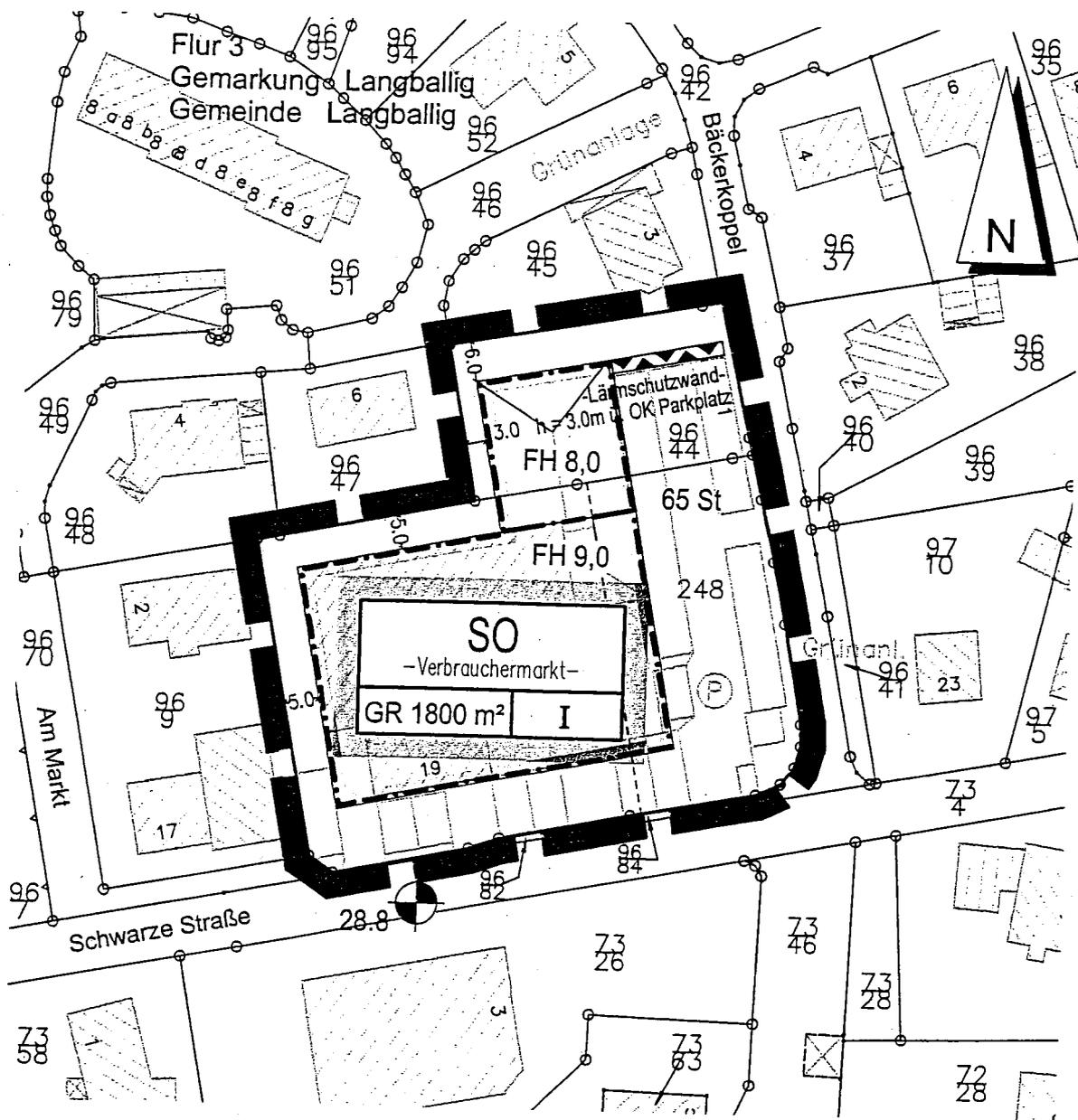


GEMEINDE LANGBALLIG

3. ÄND. B-PLAN NR. 8 „OSTERLÜCKE“



- Aufstellungsbeschluß der Gemeinde vom
 - Stand nach § 33 BauGB ist erreicht
 - Bauleitplan ist genehmigt am
 - Bauleitplan ist in Kraft getreten / ist wirksam geworden
 - Veränderungssperre ist in Kraft getreten
 - Vereinfachte Veränderung ist in Kraft getreten
- 07.11.2009

8 Kopien für 600-07/09, 601-01, 601-08, 601-70(VA, GA), 661-01, 661-07

Gemeinde Langballig

(Kreis Schleswig-Flensburg)

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Osterlücke“

- Satzung
- Begründung inkl. Umweltbericht
- Zusammenfassende Erklärung
- Schalltechnisches Gutachten

II. Ausfertigung

Ingenieurgesellschaft

Sass & Kollegen



Ingenieurbau · Verkehrswesen · Abwassertechnik · Stadtplanung



Gemeinde Langballig

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Osterlücke“ für das Gebiet „nördlich der Schwarzen Straße, westlich der Bäckerkoppel“

Bearbeitungsstand: 15.07.2009, § 10 BauGB
Bvh.-Nr.: 08070

Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Langballig über das
Amt Langballig, Süderende 1
24977 Langballig

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: Bernd Philipp
Diplom-Ingenieur für Stadt- und Regionalplanung
(0 48 35) 97 77 – 17, b.philipp@suk-ingenieure.de

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Zusammenarbeit mit:
Planungsbüro Springer, Landschaftsarchitektur und Ortsplanung, Busdorf

Inhalt

1.	Lage, Planungsanlass und Planungsziele	1
2.	Planerische Vorgaben	2
2.1	Landesplanung	2
2.2	Regionalplanung	2
2.3	Landschaftsplanung	2
2.4	Flächennutzungsplanung	3
3.	Allgemeines	3
4.	Erläuterung der Planfestsetzungen	4
4.1	Art und Maß der Nutzung	4
4.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	5
4.3	Örtliche Bauvorschriften	5
4.4	Grünordnung	6
4.5	Immissionsschutz	6
4.5.1	Schallschutz	6
4.5.2	Blendschutz	7
4.5.3	Geruchsimmissionen	8
5.	Verkehrerschließung	8
6.	Technische Infrastruktur	9
7.	Bodenordnende Maßnahmen, Städtebaulicher Vertrag	9
8.	Flächenbilanzierung, Kosten	10
9.	Umweltbericht	10
9.1	Einleitung	10
9.1.1	Inhalte und Ziele der 3. Änderung	10
9.1.2	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen	11
9.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
9.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	11
9.2.3	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	13
9.2.3	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	14
9.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	15
9.3	Zusätzliche Angaben	15
9.3.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	15
9.3.2	Monitoring	15
9.3.3	Zusammenfassung	16
10.	Anlagen	16
10.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
10.2	Zusammenfassende Erklärung	20

Gemeinde Langballig

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Osterlücke“ für das Gebiet „nördlich der Schwarzen Straße, westlich der Bäckerkoppel“

Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Das Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Osterlücke“ liegt in zentraler Lage in der Gemeinde Langballig. Es befindet sich nördlich der Schwarzen Straße und westlich der Bäckerkoppel.

Das Plangebiet umfasst den bestehenden Verbrauchermarkt (Edeka) der Gemeinde (Schwarze Straße 19) sowie nördlich anschließend ein bislang leerstehendes Grundstück (Bäckerkoppel 1) als Erweiterungsfläche. Dabei handelt es sich um die Flurstücke 248 und 99/44 der Flur 3 in der Gemeinde und Gemarkung Langballig. Das Plangebiet ist insgesamt rund 4.500 m² groß.

Die Gemeinde hat in den zurückliegenden Jahren kontinuierlich und nachhaltig die Entwicklung des Ortszentrums vorangetrieben. In zentraler Lage im Bereich Süderende, Schwarze Straße befinden sich neben der Amtsverwaltung u. a. eine Apotheke, ein Schlecker-Markt, ein Getränkemarkt, der Edeka-Markt, Seniorenwohnungen und Seniorenheim der Diako sowie weitere kleinere Einzelhandelsgeschäfte und mehrere Gewerbebetriebe.

Die Gemeinde sieht in der beabsichtigten Erweiterung des Verbrauchermarktes eine Bestätigung der gewachsenen Nahversorgungsfunktion Langballigs und damit verbunden eine weitere Stärkung des Ortszentrums.

Für den Verbrauchermarkt besteht einerseits die Möglichkeit, den zur Zeit ausgelagerten Getränkemarkt aufzunehmen sowie die Verkaufsflächen und die Warenrepräsentation an die aktuellen Erfordernisse anzupassen. Die Erweiterung des Verbrauchermarktes ist für die langfristige Standortbindung und -entwicklung erforderlich.

Es ist eine Erweiterung von derzeit ca. 800 m² Verkaufsfläche auf zukünftig 1.200 m² Verkaufsfläche bzw. von derzeit ca. 1.200 m² Grundfläche auf 1.800 m² Grundfläche geplant. Damit wächst der vorhandene Verbrauchermarkt in die Großflächigkeit gemäß § 11 (3) BauNVO hinein. Zur Realisierung des Planvorhabens ist die Aufstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplans und der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Osterlücke“ erforderlich.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landesplanung

Die Gemeinde Langballig liegt gemäß Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein (LROPI vom 04. Juni 1998) östlich des Stadt- und Umlandbereiches des Oberzentrums Flensburg an der B 199. Der Bereich nördlich der B 199 ist Raum mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Die Teilfortschreibung 2004 des Landesraumordnungsplans für Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs ist zu beachten. In allen Gemeinden soll auf ausreichende, wohnortnahe Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, insbesondere an Lebensmitteln, (Nahversorgung) hingewirkt werden. Dabei soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelseinrichtungen zur Nahversorgung am örtlichen Bedarf ausgerichtet werden (vgl. Absatz 2).

Für Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung sind, soweit die Nahbereichsgröße dies zulässt, auch Einkaufseinrichtungen mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche ausnahmsweise möglich. Das gilt insbesondere für Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion.

Der Landesentwicklungsplan (LEP) soll den geltenden Raumordnungsplan ersetzen. Der LEP liegt im Entwurf vor und befindet sich derzeit im Anhörungs- und Beteiligungsverfahren gemäß § 7 (1) Landesplanungsgesetz. Danach gehört Langballig zum Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum. Auf Ziffer 5.5 des LEP-Entwurfs sowie Ziffer 6.3.2 (3) wird insoweit verwiesen.

2.2 Regionalplanung

Gemäß Neufassung 2002 des Regionalplans für den Planungsraum V (RP V) für den Landesteil Schleswig mit Stand vom 11.10.2002 ist Langballig Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Die Gemeinde Langballig soll gemäß dem geltendem Regionalplan nach Maßgabe ihres Grundversorgungsangebots für Gemeinden im Amtsbereich eine ergänzende, überörtliche Versorgungsfunktion wahrnehmen (vgl. Ziffer 6.2 und 6.4.1 des RP V).

Langballig ist Grundschulstandort und Amtssitz, Luftkurort sowie Entwicklungsschwerpunkt des Fremdenverkehrs.

2.3 Landschaftsplanung

Die Gemeinde Langballig verfügt über einen festgestellten Landschaftsplan. Das zentral in der Ortsmitte liegende Plangebiet ist im Landschaftsplan als gemischte Baufläche bzw. Wohnbaufläche, das heißt allgemein als bebaute Fläche ausgewiesen.

Die Fläche liegt derzeit vollständig innerhalb des Bebauungsplans Nr. 8 einschließlich der 2. Änderung des Bebauungsplans, mithin innerhalb verbindlich überplanter Flächen gemäß § 30 BauGB, so dass eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach LUVPG (vgl. Anlage 1, Ziffer 10.2) nicht erforderlich ist. Die Belange von Natur und Landschaft sowie der sonstigen Schutzgüter werden innerhalb des Umweltberichtes berücksichtigt.

2.4 Flächennutzungsplanung

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde weist für den Bereich des bestehenden Verbrauchermarktes im Süden gemischte Baufläche aus. Der nördliche Teilbereich ist bislang als Wohnbaufläche ausgewiesen. Zur Realisierung des Planungsziels ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes –Großflächige Einzelhandelseinrichtung- -Verbrauchermarkt- erforderlich. Der Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren geändert.

3. Allgemeines

Die Gemeinde Langballig will die bislang kontinuierlich und nachhaltig betriebene Entwicklung des Ortszentrums fortsetzen und unterstützt deshalb die Erweiterungsabsichten des bestehenden Verbrauchermarktes zur weiteren Festigung und Entwicklung des Zentrums.

Der Verbrauchermarkt soll die Grund- und Nahversorgung insbesondere mit Nahrungsmitteln innerhalb des Einzugsbereichs der Gemeinde Langballig einschließlich der touristischen Versorgung auch mittel- bis langfristig sicherstellen.

Faktisch erfüllt Langballig Versorgungsfunktionen für den überwiegenden Amtsbereich mit Ausnahme von Wees und mit Einschränkungen für Munkbrarup. Neben der Gemeinde Langballig umfasst der Einzugsbereich die Gemeinden Dollerup, Grundhof, Westerholz, Ringsberg und zum Teil Munkbrarup und damit deutlich über 5.000 Einwohner (vgl. RP V, Ziffer 8, Stand 31.12.01).

Der Einzugsbereich wird durch das vorliegende Einzelhandelsgutachten ((vgl. BulwienGesa AG: Regionales Einzelhandelskonzept, Region Flensburg, 1. Siedlungsring, 2005 – 65001), Übersicht 20, Seite 44) bestätigt. Kaufkraftabflüsse ins Umland werden speziell in der Gemeinde Langballig durch touristische Verkehre ausgeglichen. Das Zentrum von Langballig hat Versorgungsfunktion für den touristischen Schwerpunktbereich Langballigau / Westerholz.

Gemäß Teilfortschreibung 2004 des Landesraumordnungsplans sollen ländliche Zentralorte mit ähnlichem Einzugsbereich bis zu 1.500 m² Verkaufsfläche je Einzelvorhaben nicht überschreiten, so dass für die Gemeinde Langballig im Rahmen ihrer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion hinsichtlich der vorgesehenen Erweiterung von einer angemessenen Versorgungsstruktur ausgegangen werden kann.

Aufgrund der ungünstigen Verbindung zu Glücksburg (Stadtrandkern II. Ordnung), der deutlichen Entfernungen der weiteren Zentralorte Steinbergkirche, Sörup und Flensburg sowie auch in Bezug auf die gefestigte Einzelhandelsstruktur in Wees sind

wesentliche Beeinträchtigungen der Versorgungszentren benachbarter Zentralorte nicht zu erwarten.

Die Koordinierungsgruppe der Region Flensburg hat die Durchführung und Erstellung eines Regionalen Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinden des 1. Siedlungsringes um die Stadt Flensburg beauftragt (vgl. BulwienGesa AG: Regionales Einzelhandelskonzept, Region Flensburg, 1. Siedlungsring, 2005 – 65001).

Das Amt Langballig weist danach im 1. Siedlungsring eine positive Zentralität auf. Zum einen begründet sich dies danach auf dem Angebot im ‚Weeser Gewerbegebiet‘, zum anderen auch auf touristischer Kaufkraft, die dem Einzelhandel im Amtsgebiet zufließt (vgl. Seite 32).

Als mittelfristiger Handlungsbedarf wird u. a. für das Amt Langballig empfohlen: „Die Standorte sind zu sichern. Beeinträchtigungen der Nahversorger durch Planungen an anderen Standorten sind zu vermeiden. Erweiterungs- und Modernisierungswünsche der Betreiber sind zu unterstützen“ (vgl. Seite 43).

4. Erläuterung der Planfestsetzungen

4.1 Art und Maß der Nutzung

Der Zielstellung der Gemeinde entsprechend wird ein Sondergebiet –großflächige Einzelhandelseinrichtung- -Verbrauchermarkt- festgesetzt. Der Verbrauchermarkt soll sich in das städtebauliche Umfeld einfügen und nicht wesentlich stören. Das angrenzenden Wohngebiet ist weitergehend zu berücksichtigen.

Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb –Verbrauchermarkt- sowie sonstige (nicht großflächige) Einzelhandelsbetriebe (Shops). Die Shops können rechtlich unabhängig vom Verbrauchermarkt betrieben werden. Der Gesamtbetrieb ist jedoch dadurch charakterisiert, dass die Summe der Verkaufsflächen 1.200 m² nicht überschreiten darf.

Als Maß der Nutzung wird eine zulässige Grundfläche von 1.800 m² für das Gebäude des Verbrauchermarktes festgesetzt. Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche von 1.800 m² durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 1.800 m² (100 %) überschritten werden. Dies ist insbesondere durch den erforderlichen Stellplatzbedarf der Einrichtung begründet.

Zur Einbindung und Verträglichkeit mit der umliegenden Wohnbebauung wurde das Maß der Nutzung sehr eng an die konkreten Anforderungen des architektonischen Vorentwurfs des Vorhabenträgers angepasst.

Es wird maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt wird eine Höhe von 28,8 m üNN festgesetzt. Das entspricht etwa der Ausgangshöhe für den bestehenden Verbrauchermarkt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf der Ausgangsplanung entsprechend maximal 0,2 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen.

Die Traufhöhe wird von ursprünglich 5,0 m auf 4,5 m abgesenkt und für den Gesamtbereich einheitlich festgesetzt. Für die maximale Firsthöhe ist im Bestandsbereich weiterhin eine Höhe von 9,0 m erforderlich. Für den Erweiterungsbau wird entsprechend des architektonischen Vorentwurfs eine maximale Firsthöhe von 8,0 m festgesetzt.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bebauung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist zulässig. Auf die Festsetzung einer Bauweise kann insoweit verzichtet werden.

Die Baugrenzen halten 17 bis 19 m Abstand zur Bäckerkoppel ein. Zur Schwarzen Straße wurden sie etwa auf die bestehende Gebäudefront zurückgesetzt. Dies soll eine Sichtverbindung zum Geschäftshaus Schwarze Straße 17 weiterhin sicherstellen. Richtung Westen und Nordwesten werden die bestehenden Baugrenzen und Gebäudekanten übernommen.

Im Norden des Erweiterungsbaus wird der Erdgeschosssockel aufgrund der getroffenen Festsetzungen ca. 0,5 bis 1,0 m über dem natürlichen Gelände liegen. Dies ist erforderlich, um eine höhengleiche und barrierefreie Verkaufsfläche zu gestalten. Um diese Höhendifferenz optisch gut einbinden zu können und zugleich, um die Gebäudefront zum Grundstück Am Markt 6 zu verkürzen, wird im Nordwesten des Erweiterungsbaus ein Grenzabstand von 6 m festgesetzt. Dieser verjüngt sich geringfügig zur Bäckerkoppel hin.

Der Erweiterungsbau wird zum Grundstück Am Markt 6 einen Grenzabstand von 3,0 m einhalten. Ein größerer Grenzabstand ist im Hinblick auf eine funktionsgerechte Stellplatzgestaltung nicht möglich. Mit den getroffenen Festsetzungen von 4,5 m Traufhöhe auf insgesamt 17 m Grundstückslänge bei geringer Dachneigung wird auf die nachbarlichen Belange auch vor dem Hintergrund, dass der Verbrauchermarkt bereits im Süden des Grundstücks angrenzt, hinreichend Rücksicht genommen. Das mit der LBO 2009 verbundene Nachverdichtungspotential wird erheblich unterschritten.

Die festgesetzte Lärmschutzwand soll in gerader Verlängerung der nördlichen Baugrenze errichtet werden und hält ca. 5,5 m Abstand zum Nachbargrundstück ein.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Langballig wirkt regelmäßig auf die Gestaltung eines einheitlichen Ortsbildes hin und hat zu diesem Zweck örtliche Bauvorschriften insbesondere zur Gestaltung von Außenwand- und Dachmaterialien erlassen.

Die Beschränkung der Dachneigung auf mindestens 20 und höchstens 35 Grad dient weitergehend auch der Einbindung ins Orts- und Landschaftsbild und berücksichtigt nachbarliche Interessen. Als Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wird im Norden des Erweiterungsbaus ein Walmdach zwingend festgeschrieben.

Parallel zur Bäckerkoppel ist auf dem Baugrundstück eine geschlossene Einfriedigung zu erstellen. Als Blendschutz soll die Einfriedigung mindestens 0,7 m hoch sein, aus städtebaulichen Gründen unmittelbar angrenzend an den Fußweg der Bäckerkoppel jedoch 1,0 m nicht überschreiten.

Mit dem Eigentümer wurde vereinbart, eine 1,0 m hohe Einfriedigung zu errichten. Im Bereich der bestehenden und weiterhin erforderlichen Zufahrt zur Bäckerkoppel soll ein Bereich von jeweils 5 m beidseitig der Zufahrt eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten, um die Sichtfelder bei der Ausfahrt auf die Bäckerkoppel nicht zu beeinträchtigen.

Der Müllstandort an der Schwarzen Straße im Südwesten des Gebäudes ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen und dem Nachbargrundstück hin mit einer mindestens 1,5 m hohen geschlossenen Einfriedigung als Sichtschutz zu versehen. Höhere Einfriedigungen sind im Zuge des nachbarschaftlichen Einvernehmens möglich.

4.4 Grünordnung

Das Landschaftsbild ist durch die Geschäfts- und Wohngebäude der näheren Umgebung geprägt. In der Schwarzen Straße wurden zur Gliederung des Straßenraums und Trennung von den Stellplatzflächen des Verbrauchermarktes Bäume gepflanzt, die sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken.

Durch die Bebauung wird eine zusätzliche Flächenversiegelung von ca. 400 m² vorgenommen, die insgesamt als geringfügig einzustufen ist. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4.5 Immissionsschutz

4.5.1 Schallschutz

Für die Beurteilung der Verträglichkeit mit der Nachbarbebauung wurde eine Schalltechnische Untersuchung erforderlich. Die schalltechnische Untersuchung wurde durch das Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH (Schalltechnisches Gutachten, 141608gs01, Molfsee v. 15.12.2008) erstellt und wird hier zusammenfassend wiedergegeben.

„Die Untersuchungen im Rahmen dieses Gutachtens ergaben, dass durch den Betrieb des im Plangebiet vorhandenen Edeka-Marktes nach der geplanten Erweiterung die Anforderungen der TA Lärm an allen Immissionsorten tagsüber und nachts eingehalten werden. Dies gilt sowohl für eine 15-stündige Öffnung des Edeka-Marktes an Werktagen als auch für eine 11-stündige Öffnung an Sonn- und Feiertagen. Dabei wurden folgende Maßnahmen zum Schallschutz zu Grunde gelegt [...]:

- Errichtung eines 17 m langen Schallschirms an der nördlichen Parkplatzgrenze als Verlängerung der nördlichen Außenwand des Marktgebäudes wie in Anlage 2 dargestellt. Der westliche Teil des Schallschirmes muss auf einer Länge von 12 m mindestens 3 m hoch sein und kann auf dem östlichen, 5 m langen Teilstück auf 1 m Höhe abgeschrägt werden. Die Höhe bezieht sich auf die Oberfläche des Parkplatzes.
- Warenanlieferung nur zwischen 6 und 22 Uhr.

- Nachts (22 bis 6 Uhr) herrscht bis auf die Geräusche der Fahnen und der Technischeinrichtungen (u. a. Lüftungsanlagen, Verflüssiger der Kälteanlagen) kein Betrieb.
- Die technischen Einrichtungen wie Verflüssiger der Kälteanlage, Lüftung usw. werden ausschließlich im Bereich der Ladezone installiert. Der Gesamt-Schalleistungspegel der Technischeinrichtungen darf unter der Voraussetzung, dass das Geräusch der Geräte dem Stand der Technik entsprechend keine Tonhaltigkeit aufweist, nicht höher als 81 db(A) sein.
- Die vorhandenen Fahnen müssen nachts (22 bis 6 Uhr) eingeholt werden. Sofern die Fahnen auch nachts gesetzt bleiben, dürfen sie keine Klapper- oder Flattergeräusche verursachen. Dies kann in der Regel dann durch drehbar gelagerte Masten mit innenliegenden Seilen und einer durch einen Kragarm stabilisierten Fahne erreicht werden.

Auch die Anforderungen der TA Lärm an Maximalpegel werden erfüllt.“ (Vgl. Seite 3).

Im Gutachten werden die planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Gegebenheiten einerseits sowie die bestehenden Baugenehmigungen andererseits berücksichtigt. Mögliche Vorbelastungen und der anlagenbezogene Verkehr auf der Schwarzen Straße wurden berücksichtigt. Die touristischen Verkehre wurden ebenfalls berücksichtigt.

Die Betriebsabläufe wurden kumulativ und die Schalleistungspegel und Einwirkzeiten eher an der oberen Grenze angesetzt. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die ermittelten Beurteilungspegel bei bestimmungsgemäßem Betrieb eher an der oberen Grenze liegen bzw. mit entsprechenden Sicherheiten behaftet sind.

Das Gutachten zeigt, dass bei 15-stündiger Öffnung des Verbrauchermarktes nach der geplanten Erweiterung an Werktagen und mit oben beschriebenen Maßnahmen zum Schallschutz die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Immissionsorten Bäckerkoppel 3 (IO 2) und Bäckerkoppel 2 (IO 3.1) eingehalten und an den anderen Immissionsorten unterschritten werden. Dies Ergebnis stellt sich auch bei einer 11-stündigen Öffnung des Marktes an Sonn- und Feiertagen ein.

Als Ergebnis des Gutachtens wird in Verlängerung der nördlichen Gebäudegrenze des Erweiterungsbaus eine Lärmschutzwand festgesetzt. Gegenüber dem Gutachten hält die Wand Richtung Norden einen Grenzabstand von ca. 5,5 m ein. Die Wandhöhe wird auf 3 m, bezogen auf die Oberkante der Stellplatzanlage, festgesetzt.

Im Hinblick auf eine bessere städtebauliche Einbindung der Wand soll diese entsprechend der Vorgaben des Schallgutachtens Richtung Bäckerkoppel im Bereich der östlichen Stellplatzfläche von 3 auf 1 m abgeschrägt werden.

Die weiteren Anforderungen des Schallgutachtens sind im Baugenehmigungsverfahren als Auflagen zur Baugenehmigung zu berücksichtigen.

4.5.2 Blendschutz

Eine Orientierungshilfe für die Beurteilung von Lichtimmissionen bieten die vom Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI) beschlossenen „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ vom 10. Mai 2000. Danach sind zur Beurteilung

von Beleuchtungsanlagen die Bereiche Raumaufhellung und Blendung zu berücksichtigen.

Durch die Nutzung des Parkplatzes an der Bäckerkoppel können bei Dunkelheit (insbesondere im Winter abends) Blendwirkungen durch Scheinwerfer auf den gegenüberliegenden Grundstücken Schwarze Straße 23 und Bäckerkoppel 2 nicht ausgeschlossen werden.

Als Blendschutz ist deshalb eine 0,7 bis 1,0 m hohe geschlossene Einfriedigung entlang der Bäckerkoppel zu errichten. Die Unterbrechung der Einfriedigung ist durch die Ausfahrt auf die Bäckerkoppel auf Höhe des Flurstücks 96/39 gegeben. Hier liegen keine Wohngebäude.

Die Fahrzeuge fahren innerorts mit Abblendlicht, dass so eingestellt ist, dass eine Blendung des Gegenverkehrs auch bei kurzer Distanz nicht erfolgt. Die vorgesehene Abschirmung ist geeignet, die Blendwirkung gegenüber den Wohngebäuden hinreichend zu minimieren.

Darüber hinaus ist durch Fahrzeuge und Beleuchtung der Stellplatzanlage eine Raumaufhellung zu erwarten, die etwa der von Vollmondlicht entspricht. Die beschriebene Raumaufhellung führt nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Weitergehend wird darauf hingewiesen, dass mögliche Beeinträchtigungen auf das Winterhalbjahr einerseits und die Tagzeit bis 22:00 Uhr andererseits begrenzt sind.

Die Beleuchtungsanlage des Stellplatzes ist so zu positionieren und zu fokussieren, dass sie nur den Bereich der Stellplatzanlage ausleuchtet und von ihr keine Blendwirkungen für Nachbargrundstücke ausgehen.

Erhebliche Belästigungen der Nachbarschaft oder der Allgemeinheit sich nicht festzustellen.

4.5.3 Geruchsimmissionen

Geruchsemissionen durch mobile Imbissstände finden derzeit zu weniger als 10 % der Jahresstunden statt. Die Vorbelastung durch den landwirtschaftlichen Betrieb Hansen beträgt gemäß der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 angefertigten Untersuchung in ca. 250 m Abstand zum Betrieb ca. 1 % der Jahresstunden. Verkehrsabgase sind nicht Gegenstand der Geruchsimmissionsrichtlinie.

5. Verkehrserschließung

Die Hapterschließung erfolgt von der Hauptstraße (K 97) aus über die Schwarze Straße. Die Anlieferung und die Hauptzufahrt für den Kundenverkehr erfolgen unmittelbar von der Schwarzen Straße aus. Eine Nebenzufahrt der Stellplatzanlage erfolgt wie bisher über die Straße Bäckerkoppel. Die Zufahrtsstraßen sind zur Aufnahme des Verkehrs geeignet und hinreichend ausgebaut.

Im Plangebiet werden ca. 65 Stellplätze für Pkw errichtet. Es ist städtebaulich vertretbar, dass eine durchschnittliche Frequentierung des Marktes und nicht die touristisch bedingten Spitzen berücksichtigt werden. Südlich der Schwarzen Straße bestehen weitere Stellplatzflächen im Eigentum der Verbrauchermarktkette, die mit genutzt werden können, so dass sich Synergieeffekte ergeben. Diese Stellplätze sind in der Regel nicht ausgelastet. Zudem befinden sich im Umgebungsbereich zahlreiche öffentliche Parkplätze.

Die Stellplatzanlage soll sich insbesondere im nördlichen Bereich an dem natürlichen Gelände orientieren. Dies dient dazu, die Gesamthöhe der Lärmschutzwand gegenüber dem Nachbargrundstück auf das notwendige Maß zu begrenzen.

6. Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet ist weiterhin im ortsüblichen Rahmen gesichert. Änderungen ergeben sich durch die Planung nicht. Die Gemeinde empfiehlt die Nutzung regenerativer Energien.

Eine geordnete Grundstücksentwässerung ist sicherzustellen. Das heißt, im Rahmen der inneren Erschließung des Grundstücks ist zu gewährleisten, dass Niederschlagswasser von versiegelten Flächen weder der Straße Bäckerkoppel noch den Grundstücken Bäckerkoppel 3 oder Am Markt 6 zugeführt wird.

Aufgrund bindiger Böden und der tiefen Lage der Erweiterungsfläche kann es zu Staunässe kommen; es wird insoweit eine Drainage des Grundstücks empfohlen.

Das Niederschlagswasser wird über die vorhandene Entwässerungsleitung einem Regenrückhaltebecken an der Schulau zugeleitet. Wesentliche Abflussspitzen werden damit abgefangen.

Der Vorfluter B (Langballigau) ist als Wasserkörper ff 05 berichtspflichtig im Sinne der EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL). Für die Wasserkörper gilt ein Verschlechterungsverbot.

7. Bodenordnende Maßnahmen, Städtebaulicher Vertrag

Die Flächen gehören einer auf die Vermietung und Verpachtung von Geschäftshäusern spezialisierten Gesellschaft. Der Verbrauchermarkt ist Pächter der Fläche. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Zur Feinsteuerung der öffentlichen Belange wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ein Städtebaulicher Vertrag mit den Eigentümern und ggf. dem Verbrauchermarkt als Pächter geschlossen.

Inhalte sind insbesondere

- Einhausung des Anlieferungs- und Sammelplatzes für Abfälle,