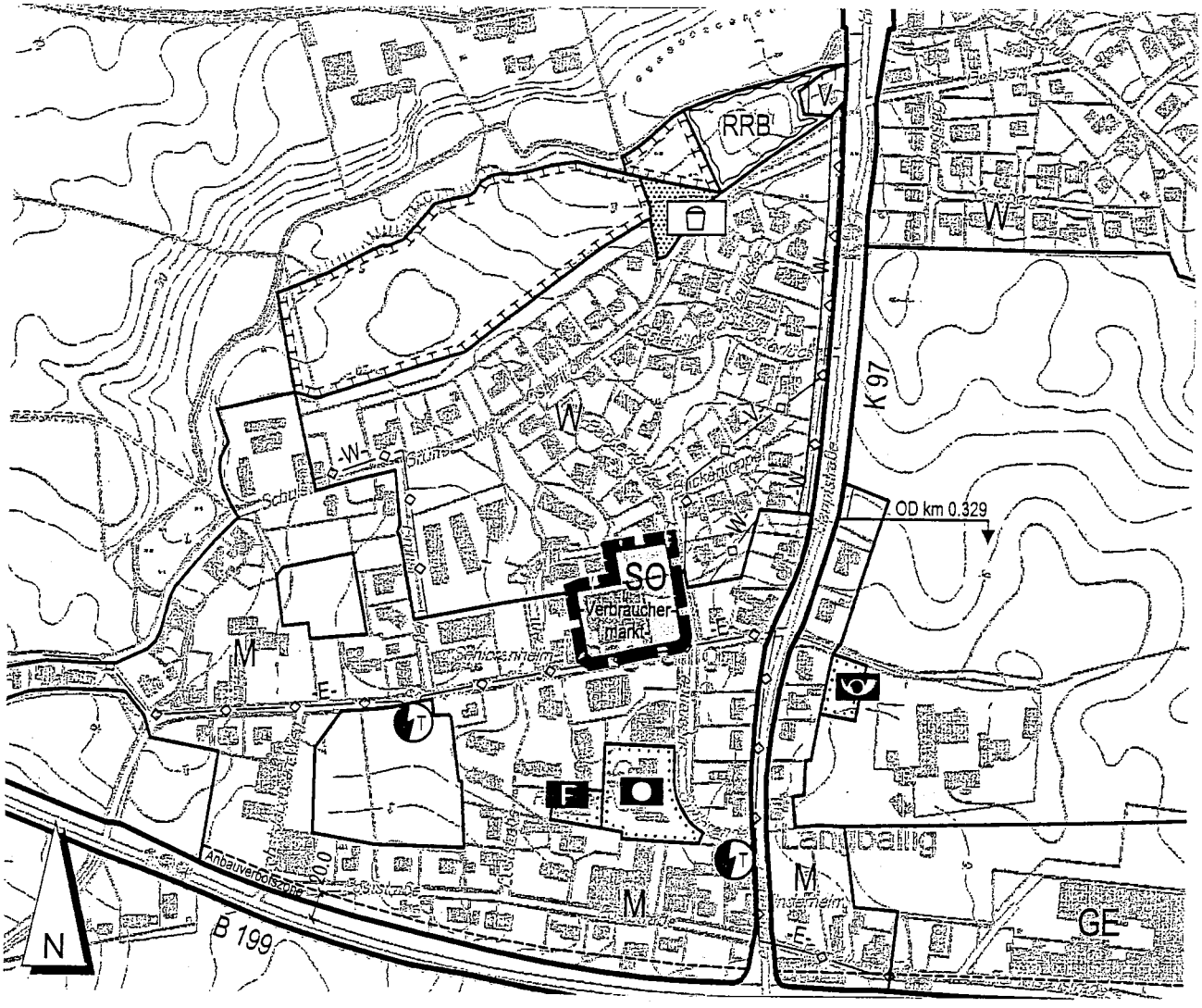
GEMEINDE LANGBALLIG
17. ÄND. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



- ☐ Aufstellungsbeschluß der Gemeinde vom
- ☐ Stand nach § 33 BauGB ist erreicht
- ☐ Bauleitplan ist genehmigt am
- ☒ Bauleitplan ~~ist in Kraft getreten~~ / ist wirksam geworden 07.11.09
- ☐ Veränderungssperre ist in Kraft getreten
- ☐ Vereinfachte Veränderung ist in Kraft getreten

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

Gemeinde Langballig

17. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Gemeinden Langballig und Westerholz für das Gebiet „nördlich der Schwarzen Straße, westlich der Bäckerkoppel“

Bearbeitungsstand: § 6 BauGB, 15.07.2009
Bvh.-Nr.: 08070

Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Langballig über das
Amt Langballig, Süderende 1
24977 Langballig

Auftragnehmer

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

Projektbearbeitung

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

Inhalt

1.	**Lage, Planungsanlass und Planungsziele**	**1**
2.	**Planerische Vorgaben**	**2**
2.1	Landesplanung	2
2.2	Regionalplanung	2
2.3	Landschaftsplanung	2
2.4	Flächennutzungs- und Bebauungsplanung	3
3.	**Allgemeines**	**3**
4.	**Erläuterung der Plandarstellungen**	**4**
5.	**Technische Infrastruktur**	**5**
6.	**Umweltbericht**	**5**
6.1	Einleitung	5
6.1.1	Inhalte und Ziele der 17. Änderung	5
6.1.2	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen	6
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
6.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	6
6.2.3	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	6
6.2.3	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	7
6.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	8
6.3	Zusätzliche Angaben	8
6.3.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	8
6.3.2	Monitoring	8
6.3.3	Zusammenfassung	9
7.	**Anlagen**	**9**
7.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
7.2	Zusammenfassende Erklärung	14

Gemeinde Langballig

17. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Gemeinden Langballig und Westerholz für das Gebiet „nördlich der Schwarzen Straße, westlich der Bäckerkoppel“

Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Das Gebiet der 17. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Gemeinden Langballig und Westerholz liegt in zentraler Lage in der Gemeinde Langballig. Es befindet sich nördlich der Schwarzen Straße und westlich der Bäckerkoppel.

Das Plangebiet umfasst den bestehenden Verbrauchermarkt (Edeka) der Gemeinde (Schwarze Straße 19) sowie nördlich anschließend ein bislang leerstehendes Grundstück als Erweiterungsfläche (Bäckerkoppel 1). Dabei handelt es sich um die Flurstücke 248 und 99/44 der Flur 3 in der Gemeinde und Gemarkung Langballig. Das Plangebiet ist insgesamt 0,45 ha groß.

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

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

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

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

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landesplanung

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

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

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

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

2.2 Regionalplanung

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

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

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

2.3 Landschaftsplanung

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

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

2.4 Flächennutzungs- und Bebauungsplanung

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde weist für den Bereich des bestehenden Verbrauchermarktes im Süden gemischte Baufläche aus. Der nördliche Teilbereich ist bislang als Wohnbaufläche ausgewiesen. Zur Realisierung des Planungsziels ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes –Großflächige Einzelhandelseinrichtung- -Verbrauchermarkt- erforderlich. Der bestehende Bebauungsplan wird im Parallelverfahren geändert (3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Osterlücke").

3. Allgemeines

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

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

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

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

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

Aufgrund der ungünstigen Verbindung zu Glücksburg (Stadtrandkern II. Ordnung), der deutlichen Entfernungen der weiteren Zentralorte Steinbergkirche, Sörup und

Flensburg sowie auch in Bezug auf die gefestigte Einzelhandelsstruktur in Wees sind wesentliche Beeinträchtigungen der Versorgungszentren benachbarter Zentralorte nicht zu erwarten.

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

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

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

4. Erläuterung der Plandarstellungen

Der Zielstellung der Gemeinde entsprechend wird ein Sondergebiet –großflächige Einzelhandelseinrichtung- -Verbrauchermarkt- dargestellt. Geplant ist nach den Plänen des Vorhabenträgers die Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes von 800 auf 1.200 m² Verkaufsfläche.

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

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

Über die Anfertigung eines Schallgutachtens ist im Rahmen der verbindlichen Planung sicherzustellen, dass Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen durch den Anlagen bezogenen Verkehr oder durch den Betrieb der Anlage nicht bestehen.

Die Haupterschließung erfolgt von der Hauptstraße (K 97) aus über die Schwarze Straße. Die Anlieferung und die Hauptzufahrt für den Kundenverkehr erfolgt unmittelbar von der Schwarzen Straße aus. Eine Nebenzufahrt der Stellplatzanlage erfolgt wie bisher über die Straße Bäckerkoppel. Im Plangebiet werden ca. 65 Stellplätze für Pkw errichtet.

5. Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet ist weiterhin im ortsüblichen Rahmen gesichert. Änderungen ergeben sich durch die Planung nicht. Eine geordnete Grundstücksentwässerung ist sicherzustellen.

Der Vorfluter B (Langballigau) ist als Wasserkörper ff 05 berichtspflichtig im Sinne der EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL). Für die Wasserkörper gilt ein Verschlechterungsverbot. Gegen Verunreinigungen des Gewässers, auch während der Bauphase sind entsprechende Maßnahmen zu treffen.

6. Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) 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.

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalte und Ziele der 17. Änderung

Das Gebiet der 17. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Gemeinden Langballig und Westerholz liegt in zentraler Lage in der Gemeinde Langballig. Es befindet sich nördlich der Schwarzen Straße und westlich der Bäckerkoppel.

Das Plangebiet umfasst den bestehenden Verbrauchermarkt (Edeka) der Gemeinde (Schwarze Straße 19) sowie nördlich anschließend ein bislang unbebautes Grundstück innerhalb des Bebauungsplans Nr. 8 als Erweiterungsfläche. Dabei handelt es sich um die Flurstücke 248 und 99/44 der Flur 3 in der Gemeinde und Gemarkung Langballig. Das Plangebiet ist insgesamt 0,45 ha groß.

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

Es ist eine Erweiterung von derzeit ca. 800 m² Verkaufsfläche auf zukünftig 1.200 m² Verkaufsfläche bzw. von derzeit ca. 1.200 m² Grundfläche auf 1.800 m² Grundfläche geplant. Damit wächst der vorhandene Verbrauchermarkt in die Großflächigkeit gemäß § 11 (3) BauNVO hinein.

Die Grundstücke liegen innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplans und sind bereits durch den bestehenden Verbrauchermarkt bebaut und versiegelt und im Übrigen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes bebaubar. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist eine Hecke vorhanden. Das Plangebiet ist vollständig von Bebauung umgeben.

6.1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum V – Karte 1 (September 2002) werden Europäische Vogelschutzgebiete nicht tangiert. Das nächstgelegene FFH-Gebiet (Naturschutzgebiet Tal der Langballigau) liegt ca. 600 m nordöstlich des Plangebietes. Erhaltungsziele werden ebenfalls nicht tangiert. Gebiete des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems sowie Schutzgebiete nach LNatSchG sind durch die Planung nicht betroffen.

Gemäß Karte 2 liegt Langballig großräumig innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung und ist geprägt durch ‚strukturreiche Kulturlandschaftsausschnitte'.

Der festgestellte Landschaftsplan weist ein Wohn- bzw. Mischgebiet aus.

Der Vorfluter B (Langballigau) ist als Wasserkörper ff 05 berichtspflichtig im Sinne der EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL). Für die Wasserkörper gilt ein Verschlechterungsverbot. Gegen Verunreinigungen des Gewässers, auch während der Bauphase sind entsprechende Maßnahmen zu treffen.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung wurde eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme durchgeführt, die wesentlichen Auswirkungen der Planung beschrieben und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet. Anlage 1 – Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen- ist Bestandteil der Begründung.

Durch die im Rahmen der Bestandsaufnahme und Bewertung beschriebenen Minimierungsmaßnahmen können wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter vermieden werden. Erhebliche und ggf. näher zu berücksichtigende Umweltauswirkungen ergeben sich durch die Planung nicht.

Aufgrund der gestiegenen Artenschutzanforderungen soll das Thema Arten und Biotope im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vertiefend betrachtet werden. Wesentliche Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Arten und Biotope sind nicht zu erwarten.

6.2.3 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

6.2.3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mit Realisierung des Vorhabens wird sich die Versiegelung des Plangebietes geringfügig weiter erhöhen. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sind insgesamt gering. Durch geeignete Maßnahmen insbesondere im schalltechnischen Bereich können die Auswirkungen hinreichend minimiert werden. Wesentliche Auswirkungen bestehen nicht.

6.2.3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt die vorhandene Nutzung zunächst weiter bestehen. Das freie Grundstück bliebe einer wohnbaulichen Entwicklung vorbehalten. Sonstige Erweiterungsoptionen für den bestehenden Verbrauchermarkt innerhalb der zentralen Ortslage bestehen nicht.

6.2.3 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind so weit wie möglich zu vermeiden oder zu minimieren. Sofern Eingriffe unvermeidbar sind und ihre Auswirkungen nicht weiter minimiert werden sollen oder können, sind sie auszugleichen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Ausgleichsermittlung erfolgt auf Basis des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (vom 03. Juli 1998 – IV 63 – 510.335/X 33 – 5120 -) ‚Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht'.

6.2.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Ansiedlung des Sondergebiets -großflächige Einzelhandelseinrichtung- erfolgt in einer bereits weitgehend bebauten zentralen Lage in der Gemeinde. Durch die Umnutzung der innerörtlichen Fläche wird die Inanspruchnahme neuer, unversiegelter Flächen im Außenbereich vermieden.

Durch die zentrale und integrierte Lage in der Gemeinde werden Fahrten des motorisierten Individualverkehrs minimiert. Über die Anfertigung eines Schallgutachtens ist sicherzustellen, dass Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen durch den Anlagen bezogenen Verkehr oder durch den Betrieb der Anlage nicht bestehen.

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

Die Gemeinde empfiehlt darüber hinaus die Nutzung regenerativer Energien.

6.2.3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der bestehenden Festsetzungen ist für den Bereich des Verbrauchermarktes einschließlich der Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 (4) BauNVO bereits eine Versiegelung von 80 % der Grundstücksfläche möglich. Im Bereich der Erweiterungsfläche erhöht sich die maximal zulässige

Versiegelung geringfügig um ca. 430 m².

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (vgl. § 1 a (3) BauGB). Die mit der Planung ermöglichte zusätzliche Versiegelung ist geringfügig.

Auf dem Grundstück kann auch bei Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen kein Mehrwert für Natur und Landschaft erzeugt werden. Der Aufwand für eine externe Maßnahme ist zur benötigten Flächengröße unverhältnismäßig. Analog zu § 13 a (2) Nr. 4 BauGB wird von einer Ausgleichsmaßnahme aufgrund des verdichteten Innenbereich abgesehen.

6.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde unterstützt an dem zentralen Standort die Erweiterung des Verbrauchermarktes, um den Ortskern weiter zu festigen und die Versorgungsfunktion auch mittel- bis langfristig zu sichern.

Da der Standort für die Umsetzung des Vorhabens durch die zentrale Lage in besonderer Weise geeignet ist und die Planung eine Erweiterung des bestehenden Marktes beinhaltet, wurden alternative Standorte nicht geprüft. Es ist aber davon auszugehen, dass bei einer Verlagerung des Marktes nur nicht integrierte Standorte in Frage kämen. Dies wäre mit einer Schwächung des Ortszentrums verbunden; zumal eine adäquate Nachnutzung der Plangebietsfläche offen wäre.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandserhebung erfolgte unter Auswertung bestehender Planungen auf Landes- und auf Gemeindeebene. Darüber hinaus wurde eine Ortsbegehung im Februar und im April 2009 durchgeführt. Technische Verfahren wurden nicht angewendet.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse wurden nicht festgestellt.

6.3.2 Monitoring

Die Einhaltung der Planungsabsichten insbesondere im weiteren Verfahren unterliegt der bauaufsichtlichen Kontrolle. Das Bauamt des Amtes Langballig wird darüber hinaus die Planrealisierungen auf eine unvorhergesehene Entwicklung prüfen, wenn entsprechende Hinweise der Öffentlichkeit oder der Behörden vorliegen oder die Gemeinde bzw. das Bauamt sonst Kenntnis von unvorgesehenen Entwicklungen erlangt.

In dem betroffenen Gebiet sind zurzeit keine archäologischen Denkmale bekannt. 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 hierfür sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

6.3.3 Zusammenfassung

Das Plangebiet umfasst die beiden Grundstücke Schwarze Straße 19 und Bäckerkoppel 1 mit zusammen rund 0,45 ha Fläche. Es ist beabsichtigt, den bestehenden Verbrauchermarkt nach Norden zu erweitern. Planerisch wird zu diesem Zweck eine großflächige Einzelhandelseinrichtung –Verbrauchermarkt- als Sondergebiet ausgewiesen.

Es wurde eine schutzgutbezogene Bestandserhebung zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen durchgeführt. Das Plangebiet liegt in zentraler Ortslage und ist bereits weitgehend bebaut und versiegelt. Durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter nicht bestehen. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Langballig, 06.08.2009

Bürgermeister

7. Anlagen

7.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.2 Zusammenfassende Erklärung

7.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Verfahrensstand: § 3 (2) und § 4 (2) BauGB, 01.04.2009

Nr.	Schutzgut	Bestand	Beeinträchtigung, Umweltauswirkungen	Erheblichkeit	Minimierung (Mi), Ausgleich (A), Monitoring (Mo)
7 a	Tiere	Im Innenbereich überwiegen Kulturfolger; Europäisch streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sind nicht zu erwarten; von einer Beeinträchtigung von europäischen Vogelarten ist ebenfalls nicht auszugehen.	Keine.	0 0 = unerheblich	- / -
7 a	Pflanzen	Dörfliche Siedlungsfläche (SDs) entsprechend der „Standardliste der Biotoptypen in Schleswig-Holstein". Die unversiegelte Fläche wird als Grasfläche gemäht und unterhalten. An den Außenrändern der Fläche sind Hecken aus Ziergehölzen vorhanden.	Keine.	0	- / -
7 a	Boden	Naturraum: Ostschleswiger Hügelland im Naturraum Angeln. Boden: Überwiegend liegt das Gemeindegebiet im Bereich einer Grundmoräne, gemäß geologischer Karte überwiegen Geschiebelehm bzw. -mergel. Relief: Leichtes Gefälle von Südwesten Richtung Nordosten (im Mittel bei 28,30 m).	Siehe Bodenversiegelung	0	- / -
§ 1a	Bodenschutz				
§ 1a	Innenentwicklung	Lage im Ortszentrum.	- / -	0	- / -
§ 1a	Bodenversiegelung	Hoher Versiegelungsgrad im Bereich des bestehenden Marktes.	Zusätzliche (zulässige) Versiegelung von 430 m².	0	- / -

Nr.	Schutzgut	Bestand	Beeinträchtigung, Umweltauswirkungen	Erheblichkeit	Minimierung (Mi), Ausgleich (A), Monitoring (Mo)
§ 1a	Umwidmung	Keine	- / -	0	- / -
7 a	Wasser	GW: nicht untersucht; aufgrund von Bodengebenheiten und Geländesenke Staunässe. offene Gewässer: keine; Leitungen: innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Der Vorfluter B (Langballigau) ist als Wasserkörper ff 05 berichtspflichtig im Sinne der EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL). Für die Wasserkörper gilt ein Verschlechterungsverbot. Gegen Verunreinigungen des Gewässers, auch während der Bauphase sind entsprechende Maßnahmen zu treffen.	Keine. Keine, da Einleitung über RRB erfolgt.	0	- / -
7 a	Luft / Klima	Gemäßigt, feucht-temperiert ozeanisch, feuchtkühle Sommer, milde Winter; Westwindwetterlagen, häufige und starke Winde	Siedlungsspezifische Klimaabweichungen sind aufgrund zu geringer Siedlungsausdehnung zu vernachlässigen	0	- / -
7 f	erneuerbare Energien	- / -	- / -	0	Mi: Empfehlung zur Nutzung erneuerbarer Energien.
7 f	Energiesparen	- / -	- / -	0	Wärmeschutz gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV).
7 a	Landschaft	Ortslage ohne besondere Landschaftsbildqualitäten.	Durch Baumpflanzungen in der Schwarzen Straße in das Landschaftsbild eingebunden.	0	- / -
7 a	Wirkungsgefüge der Schutzgüter nach Nr. 7 a	Versiegelung der Stellplatzflächen, Störung und Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen.	Gering, da bereits weitgehend versiegelt.	0	- / -

Nr.	Schutzgut	Bestand	Beeinträchtigung, Umweltauswirkungen	Erheblichkeit	Minimierung (Mi), Ausgleich (A), Monitoring (Mo)
7 c	Mensch				
7 c	Erholung	Keine direkte Erholungsfunktion, Ausbau der touristischen Versorgungsinfrastuktur.	- / -	0	- / -
7 c	Gesundheit	Vorbelastung durch bestehenden Betrieb.	Schallemissionen durch Anlagenbetrieb und Anlieferung sind zu berücksichtigen	0	Mi: Errichtung einer Schallschutzwand, Berücksichtigung der Vorgaben des Schalltechnischen Gutachtens
7 c	Bevölkerung	- / -	Stärkung der Nahversorgung	0	- / -
7 e	Emissionen	Kundenverkehr, Be- und Entladung, Anlagenbetrieb	Erhöhung des Kundenverkehrs.	0	Mi: Beachtung des Schallschutzgutachtens, z.B. Schallschutzwand und Verzicht auf Nachtanlieferung.
7 e	Abfälle / Abwasser	Vorhandene Entsorgungssysteme.	Keine.	0	- / -
7 d	Kulturgüter	- / -	- / -	0	- / -
7 d	Sachgüter	- / -	- / -	0	- / -
	Plangrundlagen				
7 b	FFH-Gebiete	In 600 m Abstand zum Plangebiet: Schulau / Langballigau. (Quelle: LRP).	Keine.	0	
7 b	Euro. Vogelschutzgebiete	Keine.	- / -	0	
7 g	Landschaftsplan	Misch- bzw. Wohnbaufläche.	- / -	0	
7 g	Wasserrecht	- / -	- / -	0	
7 g	Abfallrecht	- / -		0	
7 g	Immissionsschutzrecht	- / -		0	
7 g	Sonstige Pläne	- / -		0	
7 h	Luftqualität in ausgewiesenen Gebieten	- / -		0	
7 i	Wechselwirkungen				

Nr.	Schutzgut	Bestand	Beeinträchtigung, Umweltauswirkungen	Erheblichkeit	Minimierung (Mi), Ausgleich (A), Monitoring (Mo)
7 i	Schutzgüter nach Nr. 7 a – Mensch	- / -		0	
7 i	Schutzgüter nach Nr. 7 a – Kultur- und Sachgüter.	- / -		0	
7 i	Mensch - Kultur- und Sachgüter	- / -		0	

7.2 Zusammenfassende Erklärung

Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 (5) BauGB berücksichtigt die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden.

Die Gemeinde Langballig hat in den zurückliegenden Jahren kontinuierlich und nachhaltig die Entwicklung des Ortszentrums vorangetrieben. Die Gemeinde sieht in der beabsichtigten Erweiterung des Verbrauchermarktes eine Bestätigung der gewachsenen Nahversorgungsfunktion Langballigs und damit verbunden eine weitere Stärkung des Ortszentrums. Die Erweiterung des Verbrauchermarktes ist zudem für die langfristige Standortbindung und -entwicklung erforderlich.

Der Standort ist für die Umsetzung des Vorhabens durch die zentrale Lage in besonderer Weise geeignet. Die Planung beinhaltet zudem eine Erweiterung des bestehenden Marktes. Es ist davon auszugehen, dass bei einer Verlagerung des Marktes nur nicht integrierte Standorte in Frage kämen. Dies wäre mit einer Schwächung des Ortszentrums verbunden; zumal eine adäquate Nachnutzung der Plangebietsfläche offen wäre. Die Ansiedlung weiterer Märkte ist durch landesplanerische Vorgaben derzeit nicht möglich.

Im Rahmen des Umweltberichtes wurde eine schutzgutbezogene Bestandserhebung zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen des mit der Planung verbundenen Vorhabens durchgeführt. Durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter nicht bestehen.

Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingegangenen umweltrelevanten Hinweise der Behörden wurden berücksichtigt und soweit sie der Klarstellung dienen, in die Begründung übernommen.

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich inhaltlich überwiegend auf die parallel in Aufstellung befindliche 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Osterlücke“ und wurden dort in die Abwägung eingestellt. Fehler im Planverfahren wurden nicht festgestellt. Städtebauliche Konflikte auf Basis der Ausgangsplanung wurden nicht festgestellt.

Neben dem Verzicht auf die Planung und ggf. der Ansiedlung weiterer Märkte an anderer Stelle wurden keine Planungsalternativen aufgezeigt. Planänderungen ergeben sich nicht.

Langballig, 06.08.2009

P.D. Henningsen
Bürgermeister

GEMEINDE LANGBALLIG