _____ durchgeführt werden.

Ort, Datum

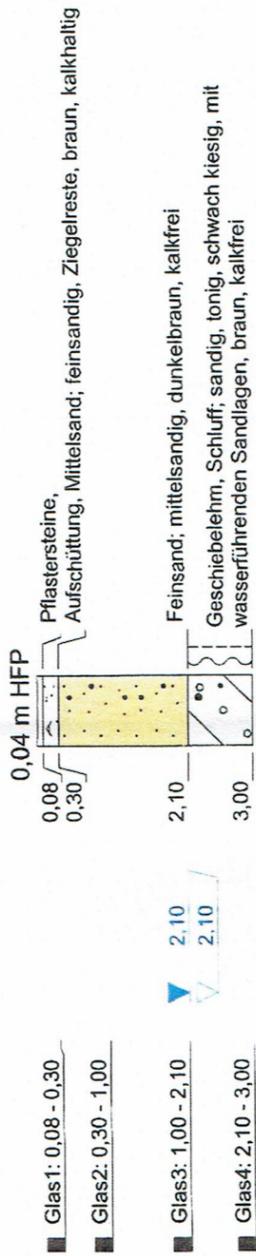
Unterschrift



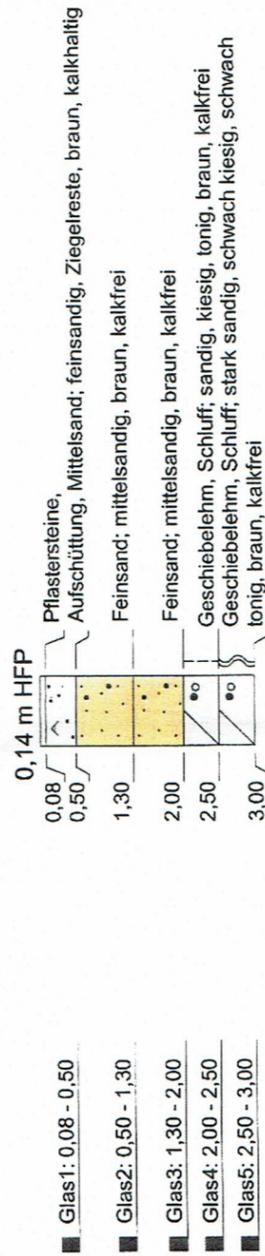
Bauvorhaben: Wees, Birkenbogen -ALDI-
 Aktenzeichen: 374/14
 Bezeichnung: Lageplan
 Auftraggeber: ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG
 Datum: 16.10.2014
 Maßstab: 1 : 500
 gezeichnet: Ronja Nickel
 Anlage 1


NEUMANN
 Dipl.-Ing. P. Neumann
 Marienthaler Str. 6
 24340 Eckernförde
 Tel. 04351/7136-0 Fax 04351/7136-71

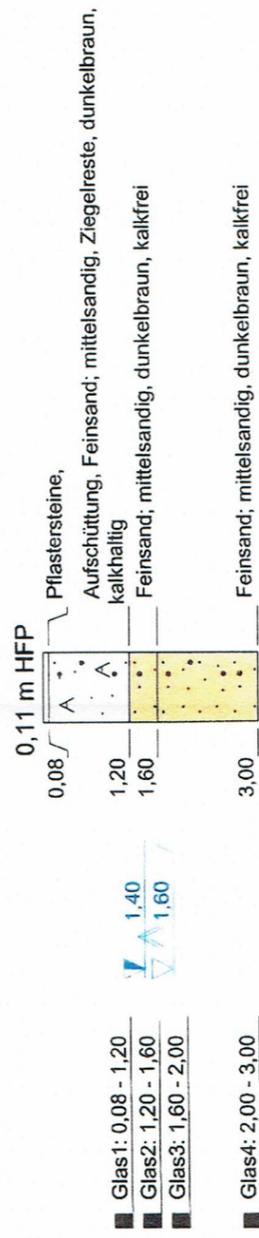
BS 1



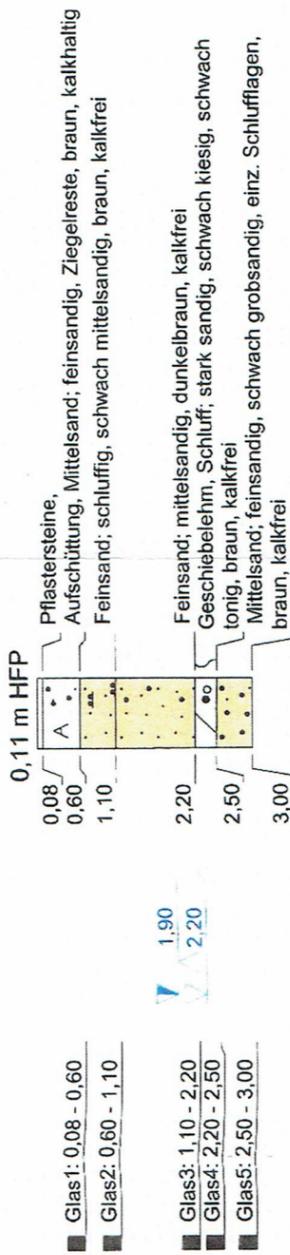
BS 3



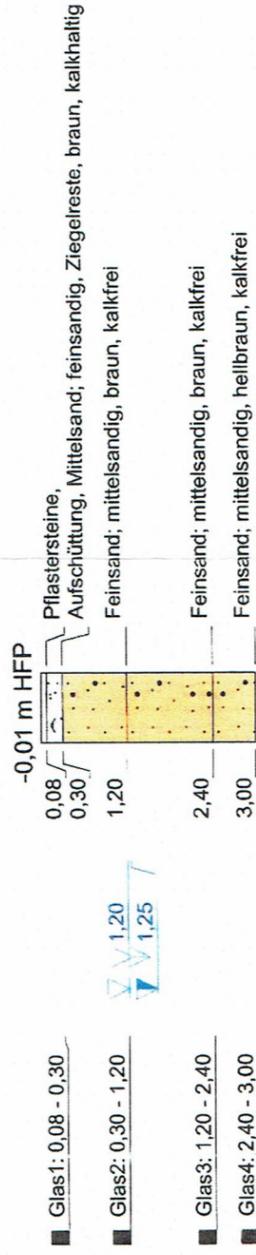
BS 5



BS 2



BS 4



Bauvorhaben: Wees, Birkenbogen -ALDI-

Aktenzeichen: 374/14

Bezeichnung: Sondierprofile

Auftraggeber: ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG

Datum: 16.10.2014 Maßstab: 1 : 100

gezeichnet: Sandra Marien Anlage 2.1



Dipl.-Ing. P. Neumann

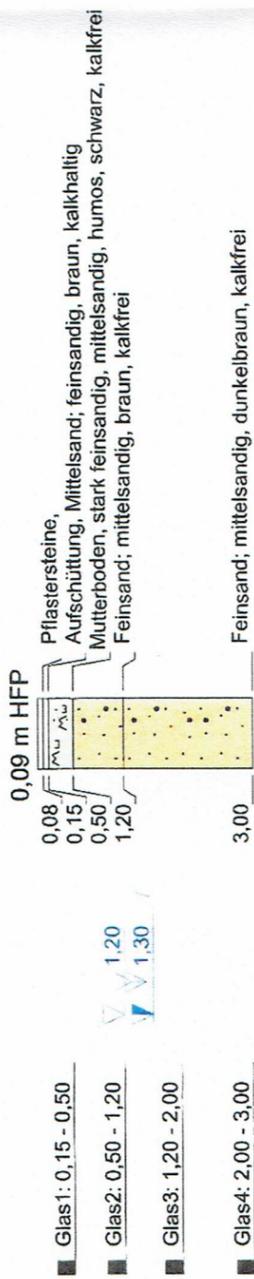
Marienthaler Str. 6

24340 Eckernförde

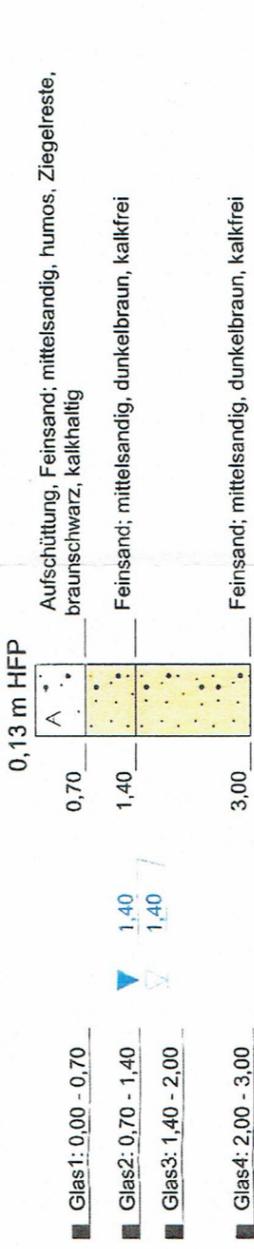
Tel. 04351/7136-0 Fax 04351/7136-71

NEUMANN

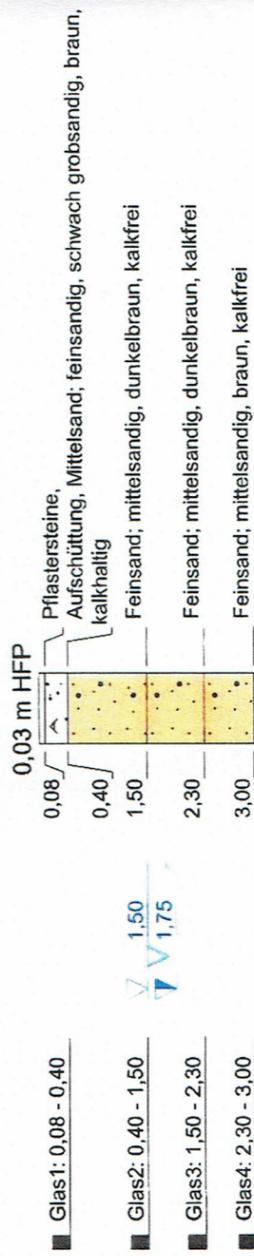
BS 6



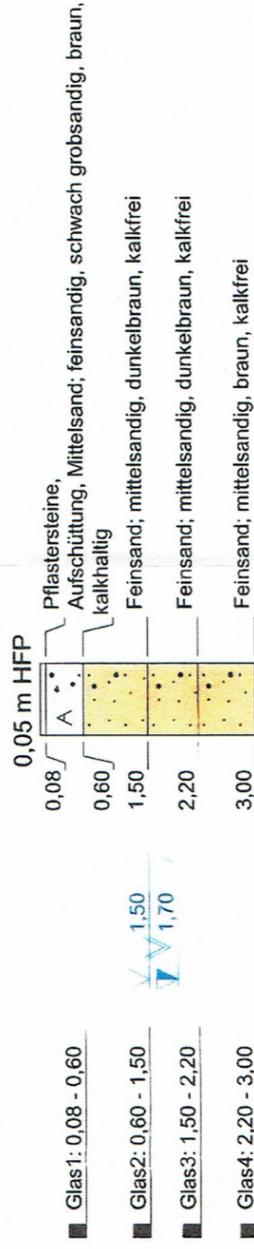
BS 7



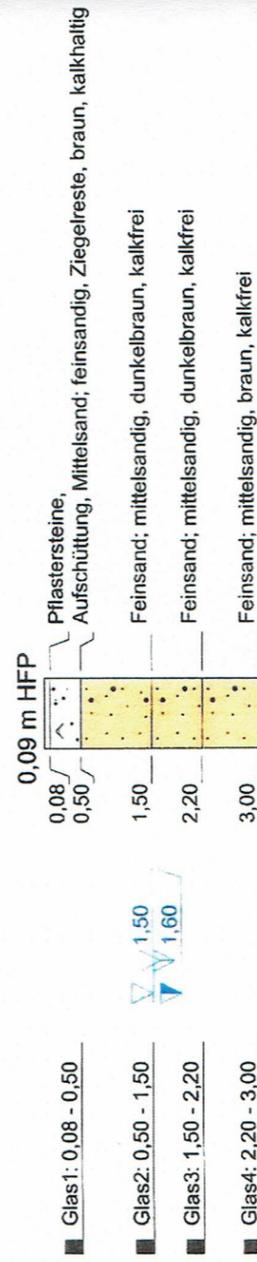
BS 8



BS 9



BS 10



Bauvorhaben: Wees, Birkenbogen -ALDI-

Aktenzeichen: 374/14

Bezeichnung: Sondierprofile

Auftraggeber: ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG

Datum: 16.10.2014 Maßstab: 1 : 100

gezeichnet: Sandra Marien Anlage 2.2



Dipl.-Ing. P. Neumann
 Marienthaler Str. 6
 24340 Eckernförde
 Tel. 04351/7136-0 Fax 04351/7136-71

NEUMANN

Gemeinde Wees

4. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 9

„Westanbindung Nord“

für das Gebiet „Flurstück 27/70, Birkenbogen 9“

Gleichzeitig:

Gemeinde Wees, 20. Änderung des Flächennutzungsplans „Aldimarkt“
für das Gebiet „Flurstück 27/70, Birkenbogen 9“

Anlage 4 zur Begründung

Knickausgleich – Kompensationsvertrag über 52 m Knickausgleich im Naturraum Hügelland (Stand 09.04.2021)

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

V e r t r a g

zwischen der

ecodots GmbH

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Flensburg, HRB 11312 FL
vertreten durch den Geschäftsführer Sven-Hermann Pohlmann
Rosenburger Weg 38, 25821 Bredstedt

im folgenden Vertragspartner zu 1. genannt

und der

BGB-Grundstücksgesellschaft Herten

BV 7693, 24999 Wees, Birkenbogen 9
vertreten durch die Aldi Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG
Hohewardstraße 345 - 349, 45699 Herten

im folgenden Vertragspartner zu 2. genannt

Vereinbarung

über die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1 a (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 11 (Städtebaulicher Vertrag) BauGB. § 9 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) gilt sinngemäß.

Vorbemerkung

Der Vertragspartner zu 1. hat mit dem bzw. den Grundstückseigentümern der nachbenannten Flächen bzw. den Flächen, auf denen das nachbenannte Ökokonto-Knick entwickelt wurde, gesondert eine Vereinbarung geschlossen, nach denen er allein berechtigt ist, ein Ökokonto-Knick einzurichten und die Ökokonto-Knickpunkte zu vermarkten.

§ 1

Vertragsgegenstand

Gegenstand des Vertrages ist die Übernahme der Entlassung von Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zum Zwecke der Schaffung von Kompensationsmaßnahmen für die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch Baumaßnahmen.

Die Kompensation in Höhe von **52 Ökopunkten-Knick** im **Naturraum Hügelland** erfolgt aus dem **Ökokonto-Knick** des Vertragspartners zu 1., geführt beim **Kreis Schleswig-Flensburg** unter dem **Aktenzeichen 661.4.04.016.2017.00** auf folgender Fläche:

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstücke</u>
Quern	4	14/15

§ 2

Kompensationsumfang

(1) Der Vertragspartner zu 2. wird eine Knickrodung für das Gebiet „Westanbindung Nord“ auf dem Flurstück 27/70, Birkenbogen 9 in der Gemeinde Wees durchführen. Hierfür wurde die 4. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 der Gemeinde Wees aufgestellt.

(2) Nach den Vorgaben des Umweltberichts zur 4. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 kann die Knick-Kompensation in Höhe von 52 m über ein Ökokonto-Knick im Naturraum Hügelland erbracht werden.

(3) Der Vertragspartner zu 1. nimmt dem Vertragspartner zu 2. gegen Zahlung von 5.018,00 EUR zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 19 %, entspricht 953,42 EUR (entspricht einem Netto-Betrag von 96,50 EUR je Ökopunkt-Knick) die vorstehende Verpflichtung im Umfang von 52 Ökopunkten-Knick im Naturraum Hügelland ab.

Er verpflichtet sich weiter, im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg die geforderte Kompensation auf seinen Flächen bzw. den ihm per Nutzungsvertrag überlassenen Flächen zu schaffen.

Der Vertragspartner zu 2. weist dem Vertragspartner zu 1. den erforderlichen Kompensationsbedarf in geeigneter Form nach.

§ 3

Zahlungsbedingungen

Bereitstellungszeitpunkt der zu übertragenden Ökopunkte-Knick durch den Vertragspartner zu 1. ist das Datum des Vertragsabschlusses.

Mit Vertragsschluss verpflichtet sich der Vertragspartner zu 2. zur Zahlung des Kaufpreises der vereinbarten Ökopunkte-Knick, mithin 5.018,00 EUR zzgl. der gesetzlich gültigen Umsatzsteuer. Die Zahlung ist fällig innerhalb von zwei Wochen nach Vertragsabschluss sowie Rechnungsstellung.

Nach Zahlung des vollständigen Kaufpreises werden die Ökopunkte-Knick vom Vertragspartner zu 2. abgerufen. Eine frühere Zahlung durch den Vertragspartner zu 2. und damit eine frühere Abrufung der Ökopunkte-Knick ist ausdrücklich möglich.

§ 4

Übertragung an Dritte

Die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag können mit Zustimmung der jeweils anderen Partei ganz oder teilweise auf Dritte übertragen werden.

§ 5

Rücktritt und Anpassung des Vertrages

Der Vertragspartner zu 2. kann von diesem Vertrag zurücktreten, wenn die Planreife nach § 2 des Vertrages für den Bebauungsplan nicht erreicht wird. Damit entfallen die wechselseitigen Pflichten der Vertragspartner, insbesondere die Verpflichtungen des Vertragspartners zu 1. nach diesem Vertrag, die Übertragungsverpflichtung der Ökopunkte-Knick, sowie die Vergütungsverpflichtung des Trägers des Vorhabens nach § 3. Bereits geleistete Zahlungen sind zurückzugewähren.

Sofern der Vertragspartner zu 2. den Rücktritt erst nach dem 30.09.2021 erklärt, sind die bereits geleisteten Zahlungen zurückgewähren, dem Vertragspartner zu 1. steht jedoch eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 200,00 EUR zu.

Gleiches gilt, sofern die Untere Naturschutzbehörde einer Verwendung des unter § 1 genannten Ökokonto-Knicks für das o.g. Vorhaben nicht zustimmt. In diesem Falle steht dem Vertragspartner zu 1. jedoch keine Aufwandsentschädigung zu.

§ 6

Salvatorische Klausel

Einzelnichtigkeit

Die Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes nicht.

Anpassungspflicht

Sollte dieser Vertrag eine Regelung nach Maß, Zahl oder Zeitdauer treffen, die sich als rechtswidrig oder unwirksam oder undurchführbar erweist, so tritt an die Stelle dieser Bestimmung das jeweils nächstgelegene gesetzlich zulässige oder durchführbare Maß (bzw. die entsprechende Zahl oder Zeitdauer). Im Falle der Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit sonstiger Bestimmungen werden die Parteien diese durch eine Regelung bzw. durch Regelungen ersetzen, die nach Maßgabe der in den Vorschriften des Vertragswerks niedergelegten Zielsetzungen und der beiderseitigen wohlverstandenen Interessenlage sowie der vertraglich erkennbaren Verteilung der Risiken und Lasten dem ursprünglich Gewollten möglichst nahe kommt bzw. nahe kommen. Entsprechendes gilt für den Fall, dass der Vertrag eine Regelungslücke enthalten sollte, welche die Vertragsparteien geschlossen hätten, wenn sie sie bedacht hätten, insbesondere, soweit es um für die Durchführung des Vertrages geht.

§ 7

Schlussbestimmungen

Schriftformklausel

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit und nicht bloß aus Beweisgründen der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung dieser Schriftformklausel selbst. Die Änderungen oder Ergänzungen sind ausdrücklich als solche unter Bezugnahme auf diesen Vertrag zu bezeichnen; ohne eine solche ausdrückliche Bezeichnung wird vermutet, dass ein Wille zur Änderung oder Ergänzung des Vertrages nicht besteht und es sich lediglich um Erklärungen im Rahmen der Ausführung des Vertrages handelt. Auch eine über einen längeren Zeitraum geübte Nachsicht oder stillschweigende Duldung eines Zustands gilt keinesfalls als Änderung des Vertrages.

Ausfertigungen

Dieser Vertrag wird in vier gleichlautenden Exemplaren ausgefertigt, von denen eines für den Vertragspartner zu 1., eines für den Vertragspartner zu 2. und je eines für die Vorlage bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg und der Gemeinde Wees bestimmt ist.

Nebenabreden

Dieser Vertrag stellt die gesamte Übereinkunft der Parteien in Bezug auf den Gegenstand des Vertrages dar. Etwaige allgemeine Geschäftsbedingungen der Vertragsparteien sind nicht Bestandteil dieses Vertrages. Unerwähnte Nebenabreden sind nicht getroffen.

Überschriften

Die in diesem Vertrag verwendeten Überschriften über den Abschnitten, Paragraphen und Absätzen dienen in erster Linie der Orientierung und systematischen Einordnung und erheben nicht den Anspruch, den kompletten Regelungsgehalt der jeweils nachstehenden Vereinbarungen wiederzugeben.

Deutsches Recht

Der Vertrag und seine Auslegung unterliegen ausschließlich deutschem Recht und der deutschen Gerichtsbarkeit. Verweist deutsches Recht auf ausländisches Recht, so ist diese Verweisung für den Vertrag unwirksam. Die für Auslegung und Vollzug verbindliche Vertragssprache ist Deutsch.

Bredstedt, den 09. APR. 2021 / JE

Herten, den 01. APR. 2021



ALDI
Immobilienverwaltung
GmbH & Co. KG

ecodots GmbH
(Sven-Hermann Rohlmann)
AN21-0000017 | Tel. 04671 600094 | Fax 04671 600095
pohlmann@ecodots.de | www.ecodots.de

newwards 345-349
BGB-Grundstücksgesellschaft Herten
vertreten durch die ALDI Immobilienverwaltung
GmbH & Co. KG

Handlungsvollmacht

Hiermit erteilen wir die ecodots GmbH, Rosenburger Weg 38, 25821 Bredstedt, Frau Swantje Trudrung, Geschäftsansässig Rosenburger Weg 38, 25821 Bredstedt mit Wirkung vom 06. April 2021 bis einschließlich 12. April 2021 Handlungsvollmacht für den Abschluss von Verträgen zum Ver- und Ankauf von Ökopunkten und Nutzungsverträgen zur Flächensicherung in unserem Namen.

Insbesondere umfasst die erteilte Handlungsvollmacht nicht die Befugnis, zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken, zur Eingehung von Wechselverbindlichkeiten, zur Aufnahme von Darlehen und zur Prozessführung.

Zu unterzeichnende Post und sonstige Schriftstücke sind mit dem Zusatz „in Vollmacht“ oder „i. V.“ zu zeichnen.

Die Vollmacht ist zeitlich befristet; sie erlischt unwiderruflich mit Ablauf des 12. April 2021. Darüber hinaus kann die Vollmacht jederzeit ohne Angabe von Gründen widerrufen werden.

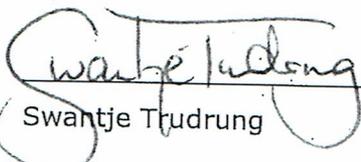
Bredstedt, den 05. April 2021

 ecodots®

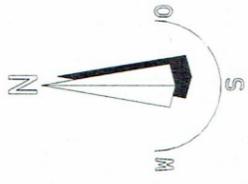
Sven-Hermann Pohlmann
Rosenburger Weg 38 | 25821 Bredstedt
Tel. 04671 600094 | Fax 04671 600095
pohlmann@ecodots.de | www.ecodots.de

Entgegengenommen:

Bredstedt, den 06. April 2021


Swantje Trudrung

Vorhaben- und Erschliessungsplan



GRUNDSTÜCKSBEZEICHNUNG

Gemeinde: Wees
 Gemarkung: Wees
 Flur: 1
 Flurstück: 27/70
 Grundstücksgr. ~ 6.332 m²

Legende

- Gepl. Neubau
VK Fläche: ~1050 m²
- Anzahl d. PKW Stellpl. Kunden 86 Stck.
- Grünstreifen als Filter für Teilflächen der Oberflächenentwässerung
- Anpflanzungen (Bäume) entlang des Strassenraumes

Lageplan M. 1:500

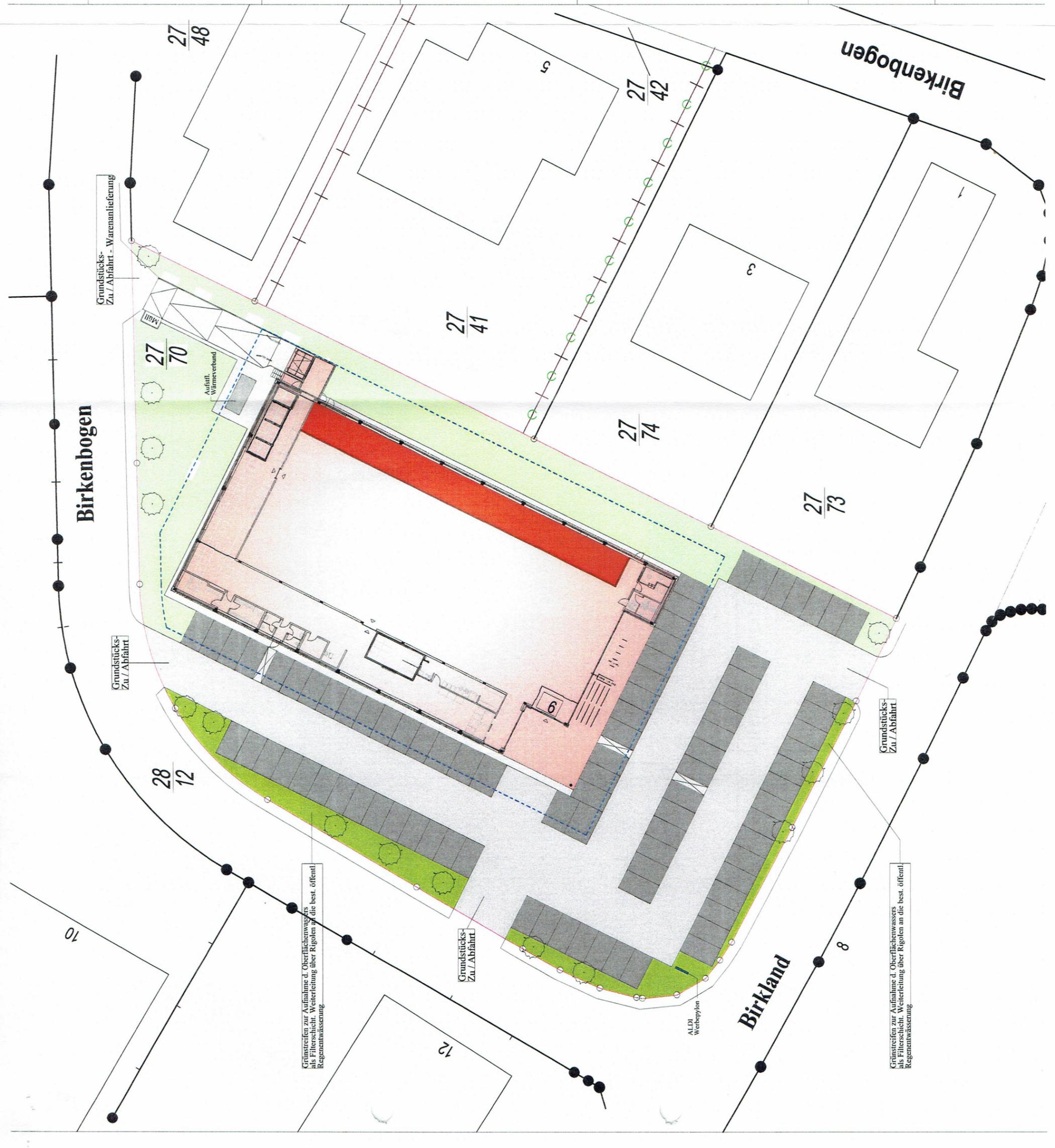
Bauvorhaben:
 Abbruch Gewerbebetrieb und Neubau eines Aldi Marktes
 Birkenbogen 9
 24999 Wees

Bauherr:
 BGB Grundstücksgesellschaft Hertzen
 BV 7693
 24999 Wees, Birkenbogen 9

Datum: 17.02.2021
 Projekt Nr. 2950

Unterschrift Bauherr:

Unterschrift Entwurfsverfasser



Grünstreifen zur Aufnahme d. Oberflächenwassers als Filterschicht. Weiterleitung über Rigolen an die best. öffentl. Regenentwässerung

Grünstreifen zur Aufnahme d. Oberflächenwassers als Filterschicht. Weiterleitung über Rigolen an die best. öffentl. Regenentwässerung

Gemeinde Wees

4. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Westanbindung Nord“

für das Gebiet „Flurstück 27/70, Birkenbogen 9“

Bearbeitungsstand: 03.03.2021

Textteil zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Lärmschutz (Nachtanlieferung)

Eine nächtliche Belieferung des Aldi-Markts im Zeitraum zwischen 22 Uhr und 6 Uhr des Folgetags ist ausgeschlossen, solange nicht durch ein Fachgutachten nachgewiesen wird, dass die Werte der TA Lärm trotz eines nächtlichen Anlieferverkehrs eingehalten werden.

Das Fachgutachten ist dem LLUR vorzulegen und von diesem zu billigen.

Lärmschutz (Kundenparkplatz während des Beurteilungszeitraums "Nacht")

Die Nutzung des Kundenparkplatzes im Beurteilungszeitraum "Nacht" zwischen 22.00 und 06.00 Uhr durch Kundenverkehre ist unzulässig. Die Öffnungszeiten der Einzelhandelseinrichtungen sind entsprechend anzupassen, z.B. 06.15 Uhr bis 21.45 Uhr.

Lärmschutz (lärmarme Einkaufswagen)

Zur Einhaltung des aktuellen Stands der Technik sind lärmarme Einkaufswagen einzusetzen. Lärmarm sind Einkaufswagen mit schwingungsgedämpften Rollen und Metallkorb.

Lärmschutz (haustechnische Anlagen)

Die außen liegenden haustechnischen Anlagen sind entsprechend der Vorgaben des Bundes-Immissions-Schutz-Gesetzes so zu errichten und zu betreiben, dass unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche nach dem Stand der Technik zur Lärminderung auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Die außen liegenden haustechnischen Anlagen sind grundsätzlich so zu programmieren, dass sie nachts mit einer reduzierten Leistung, die eine Reduzierung der Schallemissionen nach sich zieht, betrieben werden.

Das abgestrahlte Schall-Spektrum muss nachts entsprechend dem Stand der Technik einzeltonfrei sein.

Die Anlagen sind regelmäßig auf eine einwandfreie Funktionsweise zu untersuchen.

Überwachung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Minimierung sowie zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Die in der 4. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Westanbindung Nord“ festgesetzten bzw. in der Begründung (inkl. Umweltbericht) beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Minimierung sowie zum Ausgleich von Umweltauswirkungen werden nach Ablauf eines geeigneten Zeitraums durch eine fachlich geeignete Person einmalig zu Lasten des Vorhabenträgers evaluiert. Die Prüfungsergebnisse werden dokumentiert und der Gemeinde sowie der Unteren Naturschutzbehörde zugänglich gemacht.

Die Evaluierung sollte spätestens 12 Monate nach Beginn des Marktbetriebs erfolgen.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen zu evaluieren:

- Anpflanzung von Bäumen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5),
- die Anlage von Verdunstungsmulden (vgl. Begründung, Ziffer 3.2 "Entsorgung",
- die Einhaltung der Baufreihaltezonen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5 sowie Signatur in der Planzeichnung),
- Einhaltung der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz gem. Verordnung (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6 sowie Begründung, Ziffer 4.6.2 "Knickerhaltung, -schutz und -pflege") und
- die Durchführung des Knick-Ausgleichs (vgl. Begründung, Ziffer 4.6.3 "Ausgleich").

Gemeinde Wees

4. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 9

„Westanbindung Nord“

für das Gebiet „Flurstück 27/70, Birkenbogen 9“

Gleichzeitig:

Gemeinde Wees, 20. Änderung des Flächennutzungsplans „Aldimarkt“
für das Gebiet „Flurstück 27/70, Birkenbogen 9“

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 beigefügt.

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

Gemeinde Wees

4. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 9

„Westanbindung Nord“

für das Gebiet „Flurstück 27/70, Birkenbogen 9“

Gleichzeitig:

Gemeinde Wees, 20. Änderung des Flächennutzungsplans „Aldimarkt“
für das Gebiet „Flurstück 27/70, Birkenbogen 9“

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 Ausnahmefalles 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