BEGRÜNDUNG

gemäß § 2a BauGB

Gemeinde Langballig

Amt Langballig

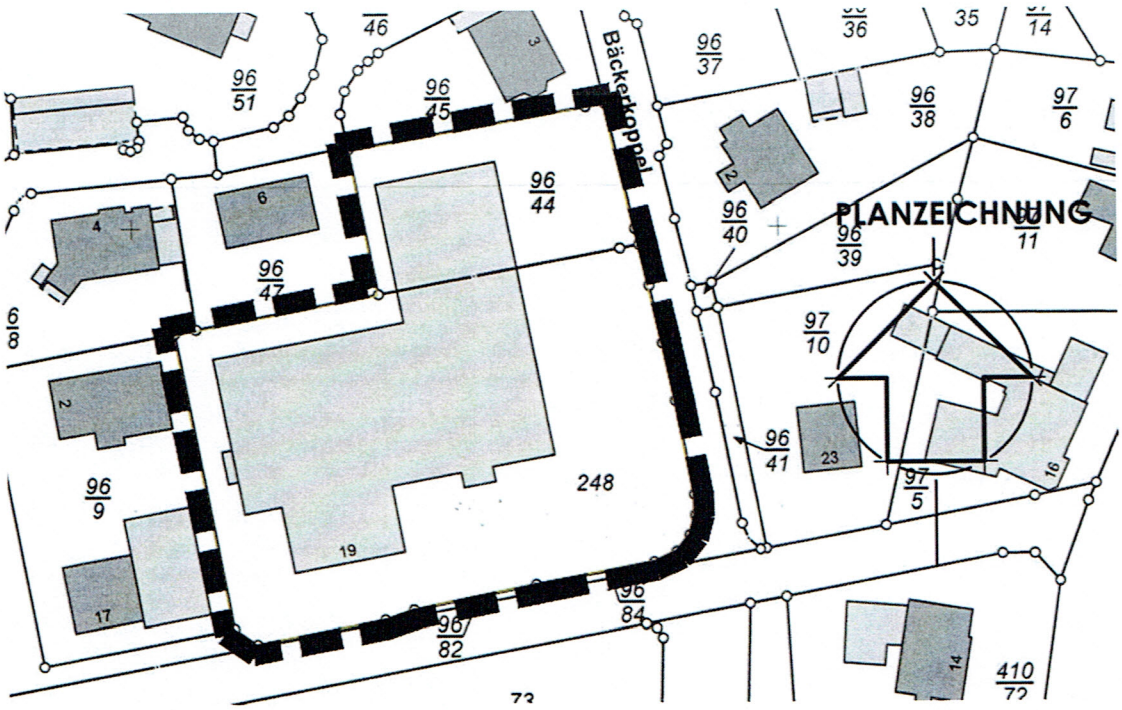
Auftraggeber:	Gemeinde Langballig Bürgermeister Kurt Brodersen Süderende 1 24977 Langballig
Projektbezeichnung:	4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Osterlücke“

Projekt-Nr.:	5-188-16	Gezeichnet:	Ko
Auftragnehmer/Planer:	Ingenieurgesellschaft Nord GmbH Waldemarsweg 1 24837 Schleswig Tel.: 04621/30 17-0 • Fax: 04621/30 17-30 E-Mail: info@ign-schleswig.de www.ign-schleswig.de		
	Geschäftsführende Gesellschafter: Dipl.-Ing. Boyke Elsner Dipl.-Ing. Matthias Wolfrat 25.09.2018 Datum / Unterschrift		
Planung:	Moritz Hass, B.Sc. *- Stadt- und Regionalplanung -* Tel: 04621/30 17-73 E-Mail: m.hass@ign-schleswig.de 25.09.2018 Datum / Unterschrift		

Verfahrensstand:	☐ Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) ☐ Planungsanzeige Landesplanung (§ 1 (4) BauGB, § 11 LaPlaG) ☐ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) ☐ Frühzeitige Unterrichtung der Behörden (§ 4 (1) BauGB) ☐ Entwurfsbeschluss ☐ Auslegungsbeschluss ☐ Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB) ☐ Beteiligung der Behörden (§4 (2) BauGB) ☒ **Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)** ☐ Andere: _____

Inhaltsverzeichnis

1.	Gesetzliche Grundlage des Plangebietes	2
2.	Bestehende Nutzung	3
3.	Geplante Nutzung	4
4.	Umweltprüfung	6
5.	Immissionsschutz	6
6.	Zusammenfassung	6
7.	Durchführung der Maßnahme	7



1. Gesetzliche Grundlage des Plangebietes

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Osterlücke“ wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.11.2016 aufgestellt. Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der Gemeindevertretung erfolgte am 02.11.2017.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden von Privatleuten Stellungnahmen abgegeben, welche den Nachtbetrieb des Supermarktes bemängelten und Bedenken hinsichtlich des Immissionsschutzes äußerten. Im Schallgutachten für dieses Bauleitplanverfahren wurde der Nachtbetrieb aufgrund von Fehlangaben in der Betriebsbeschreibung des Supermarktes nicht berücksichtigt. Das Gutachten musste daher überarbeitet werden und die Planunterlagen erneut ausgelegt, sowie die betroffenen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt werden.

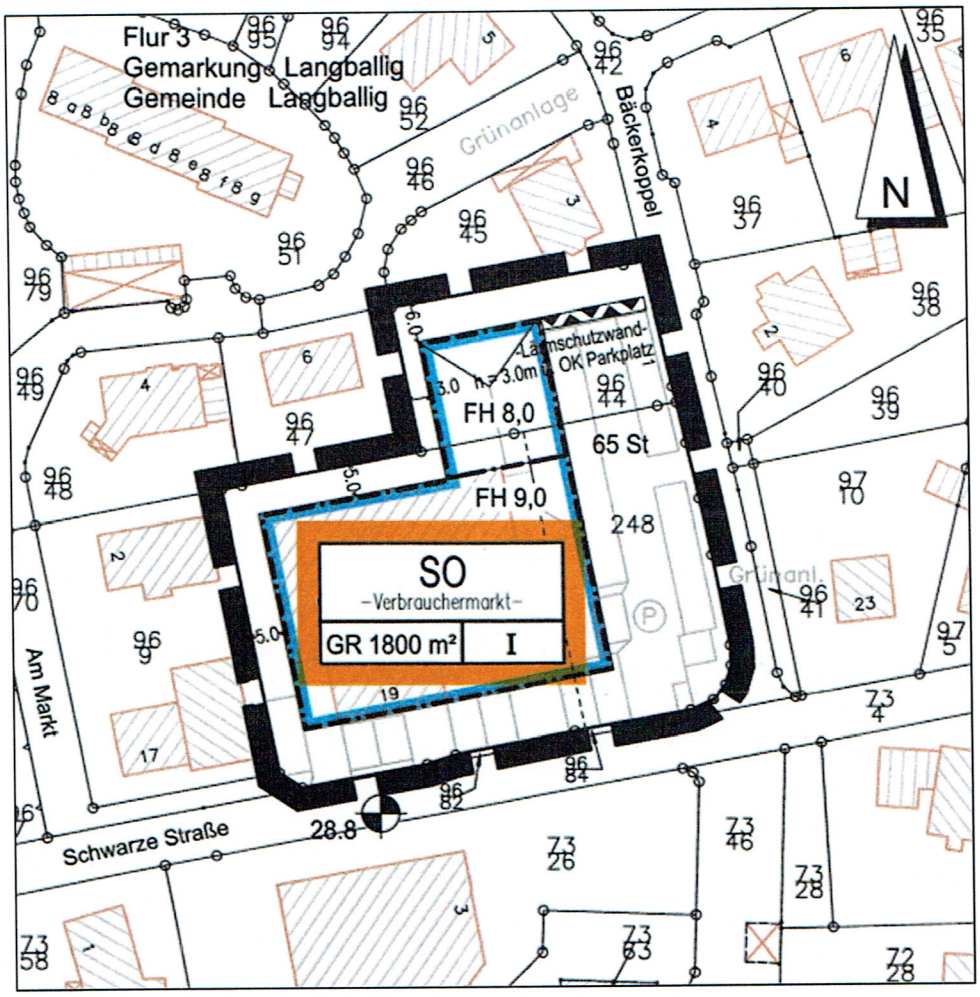
Der erneute Entwurfs- und Auslegungsbeschluss erfolgte daher am 18.04.2018.
Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Osterlücke“ wird gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das Aufstellungsverfahren wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.
Die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB werden erfüllt.

Es wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Es wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Langballig aus dem Jahre 2009 stellt das Plangebiet bereits als Sondergebietsfläche „Verbrauchermarkt“ dar.
Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

2. Bestehende Nutzung

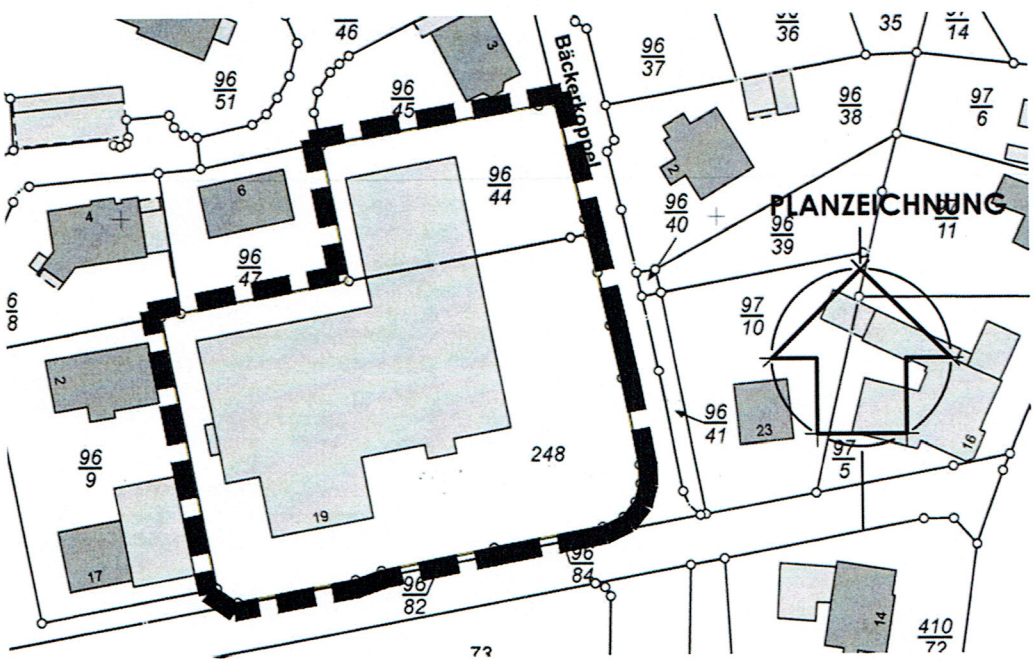


Ausschnitt Planzeichnung der bestehenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Osterlücke“ (Sass & Kollegen, 2009)

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Osterlücke“ liegt innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 8 und umfasst dort den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes.
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes setzt die Fläche des Plangebietes als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ fest.
Vor Ort befindet sich ein Edeka Markt, welcher die Anwohner Langballigs und der umliegenden Gemeinden mit Waren des täglichen Bedarfs versorgt.
Zusätzlich ist in dem Gebäude ein Bäcker ansässig.
Die Verkaufsfläche ist derzeit im Bebauungsplan auf insgesamt maximal 1.200 m² inklusive der untergeordneten Einzelhandelsbetriebe (Shops) festgesetzt (s. Punkt 1 des Textteils B der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Osterlücke“), welche bereits vollkommen ausgereizt ist.

Quelle: Google Earth

3. Geplante Nutzung



Ausschnitt Planzeichnung 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Osterlücke“

Für das beschriebene Gebiet möchte die Gemeinde Langballig die maximale Verkaufsfläche durch eine effizientere Nutzung vorhandener Lagerflächen von derzeit 1.200 m² auf 1.300 m² anheben, um der aktuellen Marktentwicklung entgegen zu kommen.

Da laut Urteil des BVerwG vom 08.04.2008 (4 CN 3/07 u. 4 CN 4/07) die Festsetzung einer maximalen Gesamtverkaufsfläche planungsrechtlich nicht zulässig ist, wird die Festsetzung der Verkaufsfläche pro Einzelhandelsbetrieb definiert. Durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ergibt sich im Gegenzug, dass sich faktisch nur ein Betrieb, in diesem Falle der Edeka Markt, ansiedeln kann. Diese Art der Festsetzung wurde bilateral mit der Landesplanung abgestimmt.

Der Regionalplan (Planungsraum V) in seiner Neufassung aus dem Jahre 2002 schreibt der Gemeinde Langballig eine ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion zu. Vor diesem Hintergrund spielt auch die Versorgung der Bürger der Gemeinde und dem Umland mit Gütern des täglichen Bedarfs eine Rolle.

Die Gemeinde Langballig ist derzeit dabei, durch das Neubaugebiet „Lücke“ neuen und bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen, sodass erkennbar ist, dass sich die Bevölkerung auf kurze Sicht vermehren wird.

Zeitgleich wächst das Sortiment der Vollsortimenter immer weiter, um den individuellen Bedürfnissen der Kunden gerecht zu werden.
Durch die genannten Faktoren entsteht somit die Notwendigkeit, die Festsetzungen hinsichtlich der maximalen Verkaufsfläche aus der bestehenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 bedarfsgerecht zu überarbeiten.

Weitergehende Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind nicht angedacht.

Die Erweiterung der Verkaufsfläche hat keinen Einfluss auf die äußere Gebäudestruktur. Es werden Lagerflächen zu Verkaufsflächen umstrukturiert, sodass die Umgebung nicht unmittelbar von der Änderung des Bebauungsplanes beeinträchtigt wird.

Alle weiteren rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 „Osterlücke“ bleiben weiterhin gültig und werden inhaltlich nicht verändert.

4. Umweltprüfung

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.
Die Planung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Osterlücke“ sieht die Erweiterung von Verkaufsflächen für den Einzelhandel vor.

Im Zuge dieser Änderungen ändert sich das äußere Erscheinungsbild des Edeka Marktes in keiner Weise. Es wird demnach zu keiner Erweiterung der baulichen Anlagen und somit auch zu keiner Erhöhung des Versiegelungsgrades kommen, da bereits versiegelte Flächen innerhalb des Gebäudes umstrukturiert werden. Somit besteht auch kein weitergehender Eingriff ins Schutzgut Landschaftsbild.
Umweltrelevante Punkte werden durch die Planung nicht berührt.

5. Immissionsschutz

Durch die Erhöhung der Verkaufsfläche erhöht sich auch die potentielle Kundenfluktuation, wodurch Auswirkungen hinsichtlich des Immissionsschutzes auf die umgebene Wohnbebauung möglich sind.
Daher wurde das Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH damit beauftragt, die Auswirkungen der geplanten Maßnahme schalltechnisch zu untersuchen und die Ergebnisse unter Berücksichtigung der genehmigten Öffnungszeiten in einem Gutachten darzustellen.
Aufgrund von Fehlinformationen in der Betriebsbeschreibung wurde eine Überarbeitung des Schallgutachtens erforderlich. Im Rahmen der erneuten Auslegung wurde nun auch die nächtliche Belieferung des Backshops um ca. 5:00 Uhr morgens in die Berechnung integriert und beurteilt.
Die Untersuchungen ergaben, dass durch den Betrieb des Edeka Marktes nach der geplanten Erweiterung die Anforderungen der TA Lärm /1/ an allen Immissionsorten tagsüber und nachts eingehalten werden. Dies gilt sowohl für eine bis zu 15-stündige Öffnung des Marktes an Werktagen als auch für eine 6-stündige Öffnung an Sonn- und Feiertagen innerhalb der Ruhezeiten von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr.
Das Gutachten liegt den Planunterlagen als Anlage bei.

6. Zusammenfassung

Die Gemeinde Langballig beabsichtigt durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Osterlücke“ die Erweiterung der Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Plangebietes auf 1.300 m².

Das Planungserfordernis ergibt sich aus der aktuellen Einzelhandelsmarktentwicklung und der Struktur Langballigs als Gemeinde mit überörtlicher Versorgungsfunktion laut Regionalplan (Planungsraum V) in der Neufassung aus dem Jahre 2002.
Die Erweiterung der Verkaufsfläche erfolgt durch eine effizientere Ausnutzung der vorhandenen Lagerflächen, so dass sich an der äußeren Erscheinungsform des Marktes keine Änderungen ergeben, wodurch keine Neuversiegelung von Nöten ist und somit die Belange des Umweltschutzes durch die Planung nicht berührt werden.
Hinsichtlich des Immissionsschutzes haben die Untersuchungen gezeigt, dass durch die geplante Erweiterung die Anforderungen der TA Lärm /1/ sowohl tagsüber als auch nachts an den Immissionsorten erfüllt werden. Somit bestehen auch hier keine Bedenken gegen die Planung.
Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür werden erfüllt.
Alle weiteren, nicht angeführten Festsetzungen aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 8 „Osterlücke“, behalten ihre Gültigkeit und werden für die 4. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

7. Durchführung der Maßnahme

Die Gemeinde Langballig wird die Maßnahmen durchführen.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.09.2018 gebilligt.

Langballig, den 22.10.2018

.....
Bürgermeister/-in

GEMEINDE LANGBALLIG
KREIS SCHLESWIG-FLENSBURG