

ZUSAMMENFASENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

zur

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85

für ein Gebiet

südlich der Industriestraße und östlich der Straße Lindenbruchredder

der Stadt Eutin

Mit Aufstellung 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 Freiflächennutzungen und Neuorganisation der Stellplatzflächen sowie der Ausstellungsflächen bestehen.

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

In der geltenden Flächennutzungsplanung sind die Plangebiete der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 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 ausschließlich für den westlichen Planbereich erforderlich und im Parallelverfahren im Rahmen einer 27. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt wurde.

Entsprechend der Erörterung und Beratung wurde folgende Planungsziele für diese Bauleitplanung angestrebt:

- 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

Dabei fanden im Zuge der Projektentwicklung und der vorbereitenden Bauleitplanung Berücksichtigung:

- Regelungen zu den Randsortimenten von nahversorgungsrelevanten Sortimenten und/oder zentrenrelevanten Sortimenten
- die Anforderungen an den Schutz angrenzender Waldflächen
- die Belange der gemeinsamen Erschließung und des Brandschutzes
- die Belange des Regenrückhaltes
- das Vermeidungs- und Minimierungsgebot und die artenschutzrechtlichen Belange jeweils nach BNatSchG

Zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung nach § 1 Abs. 3 BauGB waren die beiden o. g. Bauleitplanungen aufzustellen.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 der Stadt Eutin für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung ist, beschrieben und bewertet wurden.

- Knickabschnitte als gemäß § 21 LNatSchG bzw. nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop sind innerhalb des Planbereichs nicht vorhanden.
- Waldflächen sind unmittelbar angrenzend an den Fachmarktstandort vorhanden und demzufolge zu beachten. Gegenüber den bestehenden Unterschreitungen des Waldabstandes sind weitere Unterschreitungen nur im Einvernehmen mit der unteren Forstbehörde unter bestimmten Voraussetzungen zulässig.
- Innerhalb des Planbereichs sind keine Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten nach § 7 BNatSchG bekannt und aufgrund der Biotop- und Nutzungsstruktur auch nicht zu erwarten. Daher war seitens der Stadt Eutin eine Verletzung der Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG 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 und werden dementsprechend auch nicht planerisch vorbereitet.
- Erhebliche Beeinträchtigungen bezüglich des Schutzguts Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit aufgrund von Lärmimmissionen aus Verkehrslärm oder Gewerbelärm sind nicht zu erwarten.
- Weitere Immissionsarten waren für die Beurteilung des Planvorhabens nach Kenntnis der Stadt Eutin nicht relevant und wurden daher nicht vertiefend betrachtet.
- Auswirkungen auf das örtliche Klima können durch eigenverantwortliche Maßnahmen der jeweiligen Fachmärkte bzw. deren Betreiber beeinflusst werden.
- Erholungsnutzungen oder -einrichtungen werden nicht beeinträchtigt, sondern durch das geplante Vorhaben erweitert.
- Eingriffe in das Schutzgut Kulturgüter sind nach Mitteilung des Archäologischen Landesamtes nicht zu erwarten.
- Hinweise auf Kampfmittel liegen der Stadt Eutin aufgrund der Inhalte und Darstellungen der gemeindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplanung und entsprechend der Landesverordnung zur Änderung der Kampfmittelverordnung vom 22.07.2015 für den Planbereich nicht vor, können aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
Zufallsfunde von Munition können jedoch nicht ausgeschlossen werden und sind unverzüglich der Polizei zu melden.
- Zum Zeitpunkt der Planaufstellung konnte die Stadt davon ausgehen, dass keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen oder Altablagerung innerhalb des Planbereichs anzunehmen bzw. zu erwarten waren.

Die Auswirkungen der Planung bestehen durch Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die Belange des Artenschutzes.

Zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden folgende Maßnahmen, die vornehmlich im Zuge der Vorhabenrealisierung zu beachten sein werden, vorzusehen sein:

- Hinsichtlich der Beleuchtung innerhalb des Plangebiets im privaten und öffentlichen Bereich sind die Vorgaben des (zukünftigen) § 41a BNatSchG mit dem Thema „Schutz der Insektenvielfalt“ zu berücksichtigen und zu beachten.
- Die Vorgaben zur weiteren Unterschreitung des Waldschutzstreifens sind durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen beachtet worden.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden im Umweltbericht festgehalten, der integrierter Bestandteil der Begründung ist.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligungen und ihre Berücksichtigung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 12.05.2023 bis einschließlich 12.06.2023 durchgeführt. Es wurden von den Bürgerinnen und Bürgern keine Anregungen und Hinweise abgegeben.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Veröffentlichung sowie der ergänzenden Auslegung der Planentwürfe der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen privater Person abgegeben.

3. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.05.2023 frühzeitig über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Mit gleichem Datum wurden die Nachbargemeinden von der gemeindlichen Planung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zugleich die landesplanerische Stellungnahme nach § 11 Abs. 2 LaplaG eingeholt.

Die weitere Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Veröffentlichung sowie Auslegung des Planentwurfs vom 18.12.2023 bis einschließlich 31.01.2024 mit Schreiben vom 08. und 15.12.2023 in der die Institutionen über die Veröffentlichung und Auslegung der Planentwürfe unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert wurden.

Im Rahmen der o. g. Beteiligungsverfahren wurden seitens der Institutionen und der Planungsträger Anregungen und Hinweise zu folgenden Themenbereichen gegeben:

- zu Belangen des Wald- und Gewässerschutzes
- zu Belangen des Einzelhandels und zu Regelungen der Randsortimente
- zu Belangen der Erschließung und des Brandschutzes
- zu Belangen der Wasserwirtschaft und der Niederschlagswasserbeseitigung
- zu den Belangen des Klimaschutzes und des Artenschutzes

Von Seiten der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine planungsrechtlich relevanten Stellungnahmen abgegeben, die nicht im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens hätten beantwortet und in die städtische Planung eingestellt werden können.

Die Anregungen und Hinweise konnten im Rahmen der Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss im Sinne von Klarstellungen berücksichtigt und in die Bauleitplanung eingestellt werden.

4. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Im Aufstellungsverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 wurde deutlich, dass aufgrund der langjährig ausgeübten Nutzung und den vorgenommenen einzelhandelsbezogenen Festsetzungen sowie der Berücksichtigung der Belange des Waldschutzes dann keine Bedenken mehr gegen die modifizierten Festsetzungen des Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ mit der nutzungsbegrenzenden Zweckbestimmung als „Fachmarkt“ bestanden.

Die Stadt Eutin hat sich für die o. a. Planung entschieden, da hierdurch die Fachmärkte in ihrer heutigen Grundstruktur erhalten und zugleich auf der Planungsebene der Bebauungsplanung in der Stadt Eutin planungsrechtlich abgesichert sein werden.