

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.85

Für ein Gebiet
südlich der Industriestraße und östlich der Straße Lindenbruchredder

Begründung mit Umweltbericht

- Satzung -

im Rahmen
der Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
der Bekanntmachung nach § 10 BauGB

Planverfasser
für die Stadt Eutin:

BIS-S BÜRO FÜR INTEGRIERTE
STADTPLANUNG • SCHARLIBBE



Auftraggeber:

Stadt Eutin
- Der Bürgermeister -
Markt 1
23701 Eutin

Planverfasser:

BIS-S

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug
Tel.: 04873 / 97 246
BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)
Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (T&P, digitale Planbearbeitung)

Planungsstand vom 07.05.2024 (Plan 3.0 / Abgabenfassung)

Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis	-----	7
2. Allgemeine Rechtsgrundlagen	-----	11
2.1 Planverfahren	-----	11
2.2 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	-----	12
3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung	-----	12
4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben	-----	13
4.1 Entwicklungsgebot	-----	14
4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	-----	14
4.3 FFH-Verträglichkeitsprüfung	-----	16
4.4 Fachplanungen	-----	16
5. Städtebauliche Zielsetzungen	-----	17
6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen	-----	18
7. Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange	-----	22
8. Immissionsschutz	-----	23
9. Verkehr	-----	23
10. Ver- und Entsorgung	-----	24
11. Brandschutz	-----	26
12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85	-----	26
13. Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnung	-----	27
13.1 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts	-----	27
13.2 Waldschutzstreifen	-----	27
13.3 Altlastenverdachtsflächen	-----	27
14. Bodenschutz	-----	27
15. Archäologische Denkmale	-----	29
16. Umweltbericht	-----	30
16.1 Grundlagen	-----	30

16.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85	-----	30
15.1.2	Standortwahl und Planungsvarianten	-----	30
15.1.3	Landschaftspflegerische Belange in der Planung	-----	31
15.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	-----	31
15.2.1	Fachplanungen	-----	31
15.2.2	Fachgesetze	-----	32
15.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Maßnahmen	-----	33
15.3.1	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit	-----	33
15.3.2	Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	-----	34
15.3.3	Schutzgut Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt	-----	36
15.3.4	Schutzgut Boden und Schutzgut Fläche	-----	37
15.3.5	Schutzgut Wasser	-----	38
15.3.6	Schutzgut Luft und Schutzgut Klima	-----	39
15.3.7	Schutzgut Landschaft (= Stadtbild)	-----	40
15.3.8	Schutzgüter kulturelles Erbe und Schutzgut sonstige Sachgüter	-----	40
15.3.9	Wechselwirkungen	-----	41
15.3.10	Fehlende Kenntnisse	-----	41
15.4	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	-----	42
15.5	Kumulierende Auswirkungen von Vorhaben, grenzüberschreitender Charakter	-----	42
15.6	Zusätzliche Angaben: Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	-----	42
15.7	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring):	-----	43
15.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	-----	44
15.9	Kosten der Kompensationsmaßnahmen	-----	45
15.10	Quellen des Umweltberichtes	-----	45
15.11	„Checkliste“ hinsichtlich der Bestandteile des Umweltberichtes nach Anlage 1 BauGB	-----	50

Zusammenfassende Erklärung

(mit Abschluss des Planverfahrens entsprechend der städtischen Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB)

Quellenverzeichnis:

- Landesplanerische Stellungnahme zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 und zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eutin des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes S-H mit Erlass vom 22.12.2023
- Folgende von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
 - Der Landrat des Kreises Ostholstein, Fachdienst Regionale Planung - Bauleitplanung / TÖB-Stelle per E-Mail vom 31.01.2024
 - Wasser- und Bodenverband Ostholstein mit Schreiben vom 18.01.2024
 - Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr des Landes S-H, Niederlassung Lübeck mit Schreiben vom 17.01.2024
 - Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung des Landes S-H (LLnL) - Untere Forstbehörde mit Schreiben vom 04.01.2024
 - Schleswig-Holstein Netz AG mit Schreiben vom 13.12.2023
- Landesplanerische Stellungnahme zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 und zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eutin des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes S-H mit Erlass vom 08.06.2023
- Folgende von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
 - Der Landrat des Kreises Ostholstein, Fachdienst Regionale Planung - Bauleitplanung / TÖB-Stelle per E-Mail vom 09.06.2023
 - Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung des Landes S-H (LLnL) - Untere Forstbehörde mit Schreiben vom 08.06.2023 und vom 28.07.2023
 - Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr des Landes S-H, Niederlassung Lübeck mit Schreiben vom 08.06.2023
 - Wasser- und Bodenverband Ostholstein mit Schreiben vom 19.05.2023
 - Schleswig-Holstein Netz AG mit Schreiben vom 16.05.2023 L
- Gemeinsame „Unterlage zur Vorentwurfsplanung“ zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 der Stadt Eutin zur Beteiligung der von der Planung berührten Nachbargemeinden und Behörden, der sonstigen Planungsträger und der anerkannten Naturschutzverbände nach §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 1 BauGB mit Planungsstand vom 23.02.2023
- Landesamt für Denkmalpflege SH (2020): Denkmalliste Ostholstein.- https://www.schleswig-holstein.de/DE/Landesregierung/LD/Kulturdenkmale/ListeKulturdenkmale/_documents/ListeKulturdenkmale.html; Stand 01.10.2020

- Naturpark Holsteinische Schweiz e.V. (2010):
Satzung des Naturparkes Holsteinische Schweiz e. V.
- Stadt Eutin: Satzung der Stadt Eutin über den Bebauungsplan Nr. 85 einschließlich der rechtskräftigen Änderungen
- Stadt Eutin (2005): Landschaftsplan der Stadt Eutin
- Stadt Eutin (o. J.): Flächennutzungsplan
- „Lage- und Höhenplan“ als Planungsgrundlage mit Katasterbestand vom 23.04.2024 und zu gleich als Planunterlage für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 mit örtlichen Vermes sungen vom 16.03.2020

Fotos: Peter Scharlibbe vom 21.02.2020



Abb. 1
Räumliche Lage des Plangebiets (gestrichelte Umgrenzung) innerhalb des
Stadtgebietes Eutin südlich der Industriestraße

Verfahrensübersicht

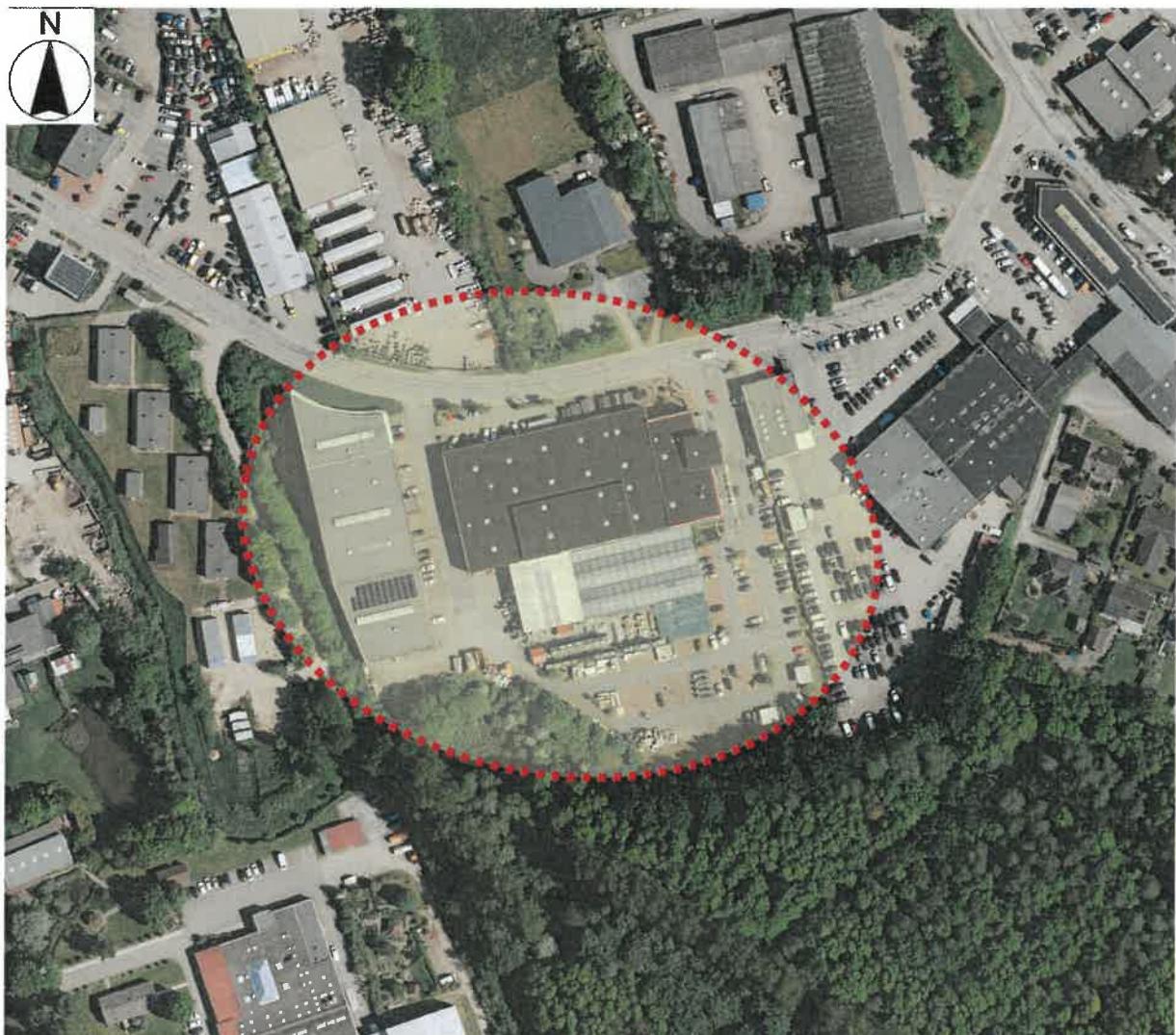
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Benachrichtigung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Planungsanzeige § 11 Abs. 2 LaplaG
- Frühzeitige Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung nach § 10 BauGB

1. Planungserfordernis

Die Stadt Eutin strebt mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 eine vollständige Überplanung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 85 an.

Mit der 3. Änderung sollen die planerischen Voraussetzungen zur Neustrukturierung der Bestandsliegenschaften, abgestimmt um die geänderte Anrechenbarkeit der Verkaufsflächen, geschaffen werden. Weiterhin soll im Planaufstellungsverfahren aufgezeigt werden, welche Entwicklungsmöglichkeiten die beiden vorhandenen Fachmärkte am Standort unter Einbeziehung der Freiflächennutzungen und Neuorganisation der Stellplatzflächen sowie der Ausstellungsflächen bestehen.

Da mit der Planung lediglich eine baugebietssinterne Neustrukturierung der Bestandsgebiete erfolgen soll und keine grundsätzliche Änderung der Baugebietstypen mit diesem Änderungsverfahren angestrebt wird, werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen des bestehenden Nutzungsgefüge aus der bebauten Ortslage heraus auf die ökologisch wertvollen Randbereiche erwartet.



(Quelle: © Geobasis-DE/LVermGeo SH 2022)

Abb. 2
Räumliche Lage des Plangebietes insgesamt
am südöstlichen Ortsrand der Stadt Eutin südlich der „Industriestraße“

In der geltenden Flächennutzungsplanung sind die Plangebietsflächen für den westlichen Planbereich als gewerbliche Baufläche (G) und der östliche Bereich als Sonderbaufläche (S) dargestellt, sodass im Zuge der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes für den westlichen Planbereich erforderlich wird und im Parallelverfahren im Rahmen einer 27. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt wird.

Die vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 06.06.2024 beratene und von der Stadtvertretung am 03.07.2024 in der endgültigen Planfassung als Satzung beschlossene 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 85 beinhaltet die Inhalte übergeordneter Planungen und die örtlich vorgefundene Planungssituation sowie die Ergebnisse aus den Stellungnahmen der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB einschließlich der abschließenden landesplanerischen Stellungnahme vom 22.12.2023 entsprechend der gemeindlich Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss. Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB konnten redaktionell in die Begründung eingearbeitet werden.

Bestandssituation des Plangebiets an der „Industriestraße“



Abb. 3a Blick auf den zentralen Eingangsbereich des Fachmarktes 2 („Hagebaumarkt“)



Abb. 3b Blick von Osten auf den rückwärtigen Bereich Fachmarkt 2 mit dem überdachten Gartencenter



Abb. 3c

Hochregallagerflächen des Fachmarktes 2 im südlichen Planbereich einschließlich Lagerflächen für Saisonware



Abb. 3d



Blick auf den Einfahrtsbereich „Hagebaumarkt“ (Fachmarkt 2) mit Ausstellungsflächen
Abb. 3e und temporären Sondernutzungen (Imbiss)



Abb. 3f



Abb. 3g Lagerflächen im Bereich Fachmarkt 2 am Rande der geschlossenen Gebäude



Abb. 3h



Abb. 3i Blick von Südosten nach Nordwesten auf die Stellplatz- und Betriebsflächen des Fachmarkts 1



Abb. 3j Blick von Süden nach Norden zur „Industriestraße“ mit der gemeinsamen Zufahrt zu beiden Fachmärkten



Abb. 3k Blick auf die rückwärtigen Flächen im Bereich „Hagebaumarkt“ mit den dort angelegten Entwässerungs- und Verdunstungsflächen am Rande der Waldflächen

Abb. 3l



Abb. 3m Verdunstungsflächen oberhalb des an-
grenzenden Waldes

Abb. 3n Einzelbaumplantierungen zur räumi-
chen Gliederung



Abb. 3o Blick auf die „Industriestraße“ im Bereich
der Ausfahrt „Hagebaumarkt“ nach links

Abb. 3p Blick auf die „Industriestraße“ an der
Ausfahrt „Hagebaumarkt“ nach rechts

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB „soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“. Die Aufstellung von Bauleitplänen liegt dabei als Verpflichtung verwaltungstechnischer Selbstverwaltung als hoheitliche Aufgabe der Gemeinde.

Die Bauleitpläne sollen entsprechend dem vorangestellten Planungsgrundsatz eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und u. a. eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Die Bebauungspläne treffen als Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG) und des Landeswaldgesetz (LWaldG) kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

2.1 Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 wurde am 07.05. 2020 durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt gefasst.

Die auf Grundlage der bisher vorliegenden Informationen ausgearbeitete aktuelle „Vorentwurfsplanung“ wurde den Behörden und den Trägern öffentlicher Belange, den Naturschutzverbänden, den Nachbargemeinden einschließlich der Landesplanungsbehörde nach §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 1 BauGB sowie nach § 11 Abs. 1 LaplaG zugesandt mit der Bitte um Zusage einer Stellungnahme auch hinsichtlich der betroffenen Umweltbelange sowie mit der Bitte um Bereitstellung von Informationen zur Ergänzung der vorliegenden Kenntnisse der Stadt Eutin.

Die Aufstellung der beiden Bauleitplanungen erfolgt parallel zueinander jeweils im „2-stufigen Verfahren“ eines so genannten „Regelverfahrens“, wobei die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes sich ausschließlich auf den westlichen Bereich des B-Plan-Gebiets bezieht, da dieser in der geltenden Flächennutzungsplanung als gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

Die aus den o.g. Beteiligungsverfahren der Stadt zugegangenen Stellungnahmen wurden von der Stadt Eutin ausgewertet und gewichtet und entsprechend der Abwägungsentscheidung in die Entwicklung der Planentwürfe zur „Entwurfsplanung“ eingestellt.

Die für die 27. Änderung des Flächennutzungsplans und für die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 vorgelegte gemeinsame Unterlage der frühzeitigen Beteiligung wurde nunmehr für die Entwurfssassungen dann individualisiert in den jeweiligen Umweltbericht als gesonderter, aber integrierter Bestandteil in die Begründungen eingestellt.

2.2 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Bereits seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen. Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z. B. Kinderspielplätze, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sportheinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen. Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Projekte und Vorhaben beziehen.

Da die Gemeinden eine Offenlegungs- und Dokumentationspflicht haben, sollen die Beteiligungsverfahren zumindest in den Grundzügen durch Beschluss der Gemeindevertretungen (oder durch Delegation der entsprechenden Fachausschüsse) festgelegt werden, um sicher zu stellen, dass diese bei der Durchführung von kinder- und jugendrelevanten Vorhaben die im Zuge der Beteiligung vorgetragenen Gesichtspunkte ernsthaft prüfen.

Diese Offenlegungs- und Dokumentationspflicht kann in vielfältiger Form erfolgen:

- im Zuge der Unterrichtung der Einwohnerrinnen und Einwohner nach § 16a GO,
- im Zusammenhang mit den Beschlussvorlagen für die Gemeindevertretung,
- in den entsprechenden Fachausschüssen,
- bei Bebauungsplänen in deren Begründungen oder
- allgemein als Veröffentlichungen im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung.

Aufgrund der Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch die Überplanung zweier im Bestand vorhandener Fachmärkte südlich der „Industriestraße“ war eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen in diesem Planungsfall und aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen zur Modifizierung bestehender Sondergebietsausweisungen und die Beteiligung dieser Altersgruppe nicht erforderlich, da eine direkte oder auch mittelbare Betroffenheit seitens der Stadt Eutin nicht zu erkennen war.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Abgrenzung des Plangebiets (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 (vgl. nachfolgende Abb. 4) umfasst zum Zeitpunkt des „Satzungsentwurfs“ einen Bereich, der begrenzt wird:

- | | |
|-----------|--|
| im Norden | durch die „Industriestraße“ |
| im Osten | durch Fachmarkt auf dem Gelände Industriestraße 12 |
| im Süden | durch Waldflächen |
| im Westen | durch die Straße „Lindenbruchredder“ |

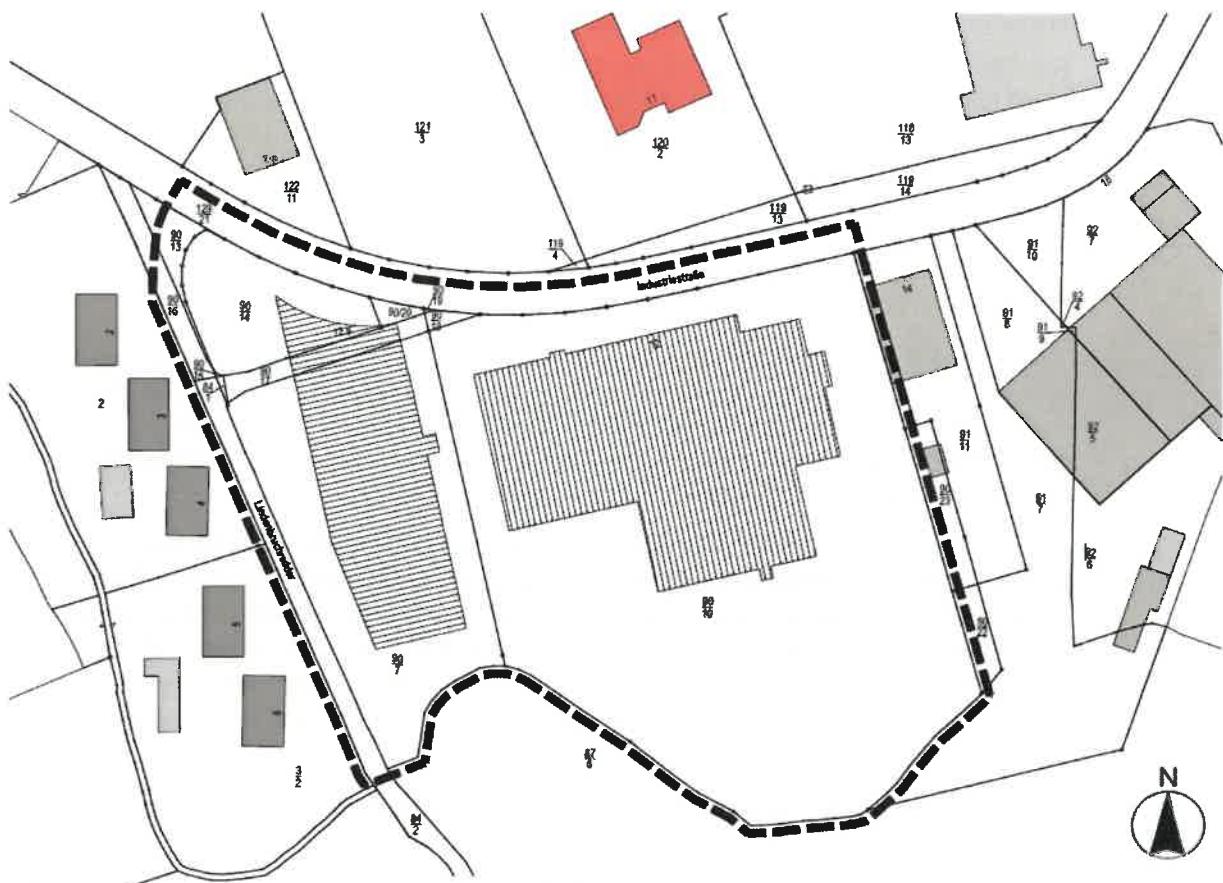


Abb. 4

(Quelle: ÖbVI de Vries, Neumünster, mit Eintragungen von T&P, 2023)

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst in der Plangebietsabgrenzung auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (mit Planungsstand zur Satzung vom 07.05.2024 - Plan Nr. 3.0) eine Fläche von insgesamt ca. 2,36 ha, davon:

- ca. 4.390 m² Sonstiges Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - „Fachmarkt 1“)
- 14.355 m² Sonstiges Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - „Fachmarkt 2“)
- ca. 1.030 m² öffentliche Verkehrsflächen („Industriestraße“)
- ca. 870 m² Verkehrsberuhigter Bereich („Lindenbruchredder“)
- ca. 2.820 m² Grünflächen, privat mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen

4. Planungsvorgaben

Die Stadt Eutin baut mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 auf den Inhalten und Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 85 einschließlich der rechtskräftigen 1. und der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 und den Inhalten und Zielsetzungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sowie ergänzend hierzu auf der örtlichen Situation auf und konkretisiert mit dieser Bauleitplanung die besondere Art und das Maß der baulichen Nutzung, bezogen auf das Plangebiet.

4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, für eine Teilfläche des Plangebietes nicht eingehalten werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eutin einschließlich der rechtswirksamen Änderungen (vgl. nachfolgende Abb. 5) stellt die Flächen des Plangebietes im östlichen Planbereich (Fachmarkt 2) als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Fachmarkt“ dar. Der westliche Teilbereich im Bereich „Fachmarkt 1“ ist als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt (in der Abb. 5 weiß markiert).

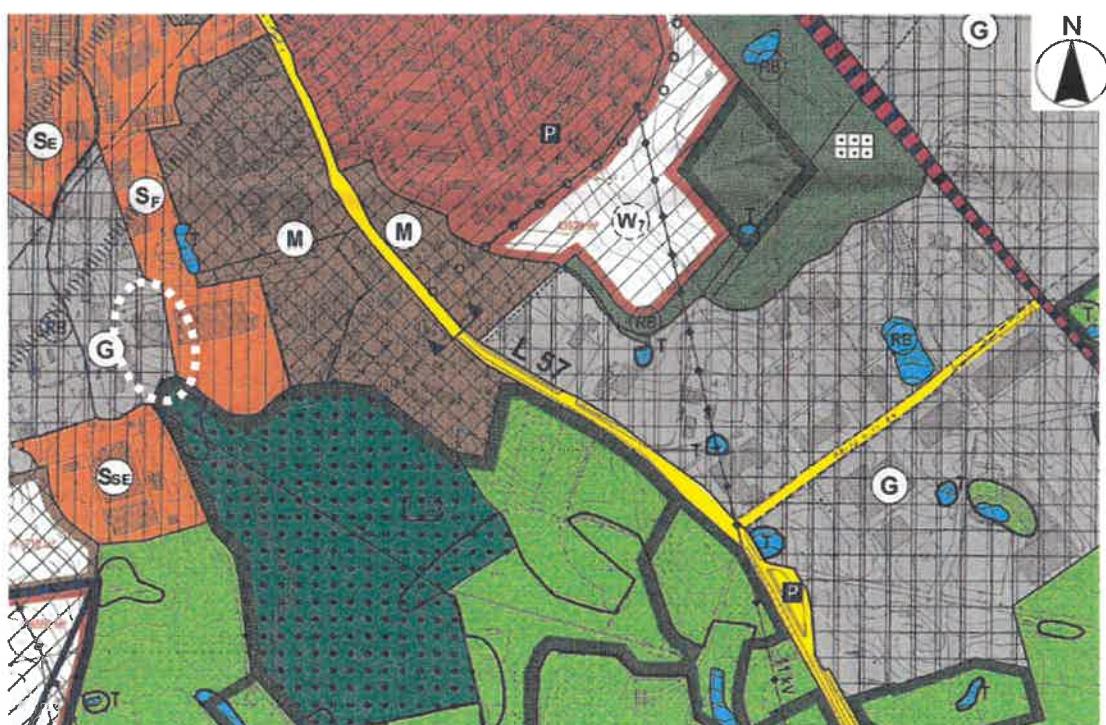


Abb. 5

(Quelle: Stadt Eutin, B-Planpool, 2021)

Die Stadt Eutin wird daher parallel zu der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 zur vollständigen Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ und zur Anpassung der Flächennutzungsplanung und deren städtebaulichen Zielvorstellungen die Aufstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes aufstellen.

Die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB inhaltlich und verfahrensrechtlich im Parallelverfahren durchgeführt.

4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine so genannte „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d. h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, GVOBl. Schl.- H. S. 1409) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum (alt) II (Reg.-Plan II).

Die Landesplanung teilt mit Stellungnahme vom 08.06.2023 mit, dass das Mittelzentrum Eutin nach Kapitel 3.10 Absätze 3 und 5 (Zentralitäts- und Kongruenzgebot) der Fortschreibung 2021 des LEP der geeignete Makrostandort für Einzelhandelsbetriebe der mit der vorliegenden Bauleitplanung geplanten und um bis zu 1.000 m² höheren Größenordnung ist. Ansatzpunkte, dass die mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgten Planinhalte mit einer wesentlichen Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion zentraler Orte und mit schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nach Kapitel 3.10 Absatz 4 der Fortschreibung 2021 des LEP („Beeinträchtigungsverbot“) verbunden sind, sind für die Landesplanung nicht ersichtlich.

Der Planstandort im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Stadt Eutin ist zudem nach Kapitel 3.10 Absatz 6 der Fortschreibung 2021 als Mikrostandort zulässig für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten („Integrationsgebot“).

Die Landesplanungsbehörde hat mit der o.g. Stellungnahme weiterhin mitgeteilt, dass für die abschließende Feststellung der Vereinbarkeit der (im Vorentwurf) vorliegenden Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung die Sortimentsliste der zulässigen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Randsortimente zu überprüfen ist.

Nach Kapitel 3.10 Absatz 6 (5) müssen Randsortimente im funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen (Ziel der Raumordnung).

Mit dem Erfordernis eines funktionalen Zusammenhangs zwischen Kern- und Randsortiment, d.h. dem Erfordernis, dass Randsortimente das Kernsortiment um Waren ergänzen, die eine Beziehung und Verwandtschaft mit dem Kernsortiment haben, soll erreicht werden, Funktionsverlusten in zentralen Versorgungsbereichen vorzubeugen.

Verkaufsflächenkontingente für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente sollen nicht in eigenständigen Betrieben ohne funktionalen Zusammenhang mit den vorrangig zugelassenen Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig werden.

Im Hinblick darauf, dass individuelle Betriebskonzepte so wenig wie möglich eingeschränkt werden sollen, bleibt die Prüfung eines funktionalen Zusammenhangs zwischen Kern- und Randsortiment aber stets einer Einzelfallprüfung vorbehalten.

Im Rahmen der Abwägung und mit Erarbeitung der „Entwurfsplanung“ hat die Stadt Eutin hierüber beraten und beschlossen, dass für die beiden Fachmärkte als Randsortimente folgende nahversorgungsrelevante Sortimente (A1) und/oder zentrenrelevante Sortimente (A2) auf insgesamt maximal 10% der realisierten Verkaufsfläche zulässig sein sollen. Dies sind:

(A1) Nahversorgungsrelevante Sortimente -Nahrungs- und Genussmittel

- Genussmittel, Getränke
 - => als Mitnahmeartikel im Kassenbereich für die Heimwerker
- Drogerieartikel (hier: Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
 - => spezielle Artikel in Ergänzung zum Kernsortiment Baumarkt
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen
 - => themenbezogen und jahreszeitlich variiert als Ergänzung zum Kernsortiment Gartenmarkt
- Zeitungen und Zeitschriften

=> themenbezogen als Fachzeitschriften und Prospekte / Informationsmaterial für beide Fachmärkte gleichermaßen

(A2) Zentrenrelevante Sortimente

- Bekleidung, Wäsche (hier: Arbeitskleidung)
=> spezielle Artikel aus dem Bereich Arbeitskleidung / Sicherheitsausstattung in Ergänzung zum Kernsortiment Baumarkt
- Schuhe (hier: Arbeitskleidung)
=> spezielle Artikel aus dem Bereich Arbeitskleidung / Sicherheitsschuhe in Ergänzung zum Kernsortiment Baumarkt
- Haus- und Heimtextilien
=> spezielle Artikel in Ergänzung zu den Kernsortimenten beider Fachmärkte
- Bücher
=> spezielle und themenbezogene Informationen als Ergänzung zu beiden Kernsortimenten
- Bilder, Bilderrahmen
=> themenbezogen im Bereich Deko / Ausstattung als Ergänzung der Kernsortimente beider Fachmärkte gleichermaßen
- Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat
=> themenbezogen im Bereich Deko / Ausstattung als Ergänzung der Kernsortimente beider Fachmärkte gleichermaßen

Die Stadt Eutin konnte mit der „Entwurfsplanung“ davon ausgehen, dass mit der vorangestellten Präzisierung der Randsortimente die vorangestellte Maßgabe der Landesplanung erfüllt und dementsprechend der „Anpassungspflicht“ nach § 1 Abs. 4 BauGB in hinreichendem Maße Rechnung getragen werden konnte. Dies hat die Landesplanung mit Erlass vom 22.12. 2023 bestätigt.

4.3 FFH-Verträglichkeitsprüfung (Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie)

Im Plangeltungsbereich bzw. im maßgeblichen Umfeld hierzu sind keine ausgewiesenen oder gemeldeten Flächen des Programms NATURA 2000 vorhanden; d.h., es sind keine FFH-Gebiete, keine prioritären Lebensräume und keine EU - Vogelschutzgebiete vorhanden. Vorkommen prioritärer Arten sind ebenfalls nicht bekannt.

Es wird entsprechend der Abwägung der Stadt Eutin demzufolge auf eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie im Rahmen dieser Bauleitplanverfahren verzichtet.

4.4 Fachplanungen

Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig - Holstein (2010)
einschließlich dessen Fortschreibung

Die Stadt Eutin ist Mittelzentrum.

Regionalplan - Planungsraum II („alt“) (2004)

Die zentralen Orte einschließlich der Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielseitung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.

Die Bedeutung der Stadt Eutin als Versorgungs- und Arbeitsmarktschwerpunkt reicht über den Nahbereich hinaus und erstreckt sich insbesondere auf die angrenzenden Gebiete aus den Planungsräumen I und III.

Im Zuge der Weiterentwicklung der Stadt Eutin stehen der Ausbau der zentralörtlichen Funktion im Hinblick auf ein attraktives Dienstleistungs- und Versorgungszentrum für die Bereiche Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen, Bildung, Kultur und Gesundheit sowie die Zielsetzung, ein ausgewogenes Verhältnis von Wohn- und Arbeitsstätten zu erreichen, im Vordergrund.

Flächennutzungsplan

einschl. der rechtswirksam gewordenen Änderungen

Darstellung des Plangebiets der Bebauungsplanung mit der Darstellung als Sonderbaufläche (S) mit der Spezifizierung „Fachmarkt“ im östlichen Teilbereich und als gewerbliche Baufläche (G) aufgrund einer früheren gewerblichen Nutzung im westlichen Teilbereich.

- ⇒ Die seinerzeit gewerbliche Nutzung ist durch eine langjährlich bestehende Fachmarktnutzung ersetzt worden und bildet zusammen mit dem Fachmarkt 2 einen gemeinsamen „Fachmarkt“-Standort

Am südlichen Rand Teil einer Waldfläche

- ⇒ Die im Zuge der Bebauungsplanung Nr. 85 erfolgten Genehmigungen zur Unterschreitung des Waldabstandes aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der dem Wald vorgelagerten Stellplatz- und Lagernutzung. Diese sind bei dem o.g. Änderungsverfahren in dem Planungskonzept zu beachten.

Landschaftsprogramm (1999)

Lage im Naturpark Holsteinische Schweiz

- ⇒ Erhebliche Beeinträchtigungen der Naturparkfunktionen sollen vermieden werden und sind aufgrund der Lage im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans auch nicht zu erwarten.

5. Städtebauliche Zielsetzungen

(§ 1 Abs. 3 BauGB)

Die mit der Überplanung der Fachmarktbestandsituation südlich der „Industriestraße“ verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen lassen sich wie folgt zusammengefasst charakterisieren:

- ⇒ Sicherung des bestehenden Fachmarktstandortes
- ⇒ Schaffung von Möglichkeiten zur Verbesserung und Umstrukturierung des Bau- und Gartenmarktes
- ⇒ Schaffung von Möglichkeiten zur Unterbringung (Lagerung) von Saisonware
- ⇒ Beachtung des reduzierten Waldschutzstreifens
- ⇒ Sicherung der Maßnahmen der Niederschlagswasserversickerung und der -verdunstung innerhalb des Plangebiets

Die endgültige Planfassung der „Satzung“ verbindet nach Auffassung der Stadt Eutin grundsätzlich die gebietsstrukturellen Anforderungen an die Ausübung der Fachmarktnutzungen unter Berücksichtigung der Belange des Verkehrs / Erschließung in Abhängigkeit zur örtlichen Ausgangssituation innerhalb eines Gesamtkonzeptes, das den jeweiligen Fachplanungen auch getrennt gerecht werden sollte.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung / Nutzungsbeschränkungen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung entsprechend der bisherigen Festsetzung aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 85 als Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ - Fachmarkt (SO) festgesetzt (s. auch nachfolgende Abb. 6a und auch Abb. 6b).





Abb. 6a Ausschnitt aus der Planzeichnung des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 85

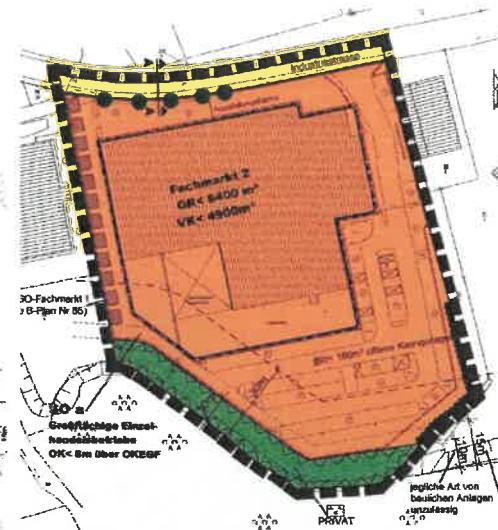


Abb. 6b Ausschnitt aus der Planzeichnung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85

Die Stadt Eutin hat mit der „Entwurfsplanung“ hierüber beraten und beschlossen, dass für die beiden Fachmärkte als Randsortimente folgende nahversorgungsrelevante Sortimente (A1) und/oder zentrenrelevante Sortimente (A2) auf insgesamt maximal 10% der realisierten Verkaufsfläche zulässig sein sollen, siehe auch Erläuterungen hierzu in Kapitel 4.2). Dies sind:

(A1) Nahversorgungsrelevante Sortimente -Nahrungs- und Genussmittel

- Genussmittel, Getränke
- Drogerieartikel (hier: Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen
- Zeitungen und Zeitschriften

(A2) Zentrenrelevante Sortimente

- Bekleidung, Wäsche (hier: Arbeitskleidung)
- Schuhe (hier: Arbeitskleidung)
- Haus- und Heimtextilien
- Bücher
- Bilder, Bilderrahmen
- Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat

Eine Änderung in den zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets wurde dahingehend vorgenommen, dass bisher zulässige Gewerbebetriebe aller Art und eine Betriebswohnung mit diesem Änderungsverfahren nicht mehr zulässig sein sollen und demzufolge nicht mehr Bestandteil der zugelassenen Nutzungen innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebiets.

- ⇒ Die Stadt Eutin sieht kein Erfordernis, die beiden Fachmärkte weiterhin für gewerbliche Betriebe aller Art offen zu halten. Städtebauliches und planungsrechtliches sowie planerisches Ziel ist es, den Fachmarktstandort in seinem Bestand zu sichern und aus dem

Bestand heraus weiter zu entwickeln, wobei die örtlichen Gegebenheiten weiterhin rahmengebend sind. Die Vorhaltung einer Betriebsleiterwohnung wird mit Verzicht auf die o.g. Gewerbebetriebe in diesem Zusammenhang nicht mehr für erforderlich erachtet.

Maß der baulichen Nutzung:

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Sonstige Sondergebiet durch die Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR max. und GRZ-Gesamt) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und durch die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen als Gebäudehöhe sowie durch die Festsetzung der öffentlichen Erschließungsflächen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

In die „Satzung“ zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 werden unter Berücksichtigung der genehmigten Bestandssituation drei Festsetzungen dahingehend aufgenommen, wonach

- innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Fachmarkt 1“ (SO) die für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO geltende 50%-Regelung derart überschritten werden, dass zusammen mit dem Gebäude des Fachmarktes 1 eine Gesamt-GRZ von maximal 0,8 nicht überschritten werden darf,
- innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Fachmarkt 2“ (SO) die für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO geltende 50%-Regelung entsprechend dem genehmigten baulichen und nutzungsbezogenen Bestand überschritten werden darf, da damit eine Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens verbunden ist und die Einhaltung der so genannten Kappungsgrenze von GRZ-Gesamt von 0,8 zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde und
- die mit Geh- und Fahrrechten belastete Fläche (G-F-Recht) nicht auf die für das Sonstige Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Fachmarkt 2“ (SO) höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ-Gesamt) für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO anzurechnen ist, da diese zugleich der Erschließung des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Fachmarkt 2“ (SO) dient.

Überbaubare Flächen:

(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt als „Baukörper-Festsetzung“, bezogen auf die beiden Teilgebiete.

Hierbei wird eine Festsetzung in die „Entwurfsplanung“ aufgenommen, wonach

- die zu den öffentlichen bzw. zur privaten (G-F-Recht) Verkehrsfläche und zu den Stellplatzflächen liegenden Baugrenzen des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Fachmarkt 1“ (SO) ausnahmsweise für Bauteile, wie Überdachungen, Wetterschutz usw. in einer Tiefe von bis zu 1,0 m entlang der östlichen Gebäudelängskante überschritten werden dürfen.

Mit der „Entwurfsplanung“ wurde gegenüber dem Vorentwurf eine Änderung der Planung dahin gehend vorgenommen, dass aufgrund der örtlichen Erschließungs- und Entsorgungssituation (gemeinsame Zufahrt von der Industriestraße zwischen den beiden Fachmärkten) im südlichen Bereichen zwischen den beiden Fachmärkten eine Fläche für Wertstoffcontainern

erforderlich ist, da diese verkehrstechnisch nicht anders platziert werden können. Dieser Bereich wird letztendlich mit der „Satzung“ als Songebietsfläche festgesetzt.

Ein Abstand von 5 Meter zur Waldgrenze ist in diesem Bereich als absolutes Minimum anzusehen. Dieser Wert ist nach Prüfung durch die untere Forstbehörde vom 28.07.2023 nur vertretbar, da keine Nutzung zu Wohnzwecken vorgesehen sind, sondern lediglich Container zur Lagerung aufgestellt werden sollen.

In diesem Zusammenhang musste auch der Wendeplatz nach Nordosten verschoben und die dortigen Baugrenzen angepasst werden, um so die Belange des vorsorgenden Brandschutzes und des Waldschutzes sicherstellen zu können.

Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen:

(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Stellplätze sind in den hierfür festgesetzten Flächen und auch in den überbaubaren Flächen zulässig.

Höhe baulicher Anlagen:

(§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhenfestsetzung ist aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 85 in dieses Änderungsverfahren übernommen worden, wobei Abweichungen entsprechend dem genehmigten Bestand für den zentralen Eingangsbereich des „Fachmarktes 2“ und für die Errichtung von Sonnenkollektoren aufgenommen worden sind.

Bauweise:

(§ 22 Abs. 1 und 4 BauNVO)

Mit dieser Bebauungsplanänderungen werden Gebäude längen erreicht werden, die größer als 50 m sind, so dass mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85, wie auch schon im Ursprungs-Bebauungsplan auch, eine abweichende Bauweise > a < festgesetzt wird, wonach Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Baukörperlängen über 50 m zulässig sind.

Die Begrenzung der Gebäude längen erfolgt durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung:

(§ 1a Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Art und Umfang grünordnerischer Maßnahmen wurden unter Berücksichtigung der örtlichen Bestandssituation aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 85 in dieses Änderungsverfahren übernommen.

Örtliche Bauvorschriften:

(§ 86 LBO)

Im Sinne des „Einfügen“ werden für bei der Überplanung bestehender Fachmärkte örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen und Gestaltung der privaten Grundstücksflächen (Gestaltung der Stellplatzflächen, Werbeanlagen und Beleuchtung)

gemäß § 86 Landesbauordnung (LBO) textlich nur insoweit festgesetzt, wie sie zum Erhalt des Stadtbildes erforderlich sind.

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung und Beachtung der äußeren Gegebenheiten eher in den Beschränkungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhe baulicher Anlagen, wie zuvor dargelegt, gesehen.

7. Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange

(§§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 BauGB)

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 und der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen planerisch vorbereitet bzw. planungsrechtlich nicht verbunden sein.

Die innerhalb des Plangeltungsbereichs zur Überplanung anstehenden Flächen sind überwiegend bereits bebaut bzw. als Stellplatz- und Betriebsflächen intensiv genutzt.

Aufgrund der Bestandssituation und der bestehenden Baurechte nach § 30 BauGB bedarf es keiner Kompensation, da diese Eingriffe im Zuge des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 85 ermittelt, bewertet und ausgeglichen worden sind. Dies gilt auch auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanung, denn dort sind die Teilflächen auch als Bauflächen dargestellt.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und / oder nach § 21 LNatSchG oder andere Lebensraumtypen mit einer Relevanz bezgl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind im Änderungsbereich in Form eines Knicks vorhanden, der durch die Bebauungsplanung durch entsprechende Festsetzungen in seinem Bestand und seiner Entwicklung geschützt wird. Demzufolge besteht diesbezüglich kein Kompensationserfordernis.

Der aufgrund der rechtskräftigen Bebauungsplanung Nr. 85 bestehende und auf 10 m reduzierte Waldabstand wird mit diesem Änderungsverfahren grundsätzlich und überwiegend eingehalten. Die von der benachbarten Waldfläche ausgehenden Gefährdungen hinsichtlich Waldbrand und Windwurf werden seitens der unteren Forstbehörde mit Stellungnahme vom 08.06.2023 weiterhin als unterdurchschnittlich bewertet, so dass den Darstellungen im B-Plan hinsichtlich Stellplätzen und Lageplätzen für Container und Saisonware und den Baugrenzen der Gebäude von der unteren Forstbehörde zugestimmt wurde.

Aufgrund der örtlichen Erschließungs- und Entsorgungssituation (gemeinsame Zufahrt von der Industriestraße zwischen den beiden Fachmärkten) ist eine Fläche mit Wertstoffcontainern im südlichen Bereich zwischen den beiden Fachmärkten erforderlich, da diese nicht anders platziert werden kann.

Ein Abstand von **5 Meter** zur Waldgrenze ist in diesem Bereich als absolutes Minimum anzusehen. Dieser Wert ist nach Prüfung durch die untere Forstbehörde vom 28.07.2023 nur vertretbar, da keine Nutzung zu Wohnzwecken vorgesehen sind, sondern lediglich Container zur Lagerung aufgestellt werden sollen (s. auch nebenstehende Abb. 7).



Abb. 7 (Quelle: © Geobasis-DE/LVermGeo SH 2022)

Der im südlichen Bereich auf 5 m reduzierte Waldabstand wird in die Planzeichnung der „Satzung“ aufgenommen. Zudem wurden ergänzende Festsetzungen in den Text - Teil B zu diesem Sachverhalt aufgenommen, wonach dieser Abstand von 5 Meter zur Waldgrenze nur zulässig ist, wenn es sich bei der Nutzung um die Abstellung von Wertstoffcontainern und die Lagerung nicht brennbarer Stoffe handelt. Der 5 m Streifen ist als offene Vegetationsfläche naturnah zu entwickeln und dauerhaft in diesem Entwicklungszustand zu halten.

Maßnahmen der Grünordnung und der Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder den Erhalt und die Neugestaltung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern oder auszugleichen, werden, soweit hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Hinweise und Empfehlungen:

Entsprechend den grünordnerischen Zielsetzungen und den Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden folgende Hinweise und Empfehlungen an die Grundstückseigentümer bzw. an die Fachmarktbetreiber gegeben:

- Es sind sieben Großbäume festgesetzt. Es ist zu beachten, dass keine Gerätschaften, Gegenstände, Fahrzeuge etc. innerhalb der Kronentraubereiche gelagert oder abgestellt werden. Es gilt die DIN 18920, welche zu beachten ist.
- Die Grün- und Freiflächen und gärtnerisch zu gestaltenden Bereichen sollten naturbetont gepflegt werden, z. B. durch das Zulassen von Spontanwuchs, den Verzicht auf häufiges Mähen und den Verzicht auf Biozide und mineralische Dünger.
- Förderung einer naturnahen Gestaltung der verbleibenden Freiräume und Verzicht auf einen „modernen, unkrautfreien und vermeidlich pflegeleichten Schottergarten“.
- Auffangen des anfallenden Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen und ggf. Nutzung als Brauchwasser oder zur Bewässerung der Freiflächen soweit es nicht zur Versickerung bzw. zur Verdunstung gebracht wird.
- Für die Ausleuchtung von Zufahrtsbereichen und Betriebs- und Stellplatzflächen sollten LED- oder Natriumdampf-Hochdrucklampen bzw. ähnliche insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden, wobei die Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche erfolgen sollte, die künstlich beleuchtet werden müssen. Eine Aufhellung des Waldes ist auszuschließen.

8. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 werden nach Planauffassung der Stadt Eutin keine wesentlichen Veränderungen gegenüber der heutigen Bestandssituation vorgenommen, sodass Belange des Immissionsschutzes durch dieses Änderungsverfahrens nicht berührt sein werden.

9. Verkehr

(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der „Industriestraße“ als äußere Erschließung des Plangebietes vorhanden.

Zum Nachweis der Stellplätze sind die in der „Satzung der Stadt Eutin über die Ermittlung, Herstellung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder“ festgelegten Bemessungswerte für die Anzahl notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder in Abhängigkeit von der ausgeübten Nutzung für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 anzuwenden.

In diesem Zusammenhang möchte die Stadt Eutin darauf hinweisen, dass entsprechend den Ausführungen des „Handelsverband Heimwerken, Bauen, Garten“ die Verkaufsflächen des Bestandes neu zu gewichten sind und diese Zahlen auch für die Berechnung der Stellplätze zugrunde gelegt werden können.

Zudem besteht die Möglichkeit, auf dem nördlich der Industriestraße gelegenen Grundstück der „Freie evangelische Gemeinde“ temporär Stellplatzflächen anzumieten. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass bei baulichen oder sonstigen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln ist. Erfolgen unterschiedliche Nutzungen zu verschiedenen Tageszeiten, so ist eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge zulässig, wenn hierzu das Einverständnis der Stadt Eutin besteht und öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass eine Mehrfachnutzung sich zeitlich nicht überschneidet. Bei einer zeitlich gestaffelten Mehrfachnutzung ist die Nutzungsart mit dem größten Stellplatzbedarf maßgebend. Entsprechende Abstimmungen zu vertraglichen Vereinbarungen zwischen den beiden Nutzungsträgern und der Stadt Eutin befinden sich in der Ausarbeitung.

Die Feuerwehrzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten (ergänzend hierzu die Ausführungen in Kapitel 11).

10. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind als Bestandteil der äußeren Erschließung vorhanden.

10.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral durch die Städtische Betriebe Eutin - Stadtentwässerung - (Eigenbetrieb der Stadt Eutin), mit Anschluss an das Trennsystem der städtischen Kanalisation.

Alle Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes sind entsprechend der Bestandssituation mit Anschluss und Benutzungzwang an die zentrale Ortsentwässerung angeschlossen und im Rahmen der erlaubten Kapazitäten zulässig.

10.2 Frischwasserversorgung

Das Plangebiet ist an die zentrale Trinkwasserversorgung mit Anschluss- und Benutzungzwang für alle Grundstücke angeschlossen.

10.3 Regenwasserbeseitigung

Aufgrund der Bestands situation und den genehmigten Entwässerungsanlagen und der Planungssituation, dass keine Änderungen in den versiegelten Flächen erfolgt, ist von einer ordnungsgemäßen Entwässerung des Plangebiets auszugehen.

Nach Mitteilung der unteren Wasserbehörde vom 09.06.2023 müssen, da sich entsprechend den zukünftigen Festsetzungen an den versiegelten Flächen und der Belastung nichts ändert, für den Bestand keine Betrachtungen der Beeinflussung des natürlichen Wasserhaushalts nach A-RW 1 vorgenommen werden, wenn gleich Planungen zur Entwicklungen empfohlen wurden, die den Abfluss reduzieren und auch die natürliche Versickerung und Verdunstung stärken, z.B. Gründächer oder Fassadenbegrünungen, sickerfähige Pflasterbeläge etc..

Weitere als bisher vorhandene Maßnahmen zur Versickerung / Verdunstung sind aufgrund der Enge des Plangebiets nicht mehr möglich. Ggf. kann durch Austausch von Bäumen auf der Stellplatzfläche und durch eine Verbesserung der Baumstandorte (Vegetationsflächen) ein kleiner zusätzlicher Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas geleistet werden.

Die nachträgliche Errichtung von Gründächen ist aufgrund der statischen Gegebenheiten der Bestandsgebäude nicht möglich. Die Empfehlung einer Fassadenbegrünung, dort wo es betriebstechnisch noch möglich wäre, wird in Verbindung mit der bestehenden textlichen Festsetzung zur Fassadenbegrünung (Ziffer 5.1) vom Eigentümer eigenverantwortlich umgesetzt.

Auch wenn für die Bestandsanlagen hinsichtlich der Regenwasserbehandlung Wasserrechte bestehen, gilt für diese grundsätzlich kein Bestandsschutz. Die Behandlungsanlagen müssen dem Stand der Technik genügen, dies gilt auch für unbefristete Erlaubnisse. Abgelaufene Wasserrechte müssen bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein über einen Änderungsantrag beantragt werden. Der Stand der Technik orientiert sich an aktuellen Arbeitsblättern der DWA, z.B. DWA-102. Gemäß Erlass für Trenn-kanalisation ist für Verkehrsflächen zudem eine Leichtstoffrückhaltung vorzusehen.

10.4 Telekommunikation

Aufgrund der Bestandsituation ist von einer ausreichenden fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets auszugehen.

10.5 Strom- und Gasversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die SWE - Stadtwerke Eutin GmbH das Gebiet der Stadt Eutin mit Strom und Gas.

Bestehende Versorgungsleitungen müssen bei Veränderungen und Baumaßnahmen berücksichtigt werden. Bei Durchführung der Arbeiten ist die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen der Stadtwerke Eutin zu beachten. Bei Verlegungsarbeiten sind die Schutzzvorschriften des Versorgungsträgers in dem jeweils erforderlich werdenden Maße zu beachten.

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Leitungstrassen ist mit den Stadtwerken Eutin GmbH abzustimmen. Das direkte Bepflanzen von Energietrassen ist zu vermeiden.

10.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Ostholstein und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungzwang für das Plangebiet geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangeltungsbereiches in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken zu sammeln. Die uneingeschränkte Zugänglichkeit innerhalb des Plangebiets ist durch den jeweiligen Fachmarktbetreiber sicherzustellen.

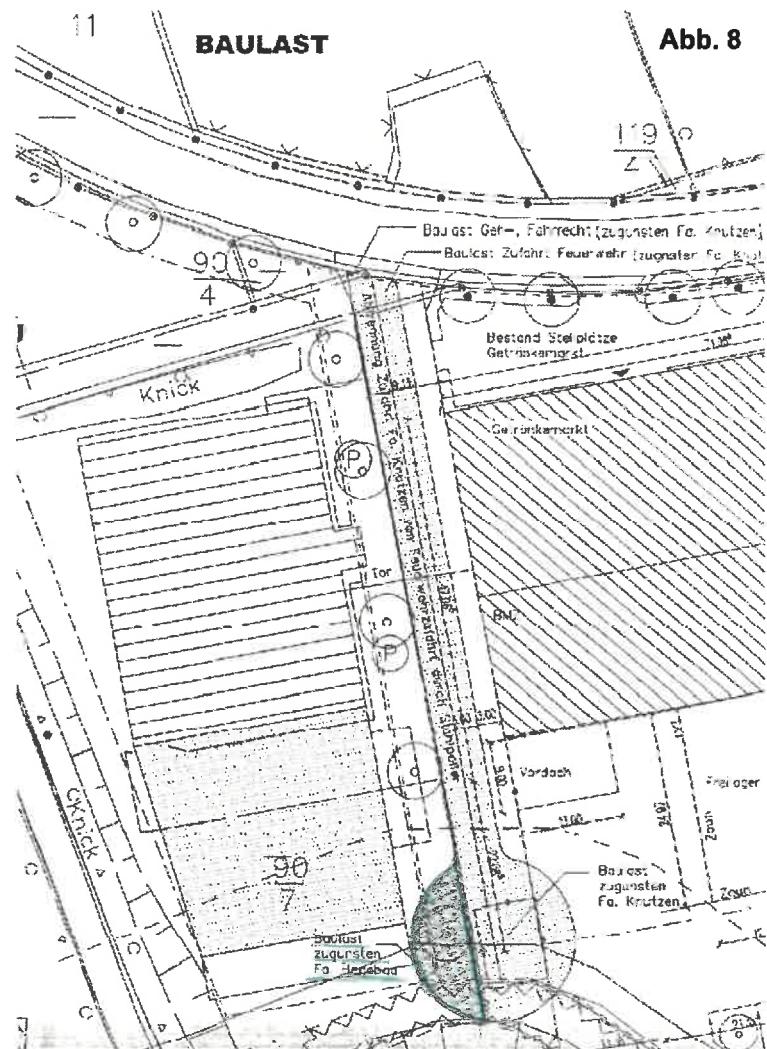
11. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Eutin. Die Feuerwehren der Nachbargemeinden unterstützen die FF der Stadt Eutin in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe entsprechend der Bedarfslage.

Aufgrund der genehmigten Bestandssituation der beiden Fachmärkte innerhalb des Plangebiets kann die Stadt Eutin davon ausgehen, dass die erforderlichen Hydrantenabstände und die Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung entsprechend den technischen Anforderungen nach Arbeitsblatt DVGW-W-405 und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums vom 30.08.2010 (IV-334-166-701.400) gegeben sind und somit als gesichert angenommen werden kann.

Die Feuerwehrzufahrt ist grundsätzlich durch die öffentliche Straße „Industriestraße“ im Norden des Änderungsbereichs und durch die mittels Baulast (s. nebenstehende Abb. 8) gesicherten Zuwegung nach Süden zwischen den beiden Fachmärkten sowie durch eine Feuerwehrumfahrt im Bereich des Fachmarktes 2 als gesichert zu bewerten.

Auf der Planungsebene der Bebauungsplanung wurde mit der „Entwurfsplanung“ eine Modifizierung der kreisrunden Wendeanlage im südlichen Bereich unter Berücksichtigung eines Mindestabstandes zum Wald von 5 m in diesem Bereich derart vorgenommen, dass der Wendebereich nach Nordosten versetzt wurde und somit die Belange des Walschutz eingehalten werden können. Die Feuerwehrzufahrt und -aufstellbereich ist von baulichen Anlagen frei zu halten.



12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung des Plangebietes mit der „Industriestraße“ vorhanden.

Änderungen an den bestehenden Zufahrtsbereichen sind mit diesem Änderungsverfahren nicht verbunden.

13. Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnung

13.1 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§ 13ff LNatSchG)

Das Plangebiet liegt innerhalb des gemäß § 16 LNatSchG / § 27 BNatSchG erklärten Naturparks „Holsteinische Schweiz“. Aus der Erklärung zum Naturpark und anderen Werken des Naturparks liegen keine Angaben zum Plangebiet vor.

Die Darstellung der Schutzgebiete als Naturpark (NP) wird nach § 9 Abs. 6 BauGB symbolhaft nachrichtlich in die Planzeichnung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 übernommen.

13.2 Waldschutzstreifen (§ 24 LWaldG)

Südlich des Plangeltungsbereiches schließt unmittelbar eine Waldfäche an, zu der ein reduzierter Abstand von 10 m entsprechend den Festsetzungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 85 und seiner 1. Änderung sowie den hierzu erteilten Ausnahmegenehmigungen einzuhalten ist.

Aufgrund der örtlichen Erschließungs- und Entsorgungssituation (gemeinsame Zufahrt von der Industriestraße zwischen den beiden Fachmärkten) ist eine Fläche mit Wertstoffcontainern im südlichen Bereich zwischen den beiden Fachmärkten erforderlich, da diese verkehrstechnisch nicht anders platziert werden kann. Ein Abstand von 5 Meter zur Waldgrenze ist in diesem Bereich als absolutes Minimum anzusehen. Dieser Wert ist nach Prüfung durch die untere Forstbehörde vom 28.07.2023 nur vertretbar, da keine Nutzung zu Wohnzwecken vorgesehen sind, sondern lediglich Container zur Lagerung aufgestellt werden sollen.

13.3 Kennzeichnung - Altlastenverdachtsflächen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Im Boden- und Altlastenkataster des Kreises Ostholstein wird das Grundstück Industriestraße 12, Teilgebiet SO 2, als altlastverdächtige Fläche geführt, da sich hier von 1973 bis 2001 eine Landmaschinenreparaturwerkstatt befand. Das bedeutet, für dieses Grundstück besteht der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit.

Die altlastverdächtige Fläche wird in der Planzeichnung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 als solche nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

14. Bodenschutz

14.1 Vorsorgender Bodenschutz

Im Gegensatz zu einer Neuausweisung eines Baugebietes im Rahmen einer Änderung / Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, wo eine zulässige Nutzung neu bestimmt und damit wesentlich die hierdurch zukünftig mögliche Belastung der Eigenschaften und spezifischen Funktionen der anstehenden Böden gelenkt werden kann, werden im vorliegenden Planungsfall unter Berücksichtigung bestehender Baurechte nach § 30 BauGB im Wesentlichen die städtebaulichen Zielvorstellungen zur Neustrukturierung bestehender Fachmärkte planungsrechtlich modifiziert und neu ausgerichtet. In diesem Zuge erfolgt auch eine Anpassung der Gebietsdarstellung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung.

Die Versiegelungen, die bereits nach § 30 BauGB zulässig waren und sind, werden nur Böden mit allgemeiner Bedeutung betreffen, also keine gemäß des Landschaftsrahmenplans, Kap. 3.1.2, Tab. 3, besonders seltenen oder zu schützenden Bodentypen. Es handelt sich um Böden

- ohne besondere Bedeutung für die Kultur- und Naturgeschichte
- mit geringer bis mittlere Wasserdurchlässigkeit
- mit geringem bis mittlerem Puffervermögen für Nährstoffe oder Schadstoffe
- ohne besondere Bedeutung für die Rohstoffgewinnung
- mit allgemeiner Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere; es sind keine Sonderstandorte

Somit kann sichergestellt werden, dass Böden mit einer hohen Bedeutung für die Maßnahmen innerhalb des bisherigen Plangeltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 85 nicht in Anspruch genommen werden.

14.2 Nachsorgender Bodenschutz

Entsprechend den Erkenntnissen aus der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung und des festgestellten Landschaftsplanes sowie den Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 85 sind für das Grundstück „Industriestraße 12a“ keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

Im Boden- und Altlastenkataster des Kreises Ostholtstein wird das Grundstück „Industriestraße 12“, also das Teilgebiet SO 2, als altlastverdächtige Fläche geführt, da sich hier von 1973 bis 2001 eine Landmaschinenreparaturwerkstatt befand. Das bedeutet, für dieses Grundstück besteht der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit.

Aktuell sind die betreffenden Flächen überbaut und versiegelt, sodass die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser für eventuelle Verunreinigung im Boden verschlossen sind.

Die altlastverdächtige Fläche wird in der Planzeichnung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 als solche nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Im Zuge von Baumaßnahmen sind die Vorgaben des BauGB (u. a. § 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Sollten jedoch im Zuge der Vorhabenrealisierung Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Ostholtstein zu benachrichtigen. Die weiteren Maßnahmen werden dann von dort aus bestimmt.

14.3 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel liegen der Stadt Eutin und den Grundstückseigentümern auch aufgrund der Anlage 1 vom 22.07.2015 zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung)“ vom 07.05.2012 sowie aufgrund der Inhalte und Darstellungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung für die Flächen des Plangebietes nicht vor, können aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Zufallsfunde sind durch die Grundstückseigentümer bzw. durch den Ausführenden von Bauarbeiten unverzüglich der Polizei zu melden.

15. Archäologische Denkmale

Aufgrund der Inhalte und Darstellungen der gemeindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplanung und der Ergebnisse aus dem durchgeföhrten Planaufstellungsverfahren zum Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 85 kann die Stadt Eutin davon ausgehen, dass Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale durch die Umsetzung der städtischen Planung nicht anzunehmen sind.

Diese Planauffassung wurde mit Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes SH vom 12.05. und vom 19.12.2023 bestätigt. Daher hat das Archäologische Landesamt SH keine Bedenken und den jeweils vorgelegten Planunterlagen zugestimmt.

Gemäß § 15 DSchG (2014) ist zu beachten, dass derjenige, der Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen hat. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstückes 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.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

16. Umweltbericht

16.1 Grundlagen

16.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85

Die Stadt Eutin strebt mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 eine vollständige Überplanung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 85 an.

Mit der 3. Änderung sollen die planerischen Voraussetzungen zur Neustrukturierung der Bestandsliegenschaften, abgestimmt um die geänderte Anrechenbarkeit der Verkaufsflächen, geschaffen werden. Weiterhin soll im Planaufstellungsverfahren aufgezeigt werden, welche Entwicklungsmöglichkeiten die beiden vorhandenen Fachmärkte am Standort unter Einbeziehung der Freiflächennutzungen und Neuorganisation der Stellplatzflächen sowie der Ausstellungsflächen bestehen.

Da mit der Planung lediglich eine baugebietssinterne Neustrukturierung der Bestandsgebiete erfolgen soll und keine grundsätzliche Änderung der Baugebietstypen mit diesem Änderungsverfahren angestrebt wird, werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen des bestehenden Nutzungsgefüge aus der bebauten Ortslage heraus auf die ökologisch wertvollen Randbereiche erwartet.

Diese städtischen Planungsziele vorangestellt ist festzustellen, dass in der geltenden Flächennutzungsplanung die Plangebietsfächen für den westlichen Planbereich als gewerbliche Baufläche (G) und der östliche Bereich als Sonderbaufläche (S) dargestellt sind, sodass im Zuge der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes für den westlichen Planbereich erforderlich und im Parallelverfahren im Rahmen einer 27. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt wird.

16.1.2 Standortwahl und Planungsvarianten

Das Mittelzentrum Eutin ist nach Kapitel 3.10 Absätze 3 und 5 (Zentralitäts- und Kongruenzgebot) der Fortschreibung 2021 des LEP der geeignete Makrostandort für Einzelhandelsbetriebe der mit der vorliegenden Bauleitplanung geplanten und um bis zu 1.000 m² höheren Größenordnung.

Ansatzpunkte, dass die mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgten Planinhalte mit einer wesentlichen Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion zentraler Orte und mit schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nach Kapitel 3.10 Absatz 4 der Fortschreibung 2021 des LEP (Beeinträchtigungsverbot) verbunden sind, sind nach Festsetzung der Landesplanung nicht ersichtlich.

Der Planstandort im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Stadt Eutin ist zudem nach Kapitel 3.10 Absatz 6 der Fortschreibung 2021 als Mikrostandort zulässig für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (Integrationsgebot).

Aus den vorgestellten Ausführungen ergeben sich für die Stadt Eutin keine Anforderungen, den mit dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 85 planungsrechtlich abgesicherten Fachmarkstandort in Frage zu stellen. Zudem stellen sich keine Planungsvarianten.

16.1.3 Landschaftspflegerische Belange in der Planung

Die Darstellung von Bauflächen bzw. von versiegelbaren Flächen innerhalb des Planänderungsbereiches kann grundsätzlich in den nachgeordneten Verfahren zu Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 8 LNatSchG i.V.m. § 14 BNatSchG führen, die über den bisher planungsrechtlich zulässigen Umfang hinausgehen.

Der Eingriff ist soweit wie möglich zu vermeiden (⇒ Vermeidungsgebot). Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren (⇒ Minimierungsgebot). Verbleibende Beeinträchtigungen sind auszugleichen (⇒ Kompensationsmaßnahmen).

In der verbindlichen Bauleitplanung wird die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) aufgenommen.

16.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

16.2.1 Fachplanungen

Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig - Holstein (2010) einschließlich dessen Fortschreibung

Die Stadt Eutin ist Mittelzentrum.

Regionalplan - Planungsraum II („alt“) (2004)

Die zentralen Orte einschließlich der Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.

Die Bedeutung der Stadt Eutin als Versorgungs- und Arbeitsmarktschwerpunkt reicht über den Nahbereich hinaus und erstreckt sich insbesondere auf die angrenzenden Gebiete aus den Planungsräumen I und III.

Im Zuge der Weiterentwicklung der Stadt Eutin stehen der Ausbau der zentralörtlichen Funktion im Hinblick auf ein attraktives Dienstleistungs- und Versorgungszentrum für die Bereiche Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen, Bildung, Kultur und Gesundheit sowie die Zielsetzung, ein ausgewogenes Verhältnis von Wohn- und Arbeitsstätten zu erreichen, im Vordergrund.

Flächennutzungsplan

einschl. der rechtswirksam gewordenen Änderungen

Darstellung des Plangebiets der Bebauungsplanung mit der Darstellung als Sonderbaufläche (S) mit der Spezifizierung „Fachmarkt“ im östlichen Teilbereich und als gewerbliche Baufläche (G) aufgrund einer früheren gewerblichen Nutzung im westlichen Teilbereich.

- ⇒ Die seinerzeit gewerbliche Nutzung ist durch eine langjährlich bestehende Fachmarktnutzung ersetzt worden und bildet zusammen mit dem Fachmarkt 2 einen gemeinsamen „Fachmarkt“-Standort

Am südlichen Rand Teil einer Waldfläche

- ⇒ Die im Zuge der Bebauungsplanung Nr. 85 erfolgten Genehmigungen zur Unterschreitung des Waldabstandes aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der dem Wald

vorgelagerten Stellplatz- und Lagernutzung. Diese sind bei dem o.g. Änderungsverfahren in dem Planungskonzept zu beachten.

Landschaftsprogramm (1999)

Lage im Naturpark Holsteinische Schweiz

- ⇒ Erhebliche Beeinträchtigungen der Naturparkfunktionen sollen vermieden werden und sind aufgrund der Lage im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans auch nicht zu erwarten.

16.2.2 Fachgesetze

Für diese Bauleitplanung können während des Planaufstellungsverfahrens folgende Fachgesetze bedeutend sein:

Gesetz / Verordnung	Bedeutung für die Bauleitplanung
○ BauGB	<ul style="list-style-type: none"> ○ Grundlage für die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 sowie für die zu treffenden Festsetzungen zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung. ○ Anpassung der kommunalen Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung auch im Hinblick auf den Landesentwicklungsplan (LEP 2021)
○ BauNVO	<ul style="list-style-type: none"> ○ Festlegung und Gliederung des Änderungsbereichs nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung
○ BNatSchG und BNatSchGuaÄndG vom 18.08.2021	<ul style="list-style-type: none"> ○ Grundlage für das LNATSchG ○ § 18 beschreibt das Verhältnis zum Baurecht ○ § 30 listet gesetzlich geschützte Biotope auf ○ § 39 beinhaltet Regelungen zur Gehölzpflege mit Fristen für Arbeiten an Gehölzen ○ (zukünftiger) § 41a: für einen verbesserten Insektenschutz ○ § 44 in Verbindung mit § 7: Beachtung von Vorkommen besonders und streng geschützter Arten
○ LNATSchG	<ul style="list-style-type: none"> ○ § 21 listet gesetzlich geschützte Biotope auf
○ Biotopverordnung vom 13.05.2019	<ul style="list-style-type: none"> ○ Erfassung der vorhandenen Biotope / Strukturen im Rahmen der Biotoptypenkartierung
○ BBodSchG	<ul style="list-style-type: none"> ○ Findet Anwendung, sofern „... 9. Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, ... Einwirkungen auf den Boden nicht regeln.“ (§ 1 Abs. 1 BBodSchG)
○ BBodSchV	<ul style="list-style-type: none"> ○ § 6 + 7 „Allgemeine und Besondere Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden“
○ LWG	<ul style="list-style-type: none"> ○ Berücksichtigung der Gewässer und der Ableitung von Oberflächenwasser

Gesetz / Verordnung	Bedeutung für die Bauleitplanung
○ Denkmalschutzgesetz (DSchG 2014)	○ Beachtung ggf. vorkommender Kulturdenkmale
○ A-RW 1 (Hrsg. LLUR-SH 2019)	○ Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung
○ LWaldG	○ Klärung der Frage, ob Wald vorhanden bzw. betroffen sein wird und Beachtung des Waldschutzabstandes

16.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Maßnahmen

16.3.1 Schutzwert Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

Im Plangeltungsbereich selbst bestehen zwei Einzelhandelsbetriebe und bilden zusammen ein Fachmarktstandort.

Die „Industriestraße“ als äußere Erschließungsstraße verläuft im Norden parallel zur südlich gelegenen einzelhandelsbezogenen Nutzung (s. auch nachstehende Abb. 9).



Abb. 9

Lage des Fachmarktstandorts an der Industriestraße
 (aus: <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/INSPIRE/index.html?lang=de#/>)

Bewertung
und Betroffenheit durch die Planung:

Lärmemissionen / -immissionen:

Da es sich bei der Planung über eine Bestandsüberplanung eines Fachmarktstandorts handelt, werden Änderungen der Lärmimmissionen auch unter Auswertung der bisher eingegangenen Stellungnahmen aus den zuvor durchgeföhrten Beteiligungsverfahren nicht erwartet. Somit nicht relevant und werden daher auch nicht vertiefend betrachtet.

Sonstige Emissionen / Immissionen:

Weitere Immissionsarten wie z.B. Geruchsimmissionen (landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe usw.), Stäube oder Lichtimmissionen sind für die Beurteilung des Planvorhabens auch unter Auswertung der bisher eingegangenen Stellungnahmen aus den zuvor durchgeföhrten Beteiligungsverfahren und nach Kenntnis der Stadt Eutin nicht zu erwarten, somit nicht relevant und sie werden daher nicht vertiefend betrachtet.

Hinweise auf weitere relevante Besonderheiten der klimatischen und der lufthygienischen Situation mit einer Bedeutung für die menschliche Gesundheit im Rahmen der Bauleitplanung liegen der Stadt Eutin unter Auswertung der bisher eingegangenen Stellungnahmen aus den zuvor durchgeföhrten Beteiligungsverfahren nicht vor und werden daher ausgeschlossen.

Im Nahbereich bestehende Störfallbetriebe gemäß § 50 BImSchG sind der Stadt Eutin nicht bekannt.

Erholungsnutzungen:

Der Planbereich weist keine hervorzuhebende Bedeutung für die Erholungsnutzung auf, da der Planbereich der Öffentlichkeit nicht zugänglich ist und da es hier keine Erholungseinrichtungen gibt.

Maßnahmen zur
Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Lärmemissionen / -immissionen

Da keine Lärmimmissionen von der Stadt Eutin erwartet werden bzw. derzeit ausgeschlossen werden können, sind diesbezüglich keine Maßnahmen vorgesehen.

Sonstige Emissionen / Immissionen:

Da keine sonstigen planungsrelevanten Immissionen von der Stadt Eutin auch unter Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 (1+2) BauGB erwartet werden bzw. derzeit ausgeschlossen werden können, sind diesbezüglich keine Maßnahmen vorgesehen.

Erholungsnutzung:

Da keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind, sind keine Maßnahmen umzusetzen.

16.3.2 Schutzwert Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

Der Plangeltungsbereich wird am westlichen Rand durch einen Knick an der Straße Lindenbruchredder begrenzt. Waldflächen sind am Planbereich und am südlichen Rand des Fachmarktstandorts vorhanden (s. auch vorangestellte Abb. 3k und Abb. 3l sowie Abb. 9). Dem Wald vorgelagert sind einerseits Grünflächen und andererseits Flächen für die Regenwasserversickerung und -verdunstung.

Innerhalb der beiden Teilbereiche des Fachmarktstandorts sind einzelne Baumstandorte zur Gliederung der beiden Einzelhandelsbetriebe vorhanden.

In Schleswig-Holstein kommen nur 3 sehr seltene höhere Pflanzenarten und eine Moosart des Anhangs IV der FFH-Richtlinie vor:

- *Apium repens* (Kriechender Scheiberich) (=> Feuchtwiesen Ufer)
- *Luronium natans* (Froschzunge) (=> Gewässerpflanze)
- *Oenanthe conioides* (Schierlings-Wasserfenchel) (=> Süßwasserwatten)
- *Hamatocaulis vernicosus* (Firnisglänzendes Sichelmoos) (Moore, Nasswiesen, Gewässerufer)

Diese Pflanzenarten des Anhangs IV benötigen sehr spezielle Standorte und können in Kenntnis der Örtlichkeit im Planbereich nicht vorkommen (vgl. hierzu die in der „Bestandssituation des Plangebiets an der „Industriestraße“ wiedergegebene örtliche Planungssituation“).

Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG sind im und am Planbereich nicht vorhanden.

Bewertung

und Betroffenheit durch die Planung:

Die Bewertung der angetroffenen Biotoptypen erfolgt auf Grundlage des LNatSchG, der Biotoptverordnung und des Erlasses zur „naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ in der derzeit aktuellen Fassung.

Landschafts- bzw. ortsbildprägende Bäume nach § 8 Abs. 1 Nr. 9 gemäß des Erlasses „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ vom 20.01.2017, Ziffer 3.4, sind in der Regel Bäume mit einem Stammumfang von 2 Metern oder mehr. Im Plangebiet sind solche Bäume nicht vorhanden.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und / oder nach § 21 LNatSchG oder andere Lebensraumtypen mit einer Relevanz bezgl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind im Planbereich in Form eines Knicks vorhanden, der zusätzlich durch die Festsetzungen im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 85 geschützt ist. Die Überplanung führt zu keiner Änderung der Festsetzungen.

Artenschutzrechtliche Bewertung:

Da in dem Gebiet nicht zu erwarten ist, dass artenschutzrechtlich prüfungsrelevante Pflanzenarten vorkommen könnten, wird voraussichtlich eine Verletzung der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG nicht eintreten.

Maßnahmen zur

Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Zu der südlich angrenzenden Waldfläche ist gemäß den Festsetzungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 85 ein reduzierter Abstand von 10 m sowie den hierzu erteilten Ausnahmegenehmigungen einzuhalten ist. Dieser reduzierte Waldschutzstreifen gilt grundsätzlich auch für die Flächennutzungsplanung und für den Änderungsbereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Aufgrund der örtlichen Erschließungs- und Entsorgungssituation wird im südlichen Bereich zwischen den beiden Fachmärkten ein Abstand von 5 Meter zur Waldgrenze als absolutes Minimum bewertet. Dieser Wert ist nach Prüfung durch die untere Forstbehörde vom 28.07.2023 nur vertretbar, da keine Nutzung zu Wohnzwecken vorgesehen sind, sondern lediglich Container zur Lagerung aufgestellt werden sollen.

Da ansonsten keine Veränderungen im Maß der baulichen Nutzung und in der Inanspruchnahme von Flächen für die Einzelhandelsnutzung mit dieser Bestandsüberplanung verbunden sind, sind auch keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

16.3.3 Schutzgut Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt

Als Grundlage der durchzuführenden artenschutzrechtlichen Prüfung dient eine Sichtüberprüfung der durch die Bestandsüberplanung betroffenen Plangebietsfläche auf ggf. Horste oder Quartiere von anderen standortgebundenen Großvögeln, eine Prüfung der Bestandsgebäude auf ggf. Fledermausquartiere durch die dort Arbeitenden und eine ergänzende faunistische Potenzialabschätzung anhand der im Gelände vorgefundenen Biotopstrukturen.

Es ist nicht auszuschließen, dass aufgrund der Nutzungs- und Biototypen folgende mögliche Tievorkommen als faunistische Potentialabschätzung im Planbereich auftreten; sie sind somit planungsrelevant:

- Im Bereich der Gebäude (auch außerhalb des Plangeltungsbereichs) sowie in den Gehölzen aller Art (an den Plangebietsrändern im Süden und Westen) können während des Sommerhalbjahres verschiedene Brutvögel vorkommen, die die vorhandenen Habitatstrukturen der gehölz- und strukturreichen Siedlungsräume annehmen könnten. Typische Arten sind u. a. Amsel (*Turdus merula*), Singdrossel (*Turdus philomelos*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*), Elster (*Pica pica*) und Buchfink (*Fringilla coelebs*).

Großbäume ab ca. 0,4 m Stammdurchmesser könnten kleine Höhlungen aufweisen, die von Arten wie Kohlmeise (*Parus major*), Blaumeise (*Parus caeruleus*) oder Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*) angenommen werden.

Brutvögel an Gebäuden wie z. B. Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) und Haussperling (*Passer domesticus*) können vorkommen und das Gebiet ggf. auch von außerhalb zur Nahrungssuche aufsuchen.

Vorkommen von (standortgebundenen) Großvögeln, großen Höhlenbrütern und Koloniebrütern sind hingegen nicht ermittelt worden und auch aufgrund der Gebietsstruktur nicht anzunehmen.

Aufgrund der Ausprägung der vorhandenen Strukturen, des sehr hohen Störpotenzials durch den Betrieb der beiden Fachmärkte und der angrenzenden gewerblich genutzten Flächen sind Brutvorkommen streng geschützter, freibrütender Vogelarten im Planbereich nicht zu erwarten.

- Das Plangebiet mit den strukturarmen und kleinen Freiflächen weisen keine generelle Eignung als Nahrungslebensraum für Fledermäuse auf. Die an den Planbereich angrenzenden Waldflächen und Knickstrukturen können den Fledermäusen jedoch als Nahrungslebensraum dienen.
- Ein Gewässer liegt außerhalb des Planbereichs.
- Gewässer / Fließgewässer mit einer potenziellen Bedeutung für Fischotter oder Biber sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden.
- Reptilien (z. B. Blindschleiche oder Waldeidechse) können vereinzelt vorkommen. Biototypen mit einer Eignung als für die Arten unverzichtbare Kernhabitatem sind im Planbereich nicht vorhanden, jedoch südlich grundsätzlich nicht auszuschließen.

Sonstige artenschutzrechtliche und bezüglich der Eingriffsbewertung relevante Tievorkommen sind der Stadt Eutin nicht bekannt bzw. bisher nicht bekannt gemacht worden.

Die Stadt Eutin verzichtet aufgrund der o. g. grundsätzlich eher allgemeinen Bedeutung der Plangebietsflächen und aufgrund einer Bestandsüberplanung auf die Durchführung vertiefender örtlicher Kartierungen von Tiergruppen und die Erstellung eines gesonderten Fachbeitrags zum Artenschutz.

Das Plangebiet liegt nicht in einem oder an einem Schutzgebiet gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG.

Gemäß der obigen Aufstellung sind Eingriffe in Gehölze und Gebäude artenschutzrechtlich dann relevant, wenn sie innerhalb des Sommerhalbjahrs ausgeführt werden sollen.

Bewertung und potenzielle Betroffenheit von Arten,

Artenschutzrechtliche Prüfung und Bewertung der Planung:

Es ist sicherzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht verletzt werden.

Danach ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Maßnahmen zur

Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Alle Arbeiten an Gehölzen einschließlich von Pflegeschnitten und das „auf den Stock setzen“ von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden.

Die Maßgaben des (zukünftigen) § 41a BNatSchG zur Minimierung der Beeinträchtigungen insbesondere von Insekten und Fledermäusen durch Licht sind generell einzuhalten.

16.3.4 Schutzwert Boden und Schutzwert Fläche

Das Plangebiet ist Teil der Siedlungs- und der gewerblichen Nutzungsstruktur am südöstlichen Stadtrand von Eutin.

Aufgrund der Bestandssituation, die auch im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 und den erteilten Baugenehmigungen, bezogen auf das zulässige Maß der baulichen und sonstigen Nutzung, nicht erhöht werden soll, werden zusätzliche Eingriffe in die o.g. Schutzgüter nicht verbunden sein.

Hinweise auf Bodenbelastungen oder Kontaminationen sind der Stadt Eutin für das Grundstück „Industriestraße Nr. 12a“, also Teilgebiet SO 1, nicht bekannt. Dies wurde seitens der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Ostholstein mit Stellungnahme vom 09.06.2023 mitgeteilt und bestätigt.

Jedoch wird im Boden- und Altlastenkataster des Kreises Ostholstein das Grundstück „Industriestraße 12“, also das Teilgebiet SO 2, als altlastverdächtige Fläche geführt, da sich hier von 1973 bis 2001 eine Landmaschinenreparaturwerkstatt befand. Daher besteht für dieses Grundstück der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit. Aktuell sind die betreffenden Flächen überbaut und versiegelt, sodass die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser für eventuelle Verunreinigung im Boden verschlossen sind.

Bewertung und Betroffenheit durch die Planung:

Die Planung erfolgt auf Flächen, die bereits für eine gewerbliche bzw. nunmehr für die einzelhandelsbezogene Nutzung planerisch (F-Plan) und planungsrechtlich (B-Plan Nr. 85) vorgesehen sind. Demzufolge bestehen Baurechte.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Da keine zusätzlichen Eingriffe in den Boden planerisch und auch planungsrechtlich gegenüber den geltenden Planungen mit diesem Änderungsverfahren verbunden sein werden, bestehen keine Kompensationserfordernisse.

Grundsätzlich ist die Versiegelung auf das unvermeidbare Minimum zu begrenzen.

Umbaumaßnahmen mit Eingriffen in den Boden sind für das Teilgebiet SO 2 fachgutachterlich zu begleiten und das Untersuchungskonzept im Vorfeld mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Ostholstein abzustimmen.

16.3.5 Schutzgut Wasser

Im Plangeltungsbereich selbst sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Am südwestlichen Randbereich verläuft das Gewässer 1.14.2 des Wasser- und Bodenverbandes Schwentine.

Das Plangebiet befindet sich gemäß des Landwirtschafts- und Umweltatlas SH in keinem vorhandenen oder geplanten Wasserschutzgebiet.

Die Entwässerungseinrichtungen sind für beide Teilebereiche des Fachmarktstandorts vorhanden und sind im Zuge der Ausübung der genehmigten Nutzung auf dem aktuellen Stand der Technik zu halten.

Bewertung und Betroffenheit durch die Planung:

Entsprechend dem aktuellen Planungsstand im Rahmen der „Entwurfsplanung“ ändert sich an den versiegelten Flächen und der Belastung nichts, insofern müssen für den Bestand keine Betrachtungen der Beeinflussung des natürlichen Wasserhaushalts nach A-RW 1 vorgenommen werden, so die untere Wasserbehörde des Kreises Ostholstein mit Stellungnahme vom 09.06.2023.

Der Wasser- und Bodenverband Schwentine hat in seiner Stellungnahme vom 19.05.2023 darauf hingewiesen, dass gemäß § 6 Abs. 2 der Satzung des Wasser- und Bodenverbandes Schwentine bei offenen Gewässern ein beidseitiger Geländestreifen von 5,00 m Breite ab der oberen Böschungskante beidseitig als Verfügungsstreifen gilt. Dieser Verfügungsstreifen ist für die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten durchgängig von jeglicher Bebauung, Befestigung und Anpflanzungen freizuhalten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Aufgrund der Bestandsüberplanung und Beibehaltung des Maßes der baulichen Nutzung sind keine Eingriffe und Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Sofern und soweit Teile eines Unterhaltungsstreifen im Plangeltungsbereich liegt, hat der Grundstückseigentümer die entsprechenden Maßgaben aus der Verbandssatzung zu beachten.

16.3.6 Schutzgut Luft und Schutzgut Klima

Als generelle Aussage ist davon auszugehen, dass der Planbereich durch die insgesamt relativ kleinteiligen Strukturen mit bestehenden Gehölzen, Knick und Waldflächen sowie durch die Bebauungen im Norden, Osten und Westen relativ gut gegen Windeinwirkungen abgeschirmt ist. Davon abweichend weist nur die nördliche Seite des Plangebiets einen offenen Rand auf.

Für den Planbereich liegen keine detaillierten Klimadaten vor. Ferner ist eine Relevanz detaillierter Angaben für die Bestandsüberplanung nicht erkennbar.

Besondere klimatische Wirkungen wie Kaltluftflüsse und Kaltluftsammelbecken o. ä. sind nicht anzunehmen, denn das Gebiet ist generell durch geringe Höhenunterschiede gekennzeichnet.

Hinsichtlich der Luftqualität liegen der Stadt Eutin aus den städtischen Planungen keine planungsrelevanten Hinweise z. B. durch Gerüche aus einem landwirtschaftlichen Betrieb oder Gewerbebetrieben auf besondere Situationen bezüglich des Klimas und der lufthygienischen Situation vor.

Bewertung und Betroffenheit durch die Planung

Die Stadt Eutin geht davon aus, dass durch die Überplanung des bestehenden Fachmarktstandorts keine beurteilungs- bzw. planungsrelevanten erheblichen Auswirkungen der Luftqualität und des Klimas vorliegen und auch nicht auf Grundlage bestehender Baurechte aus der rechtskräftigen Bebauungsplanung Nr. 85 entstehen werden.

Das Gebiet weist aufgrund seiner Lage keine besondere Empfindlichkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf (Änderungen der Niederschläge, Winde etc.).

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Da keine erheblichen Auswirkungen durch das Planvorhaben zu erwarten sind, wird bezüglich dieser Schutzgüter kein Kompensationsbedarf festgestellt.

Die Auswirkungen auf das örtliche Klima können durch Maßnahmen beeinflusst werden, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der einzelhandelsbezogenen Bebauung stehen und dementsprechend auch ein zu betrachtender Belang in der Bebauungs- und auch abgeschichtet in der Flächennutzungsplanung darstellen.

Die Maßnahmen vor Ort können hier nachfolgend wie folgt benannt werden:

- Erhalt des vorhandenen Knick am westlichen Rand des Fachmarktstandorts
- Erhalt der offenen Entwässerungs- und Versickerungs-/Verdunstungsanlagen
- Erhalt und Ergänzung der Baumpflanzungen an den Stellplatz- und Betriebsflächen

- Baumpflanzungen auf den Stellplatzflächen und Wandbegrünungen tragen zur Verbesserung des Kleinklimas bei (=> Vergleichsmäßigung durch Beschattung, Schutz vor Überhitzung, Staubbindung, Luftfeuchtigkeitsausgleich).
- Teile der Dachflächen, soweit die Statik dies zulässt, können mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ausgestattet werden (Photovoltaik, Solarthermie), wodurch ein weiterer Beitrag zur Reduzierung der Energiegewinnung aus fossilen Energieträgern geleistet wird,
- Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen gem. § 8 Abs. 1 LBO

16.3.7 Schutzgut Landschaft (= Landschaftsbild / Stadtbild)

Der Plangeltungsbereich ist Teil der Siedlungs- und der gewerblichen Nutzungsstruktur am südöstlichen Stadtrand von Eutin.

Südlich grenzen Waldflächen an den Änderungsbereich und somit auch an den Fachmarktstandort an.

Im Planbereich sind für die Öffentlichkeit keine Freizeit- und Erholungseinrichtungen bzw. -flächen vorhanden.

Bewertung und Betroffenheit durch die Planung

Die Planung erfolgt auf Flächen, die bereits für eine gewerbliche bzw. nunmehr für die Einzelhandelsbezogene Nutzung planerisch (F-Plan) und planungsrechtlich (B-Plan Nr. 85) vorgesehen sind.

Erforderliche Abstände zu dem südlich angrenzenden Wald sind bereits mit der rechtskräftigen Bebauungsplanung Nr. 85 für den Fachmarktstandort insgesamt vorgegeben und demzufolge auch mit den Nutzungen einzuhalten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Aufgrund der Eingebundenheit des Planbereichs und somit des Fachmarktstandortes in die Siedlungsstruktur der Stadt Eutin und der Überplanung eines Teilbereichs eines bestehenden und planungsrechtlich abgesicherten Fachmarktstandorts sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation erforderlich.

Durch grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen innerhalb der Sonderbauflächen ergänzend zu den Grün- und Versickerungsflächen soll eine angemessene Durchgrünung des Planbereichs und somit des Fachmarktstandorts sichergestellt werden.

16.3.8 Schutzgüter kulturelles Erbe und Schutzgut sonstige Sachgüter

Innerhalb des Planbereichs selbst sind entsprechend den Darstellungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung keine Kulturdenkmale und keine archäologischen Fundstellen vorhanden bzw. der Stadt Eutin bisher bekannt gemacht worden. Auf ...

- die Industriestraße mit den dort vornehmlich gewerblichen Nutzungen,
- die Waldflächen im Süden und auf die einzuhaltenden Schutzabstände,
- das am Rande des Planbereichs verlaufende Gewässer 1.14.2 des Wasser- und Bodenverbandes Schwentine,

... wurde bereits in Zusammenhang mit den zuvor beschriebenen Schutzgütern eingegangen.

Vorhandene Versorgungseinrichtungen und Leitungstrassen sind im Rahmen der nachfolgenden Vorhabenrealisierung frühzeitig zu berücksichtigen.

Weitere Nutzungen bzw. planerisch relevante Sachgüter sind der Stadt Eutin nicht bekannt und auch in den durchgeführten Beteiligungsverfahren nicht bekanntgemacht worden.

Bewertung

und Betroffenheit durch die Planung:

Der Planbereich ist hinsichtlich des Denkmalschutzes ohne besondere Bedeutung.

Die Planung erfolgt auf Flächen, die bereits für eine gewerbliche bzw. nunmehr für die einzelhandelsbezogene Nutzung planerisch (F-Plan) und planungsrechtlich (B-Plan Nr. 85) Nutzung vorgesehen sind.

Die verkehrliche Anbindung an die „Industriestraße“ ist für den Plangeltungsbereich und für den Fachmarktstandort vorhanden.

Erforderliche Abstände zu dem südlich angrenzenden Wald sind bereits mit der rechtskräftigen Bebauungsplanung Nr. 85 für den Fachmarktstandort insgesamt vorgegeben und demzufolge auch mit den Nutzungen einzuhalten. Dies gilt insbesondere für den südlichen Teilbereich, in dem der Abstand zum Wald in diesem Änderungsverfahren auf 5,0 m reduziert worden ist.

Der Planbereich ist Teil der Siedlungs- und gewerblichen Nutzungsstruktur am südöstlichen Stadtrand von Eutin.

Maßnahmen zur

Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Aufgrund der Eingebundenheit des Planbereichs und somit des Fachmarktstandortes in die Siedlungsstruktur der Stadt Eutin und der Überplanung eines bestehenden und planungsrechtlich abgesicherten Fachmarktstandorts sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation erforderlich.

16.3.9 Wechselwirkungen

Die obigen Beschreibungen verdeutlichen, dass der Planbereich und sein Umfeld durch die vorhandenen gewerblichen und einzelhandelsbezogenen Nutzungen innerhalb der bebauten Ortslage und am Rande einer Waldfläche geprägt sind.

In den Kapiteln 16.3.1 bis 16.3.8 wird deutlich, dass sich nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Umstrukturierung des Bau- und Gartenmarktes zwar die Wirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter erfolgen, dass aber aufgrund der Bestandüberplanung keine wesentlichen und erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbunden sein werden.

Es sind nach Kenntnis der Stadt Eutin darüber hinaus keine darzustellenden Wechselwirkungen zu erwarten.

16.3.10 Fehlende Kenntnisse

Es liegen keine Detailinformationen über den Änderungsbereich zu folgenden Themen vor: Klimadaten, längerfristige faunistische Daten über die örtliche Situation hinaus, längerfristige Grundwasserstandmessungen und zum Verkehr.

Aufgrund der Eingebundenheit des Planbereichs und somit des Fachmarktstandortes in die Siedlungsstruktur der Stadt Eutin ist entsprechend der Angaben zu den einzelnen Schutzgütern insgesamt von einer für die Planung hinreichenden Kenntnis- und Datenlage auszugehen, so dass von der Stadt Eutin in dem Fehlen der genannten vertiefenden Informationen kein planerisch erhebliches Defizit gesehen wird.

Von Seiten der Stadt Eutin werden daher keine weiteren gutachterlichen Untersuchungen vorgesehen.

16.4 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklung bei Durchführung der Planung:

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neustrukturierung der Bestandsliegenschaften, abgestimmt um die geänderte Anrechenbarkeit der Verkaufsflächen, geschaffen werden. Weiterhin soll im Planaufstellungsverfahren aufgezeigt werden, welche Entwicklungsmöglichkeiten die beiden vorhandenen Fachmärkte am Standort unter Einbeziehung der Freiflächenutzungen und Neuorganisation der Stellplatzflächen sowie der Ausstellungsfächen bestehen.

Parallel erfolgt die Aufstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes für den westlichen Teilbereich des Fachmarktstandorts.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:

Ohne die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 würde das Baurecht und die erteilten Genehmigungen entsprechend den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungsplanung Nr. 85 weiter bestehen bleiben. Eine Neustrukturierung der Bestandsliegenschaften, abgestimmt um die geänderte Anrechenbarkeit der Verkaufsflächen und kleinere Entwicklungsmöglichkeiten wären dann nicht möglich.

Mittel- bis langfristig wäre der Fachmarktstandort in seinem Bestand als nicht gesichert anzunehmen.

16.5 Kumulierende Auswirkungen von Vorhaben, grenzüberschreitender Charakter

Aufgrund des Sachverhalts, dass mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 keine wesentlichen planungsrechtlichen Änderungen im Sinne eines Weiterentwickelns verbunden sind, sondern Maßnahmen der Umstrukturierung innerhalb des baulichen Bestandes, sind kumulierende Auswirkungen mit anderen Vorhaben der Stadt Eutin nicht verbunden.

Ein grenzüberschreitender Charakter der Planung besteht nicht.

16.6 Zusätzliche Angaben: Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 wurden keine darzulegenden technischen Verfahren angewendet, die nicht bereits im Zuge der Projektentwicklung zum Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 85 und der hierzu erfolgten 1. und 2. Änderung erstellt worden sind.

Aufgrund des Sachverhalts, dass mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 keine wesentlichen planungsrechtlichen Änderungen im Sinne eines Weiterentwickelns verbunden sind, sondern Maßnahmen der Umstrukturierung innerhalb des baulichen Bestandes, wurde mit den beiden Bauleitplanungen die vorhandenen Gutachten bzw. die textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen in die o.g. Planungen aufgenommen.

Demzufolge und mit Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1+2) und 4 (1+2) BauGB sowie nach § 11 (1) LaplaG konnte die Stadt Eutin kein Erfordernis zur Aufstellung neuer oder Anpassung bestehender Gutachten feststellen.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 wird auf Grundlage des BauGB erarbeitet, wonach gemäß § 50 UVPG die Prüfung der Umweltverträglichkeit im Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB jeweils durch eine „Umweltprüfung“ gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Die als „frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung“ zu bewertende Beteiligung wurde zusammen mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes durch eine gemeinsame Beteiligung der betroffenen Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der anerkannten Naturschutzverbände nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt, ausgewertet und die Anregungen und umweltrelevanten Informationen entsprechend der Beratung und des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt zur „Entwurfsplanung“ in die Bauleitplanung eingestellt.

Entsprechendes gilt hinsichtlich der anschließend durchgeführten Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Die Stadt Eutin geht mit dem „Satzungsentwurf“ davon aus, dass auf Basis der vorliegenden und im Umweltbericht zusammengestellten Informationen im Rahmen der Beratungen und Beschlussfassungen zu den abschließenden Beschlussfassungen seitens der Stadt Eutin festgestellt werden wird, dass unter Berücksichtigung und Umsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 sowie im Zuge von Planrealisierung dann keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind bzw. verbleiben werden.

16.7 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring):

Im Rahmen der Bestandserhaltung können entsprechend der Bebauungsplanung und der hierzu durchzuführenden Umweltprüfung folgende erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt werden und erforderliche Maßnahmen werden dann umzusetzen bzw. einzuhalten sein:

- Alle Arbeiten an Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden.
Die Beachtung dieser Maßgabe obliegt dem Ausführenden.
- Bei allen Arbeiten an Gehölzen sowie bei baulichen Tätigkeiten an vorhandenen Gebäuden sind die Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu beachten. Insbesondere sind Maßgaben zur Beleuchtung einzuhalten.
Diese Aufgabe obliegt dem Ausführenden.

16.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Stadt Eutin strebt mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 eine vollständige Überplanung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 85 an.

Mit der 3. Änderung sollen die planerischen Voraussetzungen zur Neustrukturierung der Bestandsliegenschaften, abgestimmt um die geänderte Anrechenbarkeit der Verkaufsflächen, geschaffen werden. Weiterhin soll im Planaufstellungsverfahren aufgezeigt werden, welche Entwicklungsmöglichkeiten die beiden vorhandenen Fachmärkte am Standort unter Einbeziehung der Freiflächennutzungen und Neuorganisation der Stellplatzflächen sowie der Ausstellungsflächen bestehen.

Da mit der Planung lediglich eine baugebietssinterne Neustrukturierung der Bestandsgebiete erfolgen soll und keine grundsätzliche Änderung der Baugebietstypen mit diesem Änderungsverfahren angestrebt wird, werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen des bestehenden Nutzungsgefüge aus der bebauten Ortslage heraus auf die ökologisch wertvollen Randbereiche erwartet.

Im Parallelverfahren erfolgt eine 27. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Erhebliche Beeinträchtigungen bezüglich des **Schutzguts Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit** sind aufgrund der Bestandsüberplanung und der grundsätzlichen Beibehaltung der beiden Fachmärkte nicht zu erwarten.

Auch sind nach Einschätzung der Stadt Eutin keine bewertungsrelevanten Immissionen durch Staub, Geruch oder Licht zu erwarten.

Erholungsnutzungen oder -einrichtungen werden nicht beeinträchtigt.

Eingriffe in das **Schutzgut Pflanzen und der biologischen Vielfalt** sind aufgrund der Bestandsüberplanung und der grundsätzlichen Beibehaltung der beiden Fachmärkte nicht zu erwarten.

Eingriffe in das **Schutzgut Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt** sind aufgrund der Bestandsüberplanung und der grundsätzlichen Beibehaltung der beiden Fachmärkte nicht zu erwarten.

Eingriffe und insbesondere Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfordern die Einhaltung bestimmter Ausführungsfristen.

Die Maßgaben des (zukünftigen) § 41a BNatSchG zur Minimierung der Beeinträchtigungen insbesondere von Insekten und Fledermäusen durch Licht sind generell einzuhalten.

Bei Beachtung der mit den **Schutzgütern Pflanzen und Tiere** genannten Minimierungsmaßnahmen (Bauzeitenregelungen, örtliche Überprüfungen und Begleitmaßnahmen) sind keine erheblichen Eingriffe in potenzielle Lebensräume der nach § 7 BNatSchG streng geschützten Vogelarten zu erwarten. Beeinträchtigungen anderer artenschutzrechtlich relevanter Tierarten sind nicht zu erwarten. Eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG erfolgt dann nicht.

Schutzgut Pflanzen und Schutzgut Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt: Beeinträchtigungen eines NATURA-2000-Gebietes oder eines sonstigen Schutzgebietes sind nicht zu erwarten.

Eingriffe in das **Schutzgut Boden** und **Schutzgut Fläche** sind aufgrund der Bestandsüberplanung und der grundsätzlichen Beibehaltung der bisher planungsrechtlich zulässigen Versiegelung beider Fachmärkte nicht zu erwarten.

Eingriffe in das **Schutzwasser** sind aufgrund der Bestandsüberplanung und der grundsätzlichen Beibehaltung der bisher planungsrechtlich zulässigen Versiegelung beider Fachmärkte nicht zu erwarten.

Eingriffe in die **Schutzwerte Luft und Klima** sind nicht zu kompensieren, da durch die Bestandsüberplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Schutzwerte zu erwarten sind.

Die Auswirkungen auf das örtliche Klima können durch eigenverantwortliche Maßnahmen der jeweiligen Fachmärkte bzw. deren Betreiber beeinflusst werden, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Sondergebietsausweisung stehen und dementsprechend auch ein zu betrachtender Belang in der Bebauungs- und auch abgeschichtet in der Flächennutzungsplanung darstellen.

Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. Eingriffe in das **Schutzwert Landschaft** (= Stadtbild) werden durch die Bestandsüberplanung gegenüber dem heutigen Bestand nicht erwartet.

Eingriffe in das **Schutzwert Kulturgüter** sind nicht zu erwarten, da hier keine Kulturdenkmale vorhanden sind.

Das **Schutzwert sonstige Sachgüter** wird voraussichtlich betroffen sein. Die Belange des Brandschutzes und des Waldschutzes sind bereits vor dieser Bauleitplanung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben bzw. auf Grundlage der Festsetzungen der Bebauungsplanung Nr. 85 zu berücksichtigen gewesen.

Weitere Betroffenheiten durch die Planung sind der Stadt Eutin nicht bekannt bzw. bisher nicht bekanntgemacht worden.

16.9 Kosten der Kompensationsmaßnahmen

Aufgrund der Bestands situation und der Beibehaltung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich und dementsprechend fallen auch keine Kosten hierfür an.

16.10 Quellen des Umweltberichts

- Abschließende landesplanerische Stellungnahme zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 und zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eutin des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes S-H mit Erlass vom 22.12.2023
- Folgende von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
 - Der Landrat des Kreises Ostholstein, Fachdienst Regionale Planung - Bauleitplanung / TÖB-Stelle per E-Mail vom 31.01.2024 und vom 09.06.2023
 - Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung des Landes S-H (LLnL) - Untere Forstbehörde mit Schreiben zuletzt vom 04.01.2024
 - Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr des Landes S-H, Niederlassung Lübeck mit Schreiben vom 17.01.2024 und vom 08.06.2023

- Wasser- und Bodenverband Ostholstein mit Schreiben vom 18.01.2024 und vom 19.05.2023
- Schleswig-Holstein Netz AG mit Schreiben vom 13.12.2023 und vom 16.05.2023
- Gemeinsame „Unterlage zur Vorentwurfsplanung“ zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 der Stadt Eutin zur Beteiligung der von der Planung berührten Nachbargemeinden und Behörden, der sonstigen Planungsträger und der anerkannten Naturschutzverbände nach §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 1 BauGB mit Planungsstand vom 23.02.2023
- Landesamt für Denkmalpflege SH (2020): Denkmalliste Ostholstein.- https://www.schleswig-holstein.de/DE/Landesregierung/LD/Kulturdenkmale/ListaKulturdenkmale/_documents/ListaKulturdenkmale.html; Stand 01.10.2020
- Naturpark Holsteinische Schweiz e.V. (2010): Satzung des Naturparkes Holsteinische Schweiz e. V.
- Stadt Eutin: Satzung der Stadt Eutin über den Bebauungsplan Nr. 85 einschließlich der rechtskräftigen Änderungen
- Stadt Eutin (2005): Landschaftsplan der Stadt Eutin
- Stadt Eutin (o. J.): Flächennutzungsplan
- „Lage- und Höhenplan“ als Planungsgrundlage mit Katasterbestand vom 23.04.2024 und zugleich als Planunterlage für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 mit örtlichen Vermessungen vom 16.03.2020

16.11 „Checkliste“ hinsichtlich der Bestandteile des Umweltberichtes nach Anlage 1 BauGB

In der nachfolgenden Aufstellung wird angegeben, an welchen Stellen des Umweltberichtes die gemäß in Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB erforderlichen Bestandteile berücksichtigt sind.

Ziffer aus Anlage 1 BauGB	Bestandteil gem. Anlage 1 BauGB	Berücksichtigt im Umweltbericht in => Kapitel ggfs. Erläuterung
1.	Einleitung mit folgenden Angaben	
a)	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	Kap. 16.1.1 Kap. 16.1.2 Detaillierte Angaben in Kap. 16.3.4
b)	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden	Kap. 16.2.1 Kap. 16.2.2
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden; hierzu gehören folgende Angaben	Kap. 16.3
a)	eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann	Bestandsaufnahme schutzgutbezogen in Kap. 16.3.1 bis 16.3.8 Voraussichtlich Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung in Kap. 16.4
b)	eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben, unter anderem infolge	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands inkl. Bau- und Betriebsphase bei Durchführung der Planung jeweils schutzgutbezogen in Kap. 16.3.1 bis 16.3.8 jeweils im Abschnitt „Bewertung“ bzw. „Bewertung und Betroffenheit durch die Planung“

		<p>Die Angaben zu § 1 Abs. 6 Nr.7 a) bis i) sind wie folgt in die Planung eingegangen und berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Kap. 16.3.2 bis 16.3.7 b) Kap. 16.3.2, 16.3.3 c) Kap. 16.3.1 d) Kap. 16.3.8 e) Kap. 16.1.1 (Abfälle und Abwasser); 16.3.1 f) Kap. 16.3.6 g) Kap. 16.2.1 h) Kap. 16.3.6 und darüber hinaus für den Planungsfall nicht zutreffend i) Kap. 16.3.1 bis 16.3.8, 16.3.9
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	Kap. 16.1.1 und jeweils schutzgutbezogen in Kap. 16.3.1 bis 16.3.8
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	jeweils schutzgutbezogen in Kap. 16.3.1 bis 16.3.8
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	Sofern zutreffend sind die Emissionen jeweils schutzgutbezogen in Kap. 16.3.1 bis 16.3.8 dargelegt
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	Kap. 16.1.1
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	Kap. 16.3.1 (menschliche Gesundheit, Störfallbetriebe) Kap. 16.3.8 (kulturelles Erbe)
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	Kap. 16.5
gg)	der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	Kap. 16.3.6

hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	Sofern zutreffend jeweils schutzgutbezogen in Kap. 16.3.1 bis 16.3.8 Kap. 16.6
	die Beschreibung nach Halbsatz 2 soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken; die Beschreibung nach Halbsatz 2 soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzzielen Rechnung tragen	jeweils schutzgutbezogen in Kap. 16.3.1 bis 16.3.8
c)	eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen. In dieser Beschreibung ist zu erläutern, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist;	jeweils schutzgutbezogen in Kap. 16.3.1 bis 16.3.8
d)	in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bau- leitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl;	Kap. 16.1.2
e)	eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen;	Kap. 16.3.1 (Störfallbetriebe)

3.	zusätzliche Angaben	Kap. 16.6
a)	eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	Kap. 16.3.10 Kap. 16.6
b)	eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	Kap. 16.7
c)	eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage	Kap. 16.8
d)	eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	Kap. 16.10

Die Begründung mit Umweltbericht zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 der Stadt Eutin wurde von der Stadtvertretung in der Sitzung am 03.07.2024 gebilligt.

Eutin, 05. SEP. 2025



 (Sven Radestock)
 - Der Bürgermeister -

Planverfasser:

BIS-S

Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe
 Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug



 Dipl.- Ing. (FH)
 Peter Scharlibbe