

## **Gemeinde Wees**

# **20. Änderung des Flächennutzungsplans „Aldimarkt“**

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

Bvh.-Nr.: 19060

Stand: 19.07.2021

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a (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 § 6a (1) BauGB

Diese zusammenfassende Erklärung beinhaltet gemäß § 6a (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 Flächennutzungsplanänderung

Mit der 20. Flächennutzungsplanänderung 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 Planung sollen dem Neubauvorhaben vor Ort die erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten bereitgestellt werden, damit dieser den Anforderungen an einen modernen Einzelhandelsmarkt gerecht werden kann.

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.

### Anderweitige 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.



## Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen, umweltrelevanten Hinweise und Anregungen wurden nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ggf. im Planentwurf und in der Begründung der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.

### B03a. Kreis Schleswig-Flensburg – SG Regionalentwicklung (zur 4. Änderung des B-Plans Nr. 9 und zur 20. Änderung F-Plan)

Schreiben vom 14.06.2021

... 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.

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.

Dem Anpflanzgebot von 3 heimischen, standortgerechten Laubbäumen innerhalb des Geltungsbereiches wird zugestimmt.

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.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Der entsprechende Antrag wird rechtzeitig gestellt.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Zur Klarstellung wird zu diesem Thema hier aus dem Umweltbericht (Kap. 4.4.1 Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen) zitiert:

*"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*



<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 m<sup>3</sup> 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>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><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>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 <i>"Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen"</i> ordnungsgemäß untersucht und entsorgt wird.</p>
<p><b>B06. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein</b></p> <p><b>Schreiben vom 18.05.2021</b></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><b>Kenntnisnahme</b></p>
<p><b>B07. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein</b></p> <p><b>Schreiben vom 02.05.2021</b></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></p> <p><i>Es folgt die Stellungnahme vom Archäologischen Landesamt vom 19.11.2020 (frühzeitige Beteiligung).</i></p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><u>Redaktionelle Anmerkung:</u></p> <p><i>Abwägung zur nebenstehenden Stellungnahme, Stand 03.03.2021.</i></p>



<p>... wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.</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>Kenntnisnahme</p>
<p><b>B15. Wasserverband Nordangeln</b>  <b>Schreiben vom 04.06.2021</b></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 Fachda-</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>





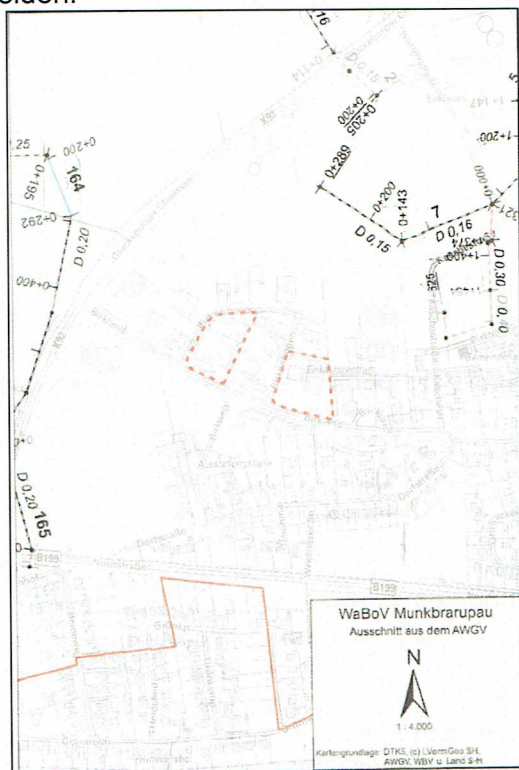
<p>Zu dem o.g. Vorhaben nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>1. Abstandsregelungen: Vorfluter des Wasser- und Bodenverbandes Munkbrarupau sind in Bezug auf die einzuhaltenen Abstände von der Maßnahme unmittelbar nicht betroffen (siehe anliegenden Lageplan). Abstandsregelungen entsprechend der Satzung kommen daher nicht zum Tragen.</p> <p>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.</p> <p>Bei der geplanten Einleitung von gesammelten 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 derzeitig 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.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>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.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 3. Stoffliche Belastung

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

### Kenntnisnahme

Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.



### Fazit

Nach Ermittlung und Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Festsetzungen der 4. vorhabenbezogenen 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.



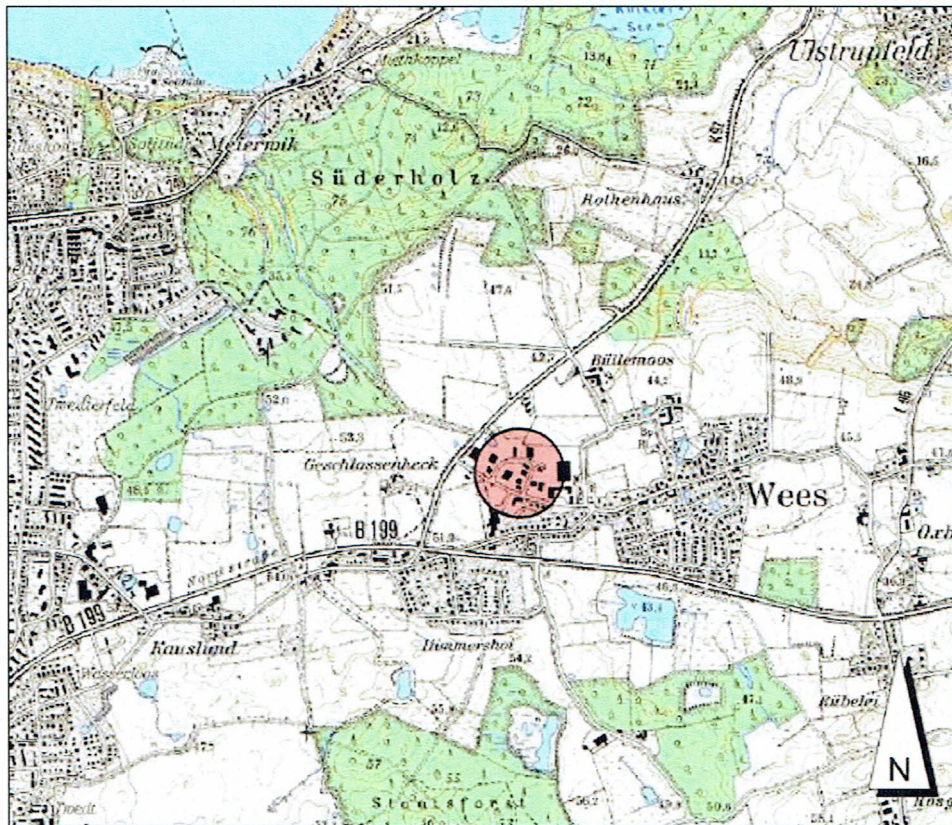
## Gemeinde Wees

# 20. Änderung des Flächennutzungsplans „Aldimarkt“

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

**Bearbeitungsstand:** 13.07.2021, § 6 (5) BauGB  
Bvh.-Nr.: 19060

## Begründung



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

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



## **Inhalt**

<b>1.</b>	<b>Plangrundlagen</b>	<b>1</b>
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	5
1.5	Flächennutzungsplanung	7
<b>2.</b>	<b>Erläuterung der Plandarstellungen</b>	<b>9</b>
<b>3.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>Technische Infrastruktur</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>10</b>
5.1	Inhalte und Ziele der Bauleitplanung	10
5.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen	10
4.3	Fachplanungen	14
5.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
5.4.1	Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen	15
5.4.2	Schutzgut Boden / Fläche	17
5.4.3	Schutzgut Wasser	18
5.4.4	Schutzgut Klima / Luft	18
5.4.5	Schutzgut Landschaft	19
5.4.6	Schutzgut Mensch	19
5.4.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	20
5.4.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	21
5.4.9	Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben	22
5.5	Prognose der Umweltauswirkungen	23
5.5.1	Entwicklung des Umweltzustandes	23
5.5.2	Multidimensionale Auswirkungen	25
5.5.3	Zusammenfassende Prognose	25
5.6	Vermeidung, Verhinderung, Minimierung und Ausgleich	25
5.6.1	Vermeidung, Verhinderung und Minimierung	25
5.6.2	Ausgleich	26
5.7	Zusätzliche Angaben im Umweltbericht	26
5.7.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	26
5.7.2	Überwachung der Umweltauswirkungen	27
5.8	Zusammenfassung des Umweltberichts	28
5.9	Referenzliste	28
	<b>Anlagen</b>	<b>29</b>





# 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 m<sup>2</sup> 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 abzuarbeiten 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).

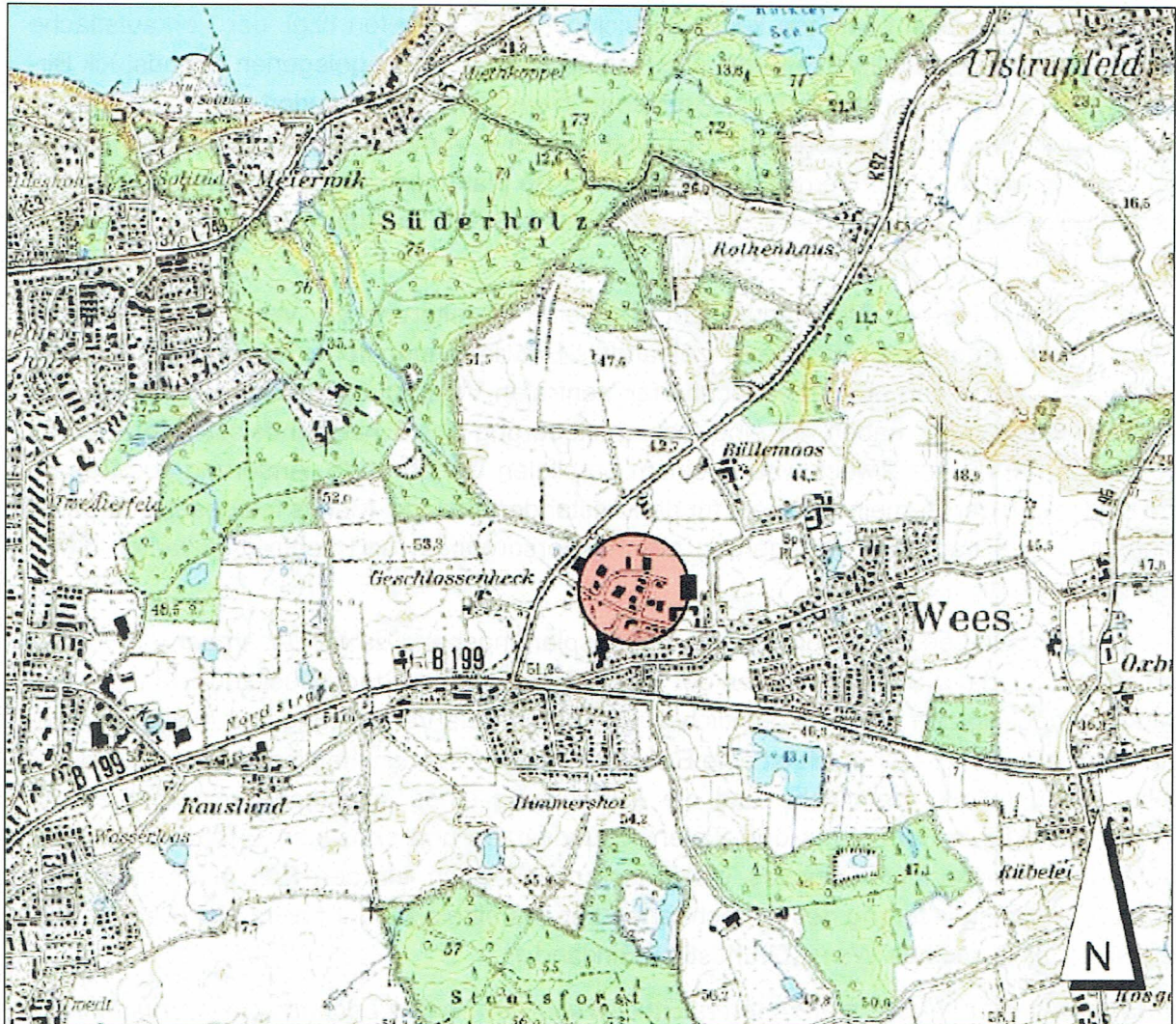


Abb. 1: Übersichtskarte, ohne Maßstab



## 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").



Abb. 2: Lage des Plangebietes, ohne Maßstab

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.

### 1.3 Raumordnungsplanung

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

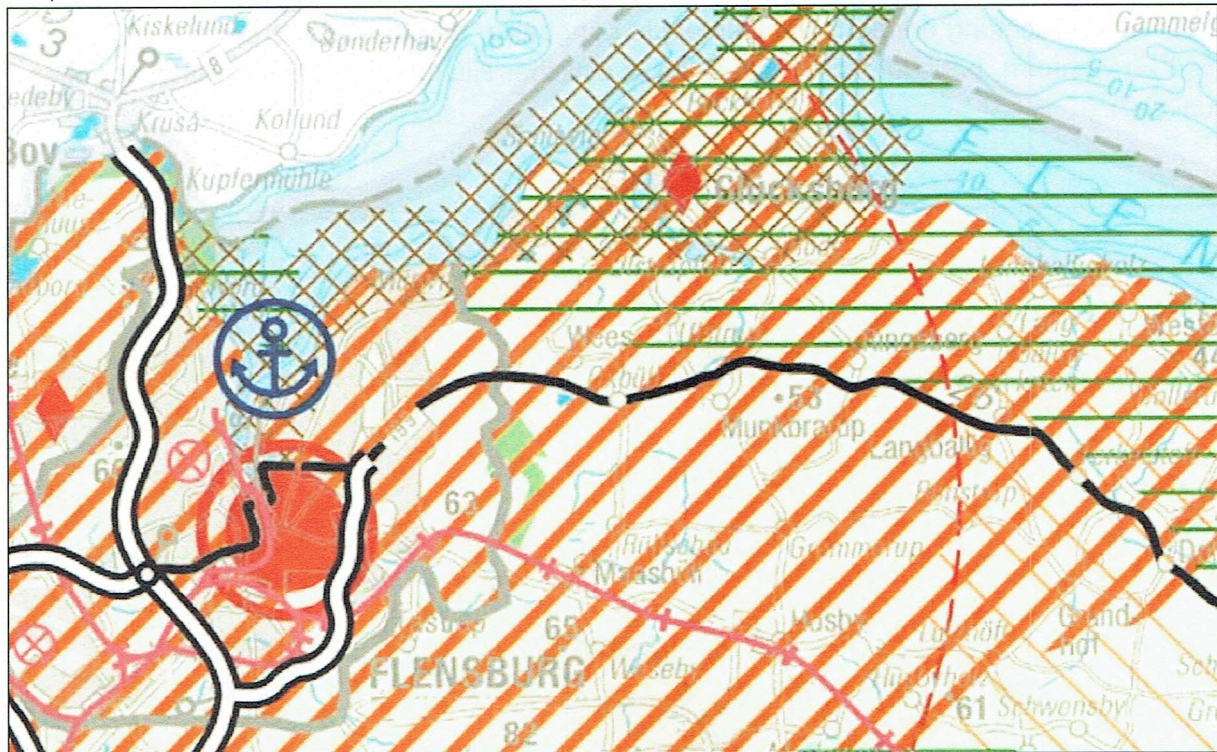


Abb. 3: Auszug aus dem LEP, Fortschreibung, Entwurf 2018, ohne Maßstab

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



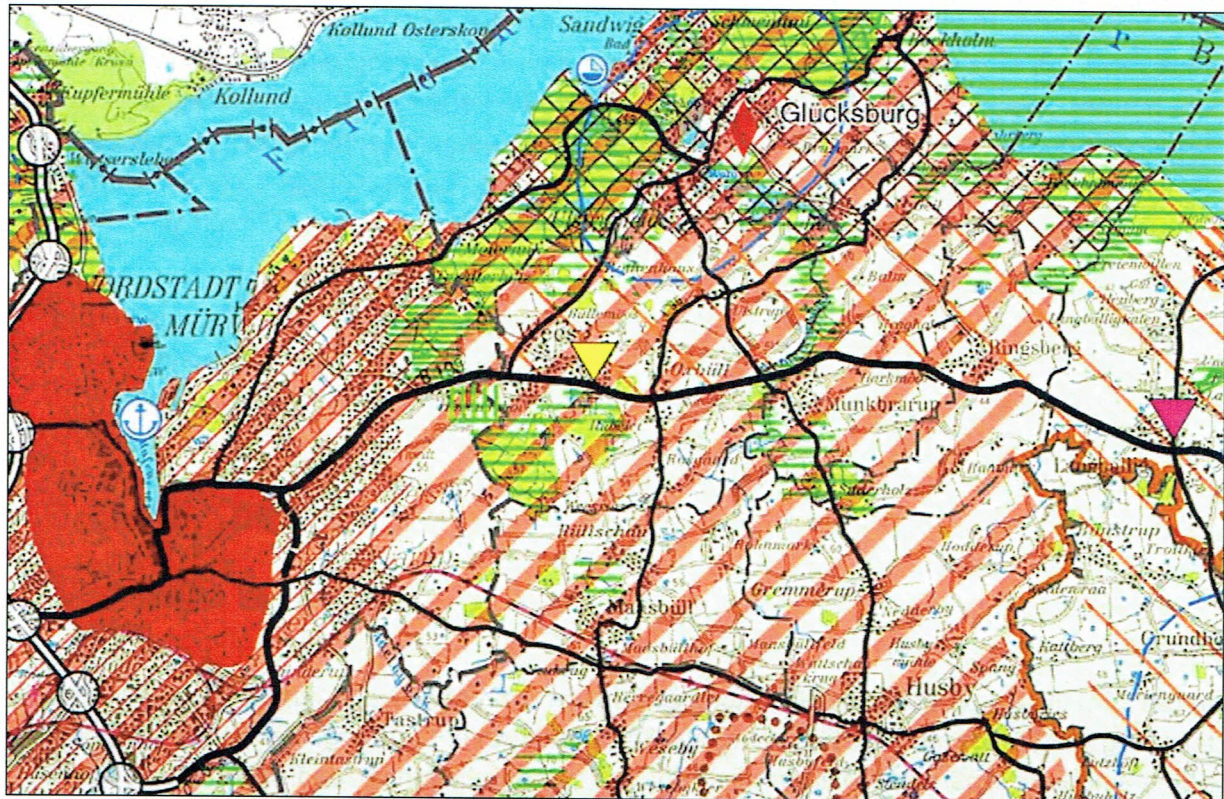


Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum V, ohne Maßstab

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

## 1.4 Die Zulässigkeit von "großflächigem Einzelhandel" am Standort Wees

Für die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben in der Gemeinde Wees sind die Bestimmungen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans (siehe jeweils oben) ausschlaggebend. Die Gemeinde Wees besitzt demnach keine zentralörtliche Funktion. Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung sind grundsätzlich auf Einzelhandelseinrichtungen mit höchstens 800 qm Verkaufsfläche (VK) je Einzelvorhaben beschränkt. Dies entspricht dem zentralörtlichen Kongruenzgebot: Art und Umfang der Einzelhandelseinrichtungen sollen der Bevölkerungszahl und der sortimentsspezifischen 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 da-



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

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

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

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

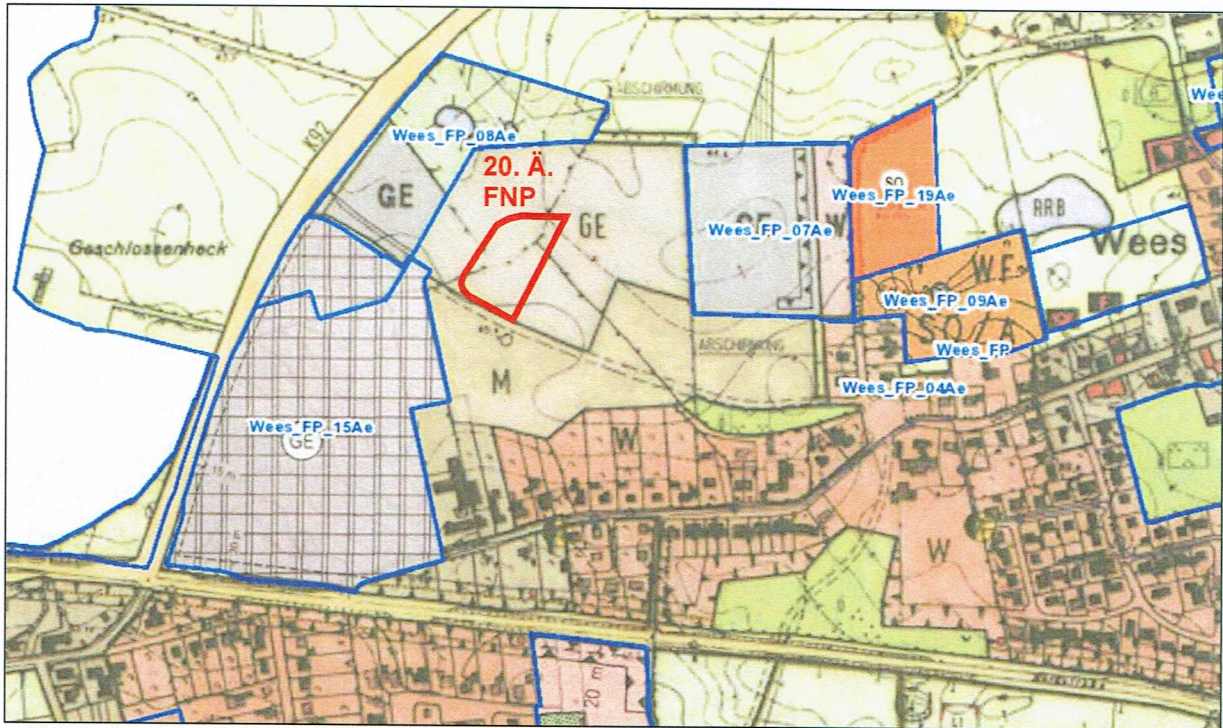
Allerdings ist darauf zu achten, dass die Raumverträglichkeit der Planungen in Wees im Hinblick auf die Vermeidung wesentlicher Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche durch geeignete planungsrechtliche Maßnahmen gewährleistet bleibt. D.h. bei Standortverlagerungen innerhalb der Gemeinde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

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



## 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. 5: 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).



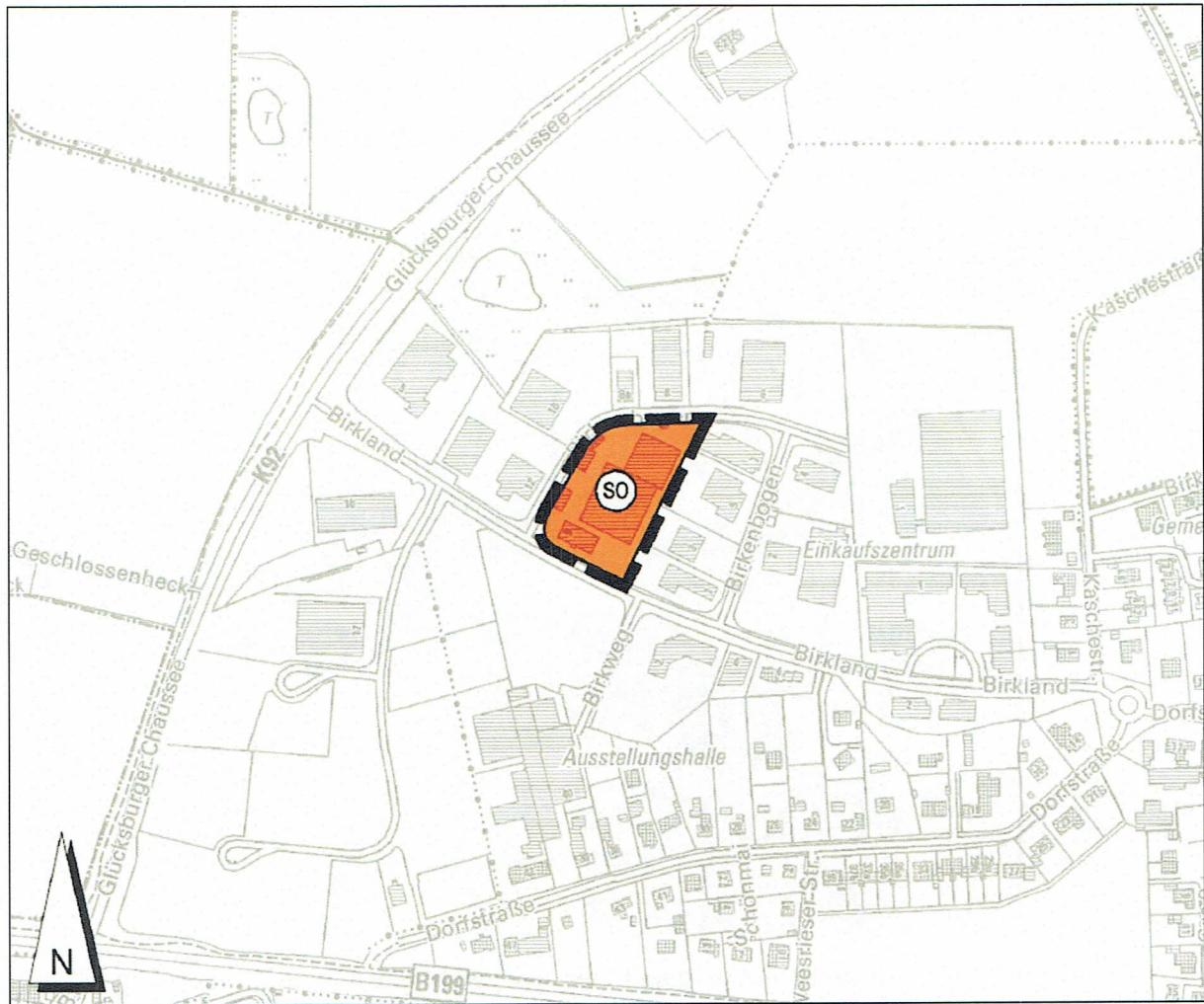


Abb. 6: 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wees, ohne Maßstab

## 2. Erläuterung der Plandarstellungen

Die neue Darstellung innerhalb des Plangeltungsbereichs lautet **Sonderbauflächen** (§ 1 (1) Nr. 4 PlanZVO). Die Darstellung als Sonderbauflächen ermöglicht die Festsetzung der Flächen als Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel in der 4. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 9. Weitere Darstellungen sind nicht vorgesehen.

## 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.

## 4. Technische Infrastruktur

Die **Wasserversorgung** (Trink- und Löschwasser) wird durch Anschluss an das zentrale Leitungsnetz des Wasserverbandes Nordangeln sichergestellt.

Die Versorgung mit **Gas und Elektrizität** erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Schleswig-Holstein Netz AG.

**Telekommunikationsleitungen** für die jeweiligen Gebäude bzw. Gebäudeteile sind ebenfalls vorzusehen.

Das anfallende **Schmutzwasser** wird in das vorhandene öffentliche Kanalnetz 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.

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



## 5. Umweltbericht

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

### 5.1 Inhalte und Ziele der Bauleitplanung

#### Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich der 20. Änderung des Flächennutzungsplans 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. Die 20. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 für dasselbe Plangebiet durchgeführt.

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen gewerblich geprägten Standort mit hoher Flächenversiegelung. Auf der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Knick, der jedoch zur Hälfte auf den Nachbargrundstücken liegt.

#### Art des Vorhabens und Festsetzungen

Im bisher gültigen Flächennutzungsplan ist der Plangeltungsbereich als **gewerbliche Baufläche (GE)** dargestellt. 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. Der Standort wird als „**Sondergebiet Einzelhandel (SO)**“ ausgewiesen.

### 5.2 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 Biotope 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.
- Durch eine Baugrunduntersuchung wurde vorab das Vorhandensein von Altlasten ausgeschlossen.

## **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 Landschaftspflege zu schützen (...); dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu."*

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

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

### Berücksichtigung:

- 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. lärmarmen 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

Im **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I (Stand 2020) sind folgende Darstellungen für den Bereich des Plangebietes enthalten: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, wie die gesamte Ortslage Wees, in einem Bereich, der großflächig als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt ist. Ebenfalls befindet sich der Geltungsbereich und die Ortslage Wees innerhalb eines großflächigen Gebiets, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 (1) BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt.

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.

### Berücksichtigung der Umweltschutzziele der Fachplanungen:

- die Planung entspricht den Darstellungen des Landschaftsplanes,
- wertvolle Landschaftselemente (Knicks) werden weitgehend erhalten.



## 5.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung wurde eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) durchgeführt. Eine genauere Beschreibung und Bewertung ist im Umweltbericht der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 enthalten.

### 5.4.1 Schutzgut Biotop, Tiere und Pflanzen

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

Das Plangebiet weist im deutlich überwiegenden Anteil versiegelte bzw. bebaute Fläche auf. 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. 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 ist naturschutzrechtlich geschützt (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG).

Im bisher gültigen B-Plan Nr. 9, Stand Oktober 1993, sind drei Bäume eingezeichnet, die zum Erhalt festgesetzt wurden und nun nicht mehr vorhanden sind. Es müssen Ersatzbäume gepflanzt werden.

Eine genauere Beschreibung und Bewertung ist im Umweltbericht der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 enthalten.

#### Knickschutz

Erhaltung und Schutz bzw. Beseitigung des Knicks werden im Bebauungsplan geregelt. Für die Beseitigung der Knicks werden im Bebauungsplan Festsetzungen mit Nachweis des Knickausgleiches (extern) getroffen.

#### Artenschutz

Zur artenschutzrechtlichen Bewertung der Planung wird im Umweltbericht der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 auf Grundlage der Biotop- und Habitatausstattung und einer Untersuchung des Gebietes nach artenschutzrelevanten Gesichtspunkten und der Auswertung vorhandener Daten eine Potenzialabschätzung zu Vorkommen europäisch geschützter Arten vorgenommen.

Zusammenfassend wird hier das **Fazit der artenschutzrechtlichen Bewertung** zitiert:

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 unten).



### **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 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.

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 Knickausgleich ist durch Anlage neuer Knicks nachzuweisen.

Der Knickausgleich wird im Umweltbericht im **Kapitel 4.6.3 „Ausgleich“** im Umweltbericht der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 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.

## 5.4.2 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.

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. Baugrunduntersuchung = **Anlage 3 zur Begründung der Bebauungsplanänderung**).

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.

### 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.

Die Umweltauswirkungen in diesem Schutzgut werden im Umweltbericht zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 quantitativ ermittelt und bewertet.

### 5.4.3 Schutzgut Wasser

#### Bestand

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten sowie außerhalb von Überschwemmungs- und Hochwasserschutzgebieten.

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.

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.

#### 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.

Die Umweltauswirkungen in diesem Schutzgut werden im Umweltbericht zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 quantitativ ermittelt und bewertet.

Erhebliche Beeinträchtigungen im Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

### 5.4.4 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 außer-



dem 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.

### 5.4.5 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.

### 5.4.6 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, in direkter Nachbarschaft befinden sich Mischgebiete. Im Bebauungsplan und im Textteil des Vorhaben- und Erschließungsplans werden vorsorgliche Festsetzungen getroffen, damit die schalltechnischen Orientierungswerte für diese Gebiete tags wie nachts nicht überschritten werden (Fahrbahnoberfläche, technische Anlagenbeschaffenheit, Eingrenzung der Öffnungszeiten).

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 Glücksburger Chaussee/K 92, Entfernung ca. 170 m) sind keine unverträglichen Lärmimmissionen zu erwarten.

### *Abwasser, Abfall*

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

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

### **Störfallvorsorge**

Die Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist im Umweltbericht zu prüfen. Zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) sind zur Vermeidung von Auswirkungen angemessene Abstände nachzuweisen. Die im Bebauungsplan 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.

## **5.4.7 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.

### **5.4.8 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.1** 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 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

### 5.4.9 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.



## 5.5 Prognose der Umweltauswirkungen

### 5.5.1 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.

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

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter gemäß **Kapitel 5.2** 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. 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 5.4.2** 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 zur Begründung der Bebauungsplanänderung**).

Wie in **Kapitel 5.4.6** dieser Begründung (Umweltbericht) beschrieben und bewertet ist mit erheblichen Immissionen nicht zu rechnen.



Abfälle/ Beseitigung und Verwertung (dd)

Wie unter **Kapitel 5.4.6** 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 5.4.7** 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 zur Begründung der Bebauungsplanänderung**).



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.

### 5.5.2 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 5.2** dieser Begründung (Umweltbericht) genannten Schutzgüter wurden in den entsprechenden Kapiteln, soweit erforderlich, betrachtet und bewertet.

### 5.5.3 Zusammenfassende Prognose

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter gemäß **Kapitel 5.4** 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 nicht ausgegangen.

Erhaltung und Schutz bzw. Beseitigung des Knicks werden im Bebauungsplan geregelt. Eine genauere Beschreibung des Knickausgleichs ist im Umweltbericht der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 enthalten.

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 5.4** dieser Begründung (Umweltbericht) beschriebenen Basisszenario voraussichtlich nicht wesentlich unterscheiden.

## 5.6 Vermeidung, Verhinderung, Minimierung und Ausgleich

### 5.6.1 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.

## **5.6.2 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"** im Umweltbericht der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9).

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

### Knickausgleich

Erhaltung und Schutz bzw. Beseitigung des Knicks werden im Bebauungsplan geregelt. Eine genauere Beschreibung des Knickausgleichs ist im Umweltbericht der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 enthalten.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **5.7 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht**

### **5.7.1 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.



### 5.7.2 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 der Flächennutzungsplanänderung 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.



## 5.8 Zusammenfassung des Umweltberichts

Der Geltungsbereich der 20. Änderung des Flächennutzungsplans 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. Die 20. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 für dasselbe Plangebiet durchgeführt.

Im Plangebiet wird durch die vorliegende Planung die Entwicklung eines „**Sondergebietes Einzelhandel (SO)**“ ermöglicht.

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen gewerblich geprägten Standort mit hoher Flächenversiegelung. Eingriffe in das Schutzgut Boden /Fläche durch Flächenversiegelung wird durch Entsiegelung im Plangebiet entsprechend ausgeglichen. Zusätzliche Eingriffe sind nicht zu erwarten.

Der Eingriff in das Schutzgut Biotop 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.

Auf der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Knick, der jedoch zur Hälfte auf den Nachbargrundstücken liegt. Der naturschutzrechtlich geschützte Knick wird im Wesentlichen erhalten und vor Beeinträchtigungen geschützt.

Der erforderliche Knickausgleich wird im Umweltbericht der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 beschrieben. Der Knickausgleich findet extern über ein Ökokonto statt.

Verstöße gegen artenschutzrechtliche Vorschriften werden vermieden, indem die gesetzliche Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung und eine Bauzeitenregelung eingehalten werden.

Eine Baugrunduntersuchung wurde durchgeführt, Altlasten wurden nicht gefunden.

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.

## 5.9 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 Schles-  
wig-Holstein: Umweltatlas.

Gemeinde Wees, 12.08.2021



Der Bürgermeister

## 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, 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 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Verkaufsflächenenerweiterung geäußert. Die Absichten zu einer Verkaufsflächenenerweiterung 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und 1.200 m<sup>2</sup> 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 Verkaufsflächenenerweiterung beider Lebensmitteldiscountmärkte in der Gemeinde Wees sowohl in der Variante bis 1.000 m<sup>2</sup> VK als auch der Variante bis 1.200 m<sup>2</sup> 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 Verkaufsflächenenerweiterungen 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 Verkaufsflächenenerweiterung 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine Größenordnung von 1.070 m<sup>2</sup> 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.

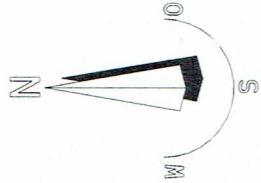
Im Ergebnis wird mit der moderateren Erweiterung der beiden Lebensmitteldiscountmärkte bei gleichzeitigem Ausschluss einer Nachfolgenutzung der Altstandorte durch nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Einzelhandel keine mit dem Zentrale-Orte-System nicht in Einklang stehende Funktionsverschiebung 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



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

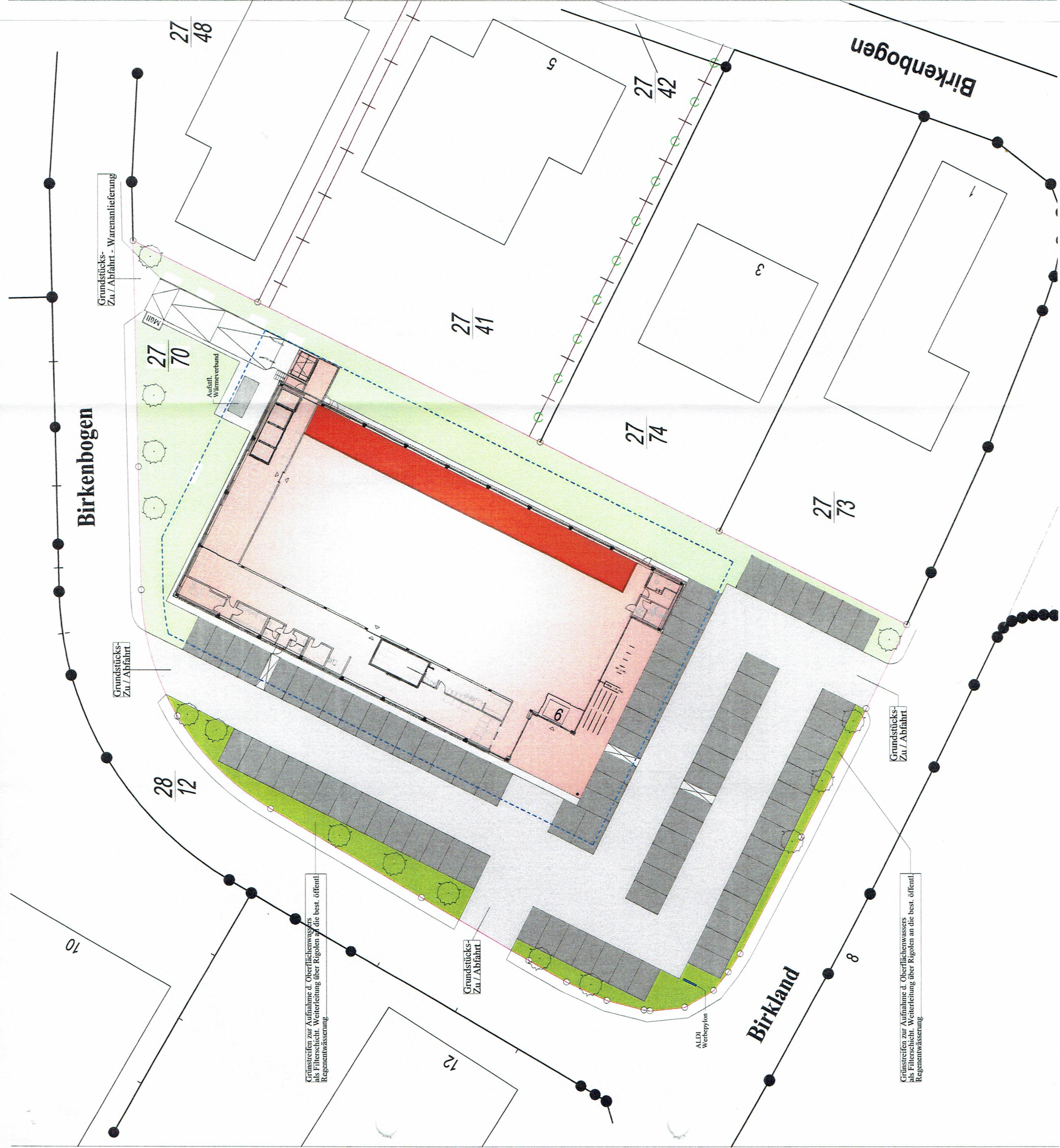
**Bauvorhaben:**  
Abbruch Gewerbebetrieb und  
Neubau eines Aldi Marktes  
Birkenbogen 9  
24999 Wees

**Bauherr:**  
BGB Grundstücksgesellschaft Herten  
BV 7693  
24999 Wees, Birkenbogen 9

Datum: 17.02.2021  
Projekt Nr. 2950

Unterschrift Bauherr:

Unterschrift Entwurfsverfasser





## **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 einzelntonfrei 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 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



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.	Entnahme- tiefe [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.



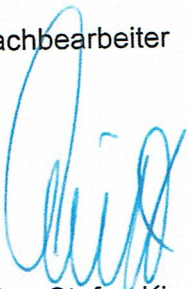
#### 4 Zusammenfassung

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.	14-48720-001	14-48720-002	14-48720-003	14-48720-004	
	Einheit					
<b>Analyse der Originalprobe</b>						
Trockenrückstand 105°C	%	90,7	94,3	94,5	81,8	DIN EN 12880 (S2a);KI
<b>Analyse bez. auf den Trockenrückstand</b>						
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.	14-48720-005	14-48720-006			
	Einheit					
<b>Analyse der Originalprobe</b>						
Trockenrückstand 105°C	%	95,5	95,7			DIN EN 12880 (S2a);KI
<b>Analyse bez. auf den Trockenrückstand</b>						
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 DAKS 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. *Braun*

i.A. Iris Braun (Projektleiter)



## 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 &amp; Co. KG, über: Architekt Dipl.-Ing. Knud Hansen

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

Geräteführer: 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

Bis: 10.10.2014

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)	i)				
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)	i) +				
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)	i) 0				
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)	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 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)	i)				
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)	i) +				
1,10	a) Feinsand; schluffig, schwach mittelsandig				schwach feucht	Glas2		1,10
	b)							
	c)	d) mäßig schwer zu bohren	e) braun					
	f)	g)	h)	i) 0				
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)	i) 0				
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)	i) 0				





# Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Seite: 2

Projekt: Wees, Birkenbogen -ALDI-

Bohrung: BS 2

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				
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)	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) +				
1,30	a) Feinsand; mittelsandig				schwach feucht		Glas2	1,30
	b)							
	c)	d) mäßig schwer zu bohren	e) braun					
	f)	g)	h)	i) 0				
2,00	a) Feinsand; mittelsandig				schwach feucht		Glas3	2,00
	b)							
	c)	d) mäßig schwer zu bohren	e) braun					
	f)	g)	h)	i) 0				
2,50	a) Schluff; sandig, kiesig, tonig				schwach feucht		Glas4	2,50
	b)							
	c) steif	d)	e) braun					
	f) Geschiebelehm	g)	h)	i) 0				



# 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)	i)				
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)	i) +				
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				
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)	i) 0				
3,00	a) Feinsand; mittelsandig				naß	Glas4		3,00
	b)							
	c)	d) mäßig schwer zu bohren	e) hellbraun					
	f)	g)	h)	i) 0				



# Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Seite: 1

Projekt: Wees, Birkenbogen -ALDI-

Bohrzeit:

Bohrung: BS 5

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)	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-

Bohrung: BS 7

Bohrzeit:  
von: 16.10.2014  
bis: 16.10.2014

Bis: 10.10.2014

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				
0,70	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)	i) +				
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)	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)				
	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 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)	i)				
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)	i)				
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

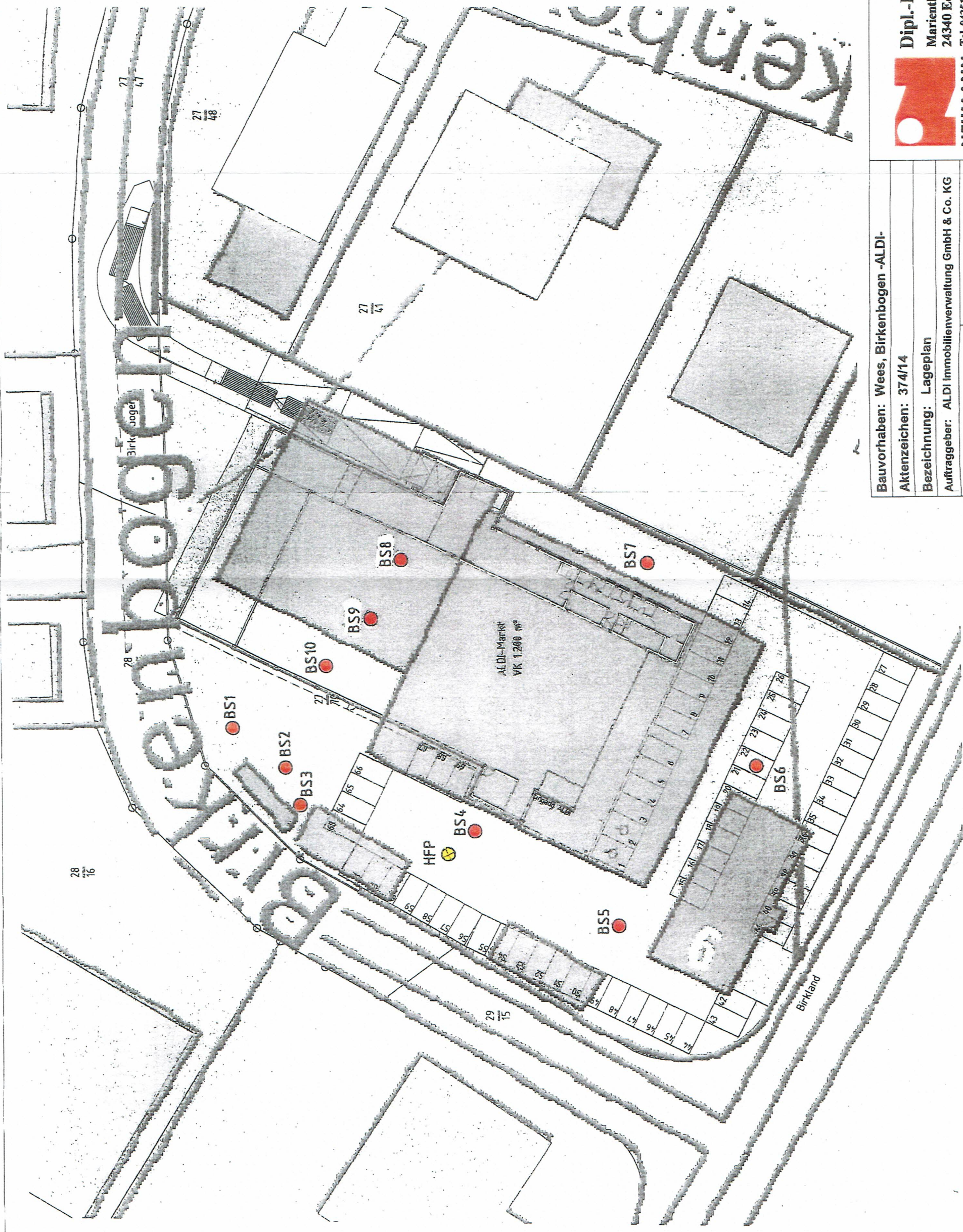
Bohrung: BS 10

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: Wees, Birkenbogen -ALDI-

Aktenzeichen: 374/14

Bezeichnung: Lageplan

Auftraggeber: ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG

Datum: 16.10.2014

gezeichnet: Ronja Nickel

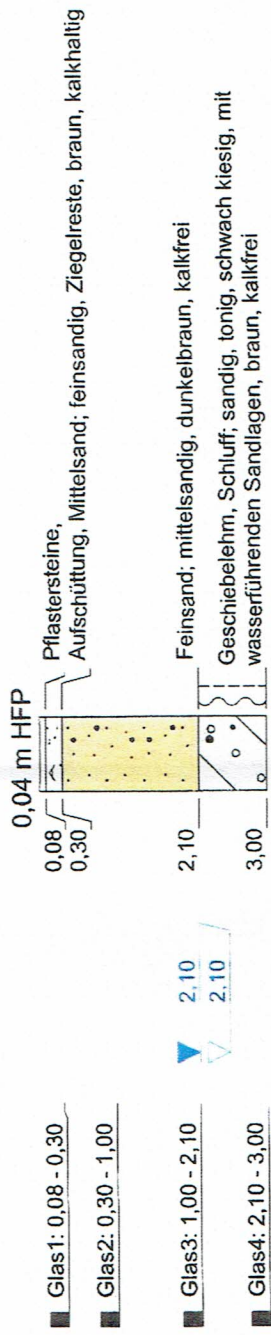
Maßstab: 1 : 500

Anlage 1

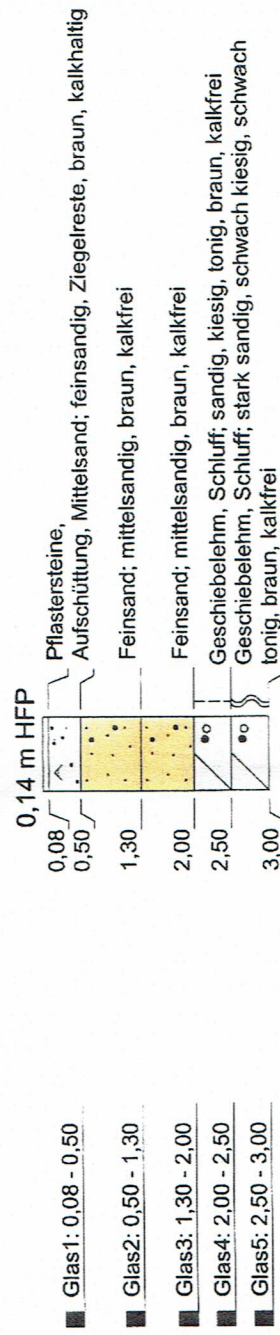
**NEUMANN**  
Dipl.-Ing. P. Neumann  
Marienthaler Str. 6  
24340 Eckernförde  
Tel. 04351/7136-0 Fax 04351/7136-71



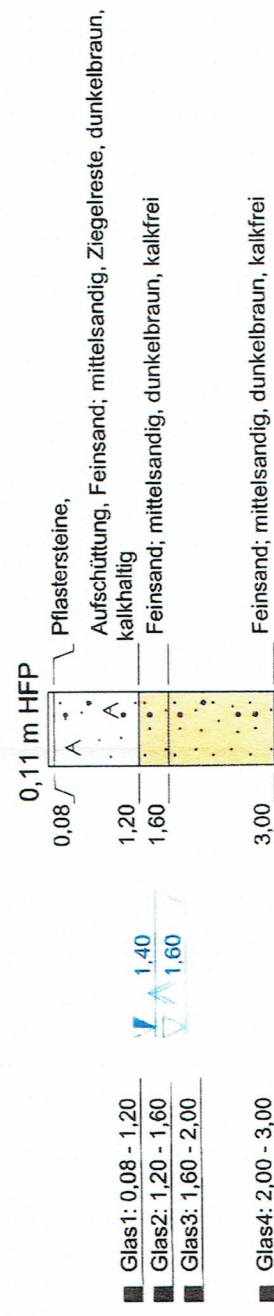
## BS 1



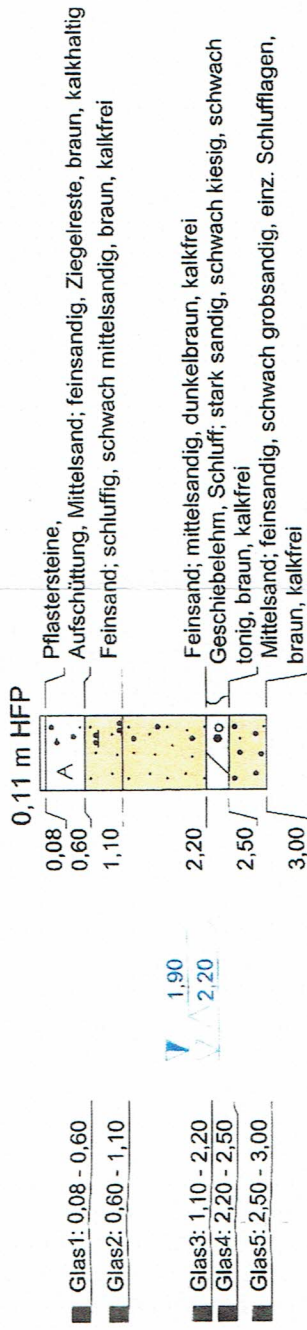
## BS 3



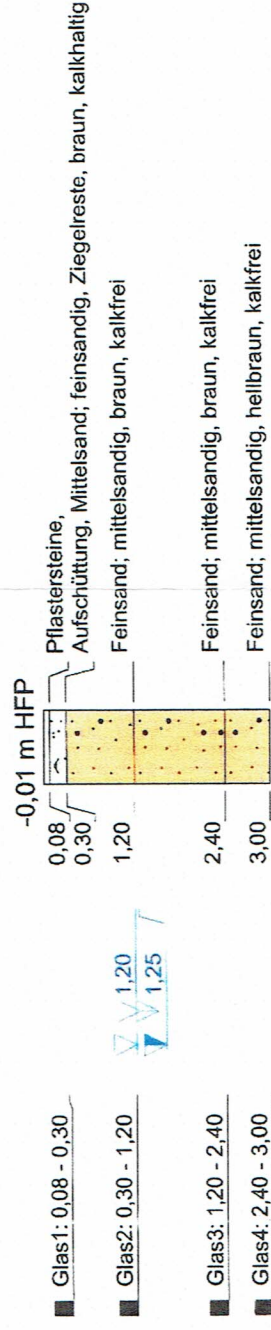
## BS 5



## BS 2



## BS 4



Bauvorhaben: Wees, Birkenbogen -ALDI-

Aktenzeichen: 374/14

Bezeichnung: Sondierprofile

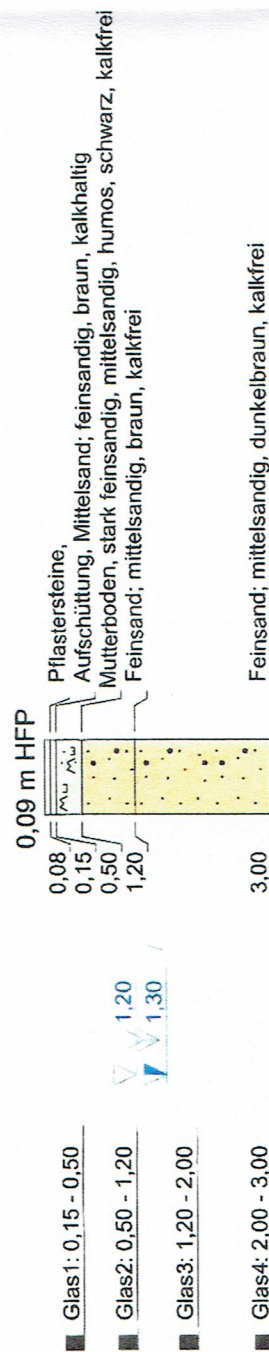
Auftraggeber: ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG

Datum: 16.10.2014 Maßstab: 1 : 100

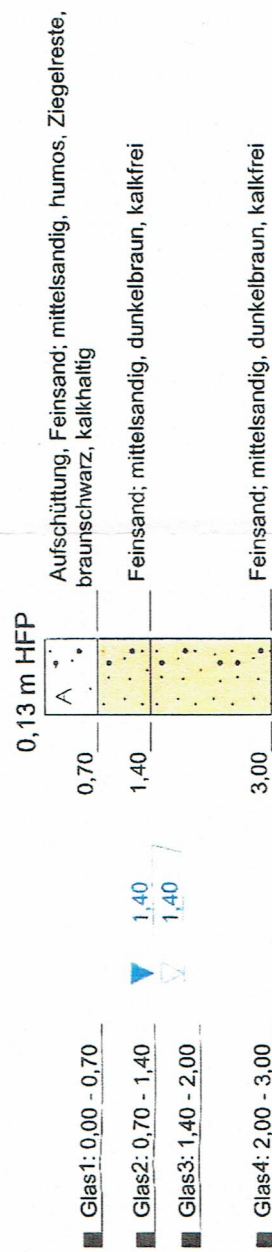
gezeichnet: Sandra Marien Anlage 2.1



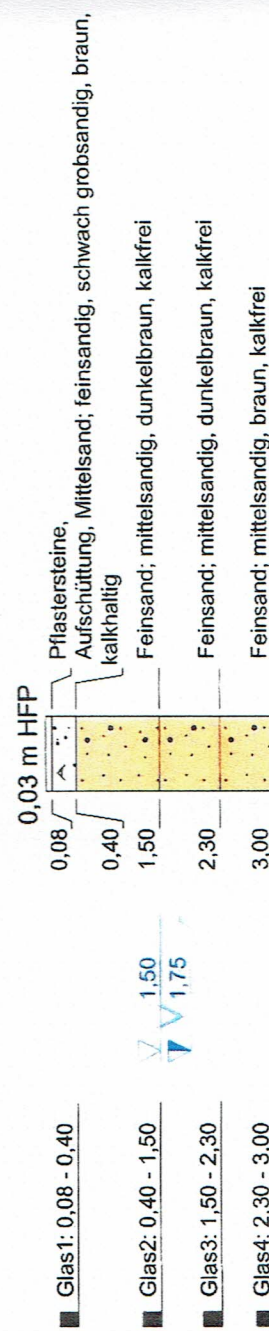
## BS 6



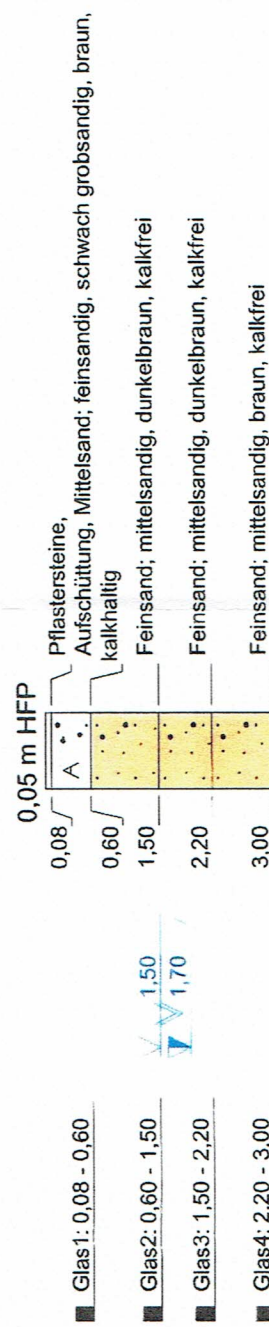
## BS 7



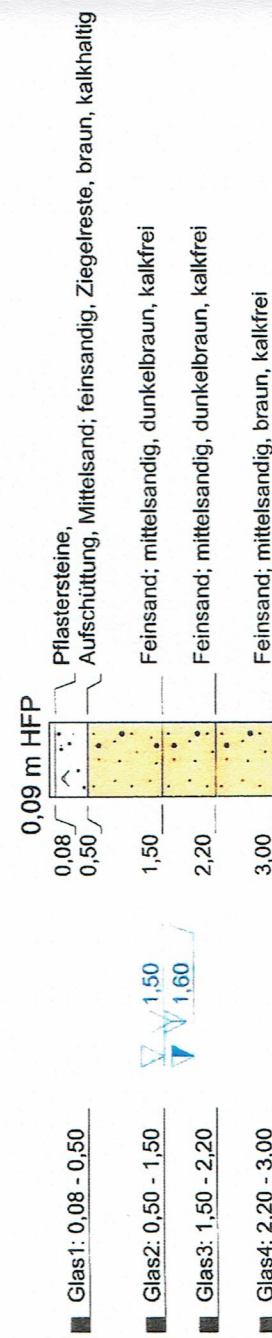
## BS 8



## BS 9



## BS 10



Bauvorhaben: Wees, Birkenbogen -ALDI-

Aktenzeichen: 374/14

Bezeichnung: Sondierprofile

Auftraggeber: ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG

Datum: 16.10.2014

gezeichnet: Sandra Marien

Maßstab: 1 : 100

Anlage 2.2

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



# **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.

Seite 1 von 4



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



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

**ALDI**  
Immobilienverwaltung  
GmbH & Co. KG  
Herten  
BGB-Grundstücksgesellschaft  
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.

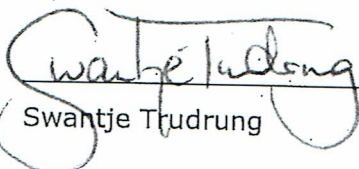
Bredstedt, den 05. April 2021

 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