

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 37 - SCH - DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

**FÜR DAS GEBIET SCHÜRSDORF,
SÜDLICH DES SANDENDREDDERS
UND ÖSTLICH DER L 309
- BLUMEN- UND PFLANZENMARKT -**

BEGRÜNDUNG

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (§ 4 (2) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4a (2) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4a (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521/ 7917-0 FAX: 7917-17
INFO@PLOH.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 37 –SCH- der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet in Schürsdorf, südlich des Sandendredders und östlich der L 309, - Blumen- und Pflanzenmarkt -.

1. Vorbemerkung/ Planungserfordernis

Rechtliche Bindungen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz wurde von der Gemeindevertretung am 28.09.1995 beschlossen und ist seit dem 04.06.1997 wirksam. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 37 – Sch – wurde 1999 die 3. Flächennutzungsplanänderung wirksam. Mit der 1. Änderung und Erweiterung weicht die Planung um max. 4.000 m² von der Flächennutzungsplanung ab. Dieses ist sehr gering und wird hinsichtlich der Parzellenschärfe durch die 3. Flächennutzungsplanänderung mit abgedeckt, so dass keine erneute Flächennutzungsplanänderung notwendig wird.

Die Gemeinde Scharbeutz hat zusammen mit der Gemeinde Timmendorfer Strand ein gemeinsames Einzelhandelskonzept für die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben der Gemeinden Scharbeutz und Timmendorfer Strand als gemeinsames Unterzentrum entwickelt. Das *„Ordnungskonzept für den großflächigen Einzelhandel im Unterzentrum Scharbeutz/Timmendorfer Strand“* wurde im Sommer 2001 von beiden Gemeinden beschlossen. Das Konzept bezieht sich vorrangig auf Waren für den täglichen Bedarf (Verbrauchermärkte und Discounter). Mit der vorliegenden Planung geht die Gemeinde Scharbeutz auf die besonderen Bedürfnisse eines standortgebundenen landwirtschaftlichen Betriebes ein. Dabei ist davon auszugehen, dass das o. g. Ordnungskonzept nicht berührt wird, da es sich hier um einen spezielles Sortiment handelt, welches nicht Inhalt des Ordnungskonzeptes ist. Auch ist nach Einschätzung der Gemeinde nicht zu erwarten, dass andere Betriebe aus der Branche aufgrund der Planung einem erhöhten Verdrängungswettbewerb ausgesetzt sind. Der Betrieb im Plangebiet hat ein Angebot, welches sich deutlich von allen anderen Betrieben der Branche in der Region absetzt und hat einen Einzugsbereich, der deutlich größer ist.

Planungserfordernis

Die Firma Erich Rahlf & Söhne besteht seit 1969 an dem Standort an der Landesstraße 309. Derzeit (Juli 2004) sind dort 98 Personen beschäftigt. Damit ist das Unternehmen ein bedeutender Arbeitgeber in der Region und bietet ein Verkaufsortiment und Dienstleistungen an, welches seinesgleichen in der Region Ostholstein/Lübeck sucht.

Der Betrieb ist ein standortgebundener und privilegierter landwirtschaftlicher Betrieb, der die angebotenen Pflanzen zu einem großen Teil selber produziert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 - Sch- im Jahre 1999 hatte die Gemeinde Scharbeutz die Grundlage für eine deutliche Erweiterung und Qualitätsverbesserung des Blumen- und Pflanzenmarktes geschaffen.

Die Gemeinde Scharbeutz ändert jetzt den Bebauungsplan erneut, um dem „Blumen- und Pflanzenmarkt Erich Rahlf & Söhne“ in Schürsdorf erneute Erweiterungsmöglichkeiten zu geben, die vorrangig dem Ziel der Qualitätsverbesserung dienen.

Die Prüfung einer Planungsalternative ist frühzeitig im Planungsprozess erfolgt. Ein alternativer Standort kommt nicht in Betracht, unter anderem aufgrund der derzeitigen inneren Betriebsabläufe, der vorhandenen Gewächshauskonstruktion und des vorhandenen Wegenetzes außerhalb des Plangebietes. Auch stehen alternative Flächen eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung.

Mit der 1. Änderung und Erweiterung verfolgt die Gemeinde u. a. folgende Ziele:

- Qualitätsverbesserung der Verkaufseinrichtung.
- Beibehaltung des Verkaufssortimentes gemäß dem Bebauungsplan Nr. 37 -Sch-
- Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche für Gartenartikel (Randsortiment) in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Keine neuen Sortimente im Bereich Gartenartikel.
- Präsentation eines wetterunabhängigen Angebotes.
- Qualitätsverbesserung, um auch im Winterhalbjahr ein attraktives Angebot bieten zu können.
- Absicherung der Arbeitsplätze durch Stärkung des ortsansässigen Betriebes.
- Festigung des Kundenstammes. Es wird jedoch kein relevanter Anstieg der Kundenzahlen erwartet.

Diese Ziele sollen durch die Bebauungsplanänderung umgesetzt werden. Es ist im Gebiet ein neuer Gewächshaustyp, das „**Open-Sky-Gewächshaus**“, geplant. Hier können sowohl die Dächer als auch die Wände eingefahren werden, so dass ein Verkaufserlebnis, bei geeignetem Wetter, wie unter freiem Himmel erfolgen kann. Dieser Gewächshaustyp hat nicht nur diesen Vorteil, sondern auch die Pflanzen können so optimal für den Verkauf präsentiert und gelagert werden. Nachts oder bei schlechtem Wetter sind diese dann vollständig geschützt. Die Pflanzenqualität kann so best möglich auf den Verkaufsflächen (im Freien) erhalten bleiben.

2. Planung

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel/ Blumen- und Pflanzenmarkt“ um rd. 40 Meter nach Süden vergrößert. Das vorhandene Gewächshaus soll um rd. 60 Meter verlängert werden. Um die Länge des künftigen Baukörpers architektonisch nicht zu lang wirken zu lassen, sind zwei Gebäudeversätze vorgesehen.

Inhalte der Planänderung:

- Erweiterung der Grundfläche auf max. 8.500 m² (von 5.500 m²),
- Erweiterung der Verkaufsfläche auf max. 6.000 m² (von 3.000 m²),
- Zulassung eines „*Open-Sky-Gewächshauses*“,
- Zulassung einer Betriebswohnung in einem separaten Baufenster.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel/ Blumen- und Pflanzenmarkt“ um rd. 40 Meter nach Süden vergrößert. Das vorhandene Gewächshaus soll um rd. 60 Meter verlängert werden.

Erschließung und Stellplätze.

Die Erschließung des Gebietes bleibt unverändert. Da mit der Planung vorrangig eine Festigung des Kundenstammes angestrebt wird, ist kein relevanter Anstieg der Kundenzahlen zu erwarten. Daher sind die im Ursprungsplan festgesetzten Stellplätze ausreichend.

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung erfolgt nach dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt zum „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Az.: IV 63-510.335/X 33-5120-) vom 03.07.1998. Gemäß Erlass sind zusätzlich einbezogene Bauflächen als Eingriffe zu werten und entsprechend ausgleichspflichtig.

Nach oben genanntem Runderlass werden die Schutzgüter

- ⇒ Arten- und Lebensgemeinschaften,
- ⇒ Boden,
- ⇒ Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser),
- ⇒ Klima / Luft
- ⇒ sowie das Landschaftsbild bewertet.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten und Lebensgemeinschaften

Die Planung ermöglicht die Umwandlung einer Schaugartenfläche in eine Sonderbaufläche:

<u>Nutzung</u>	<u>Neueingriff</u>
Neubau Open-Sky-Gewächshaus	3.000 m ²
Betriebswohnung	130 m ²
Flächen nach § 19 (4) BauNVO (Zufahrten etc.)	1.565 m ²
	Gesamt: 4.695 m ²

Dadurch kommt es zu einem sehr begrenzten Verlust dieser Fläche als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z.B. Kleinsäuger und Vögel). Das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ ist nach dem Ausgleichserlass nur dann besonders betroffen, wenn Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz durch den Eingriff berührt werden. Dieses trifft hier nicht zu.

Boden

Infolge der Planung wird es zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskoffierungen, Flächenversiegelungen kommen, wodurch der natürlich gewachsene Boden seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen kann. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst. Verursacht werden die Bodenveränderungen und Flächenversiegelungen durch die zusätzliche Versiegelung von ca.:

Bauflächen	ca. 3.130 m ²
Zufahrten	ca. 1.565 m ² (nach § 19 (4) BauNVO)
insgesamt	ca. 4.695 m ²

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung ist eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Da für eine derartige Maßnahme keine Möglichkeiten bestehen, werden gemäß des Ausgleichserlasses für versiegelte und überbaute Flächen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz durchgeführt.

Im Änderungsbereich können ca. 4.695 m² erstmalig bebaut werden.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

<u>Eingriffsflächen</u>	<u>Flächengröße</u> (m ²)	<u>Ausgleichsfaktor</u>	<u>Ausgleichsflächen</u> (m ²)
Bauflächen	3.130	0,5	1.565
§19 Abs. 4 BauNVO	1.565	0,5	783
Summen			2.348

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von rd. 2.350 m² festgestellt. Als Ausgleich wird eine entsprechend große, bisher als Baumschulfläche genutzte landwirtschaftliche Fläche aus der Nutzung genommen und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Es handelt sich um folgende Fläche:

Gemarkung Schürsdorf, „Bormkoppel“, Flurstück 52, davon 2.350 m²

Die Fläche darf künftig nur noch extensiv genutzt werden, d. h. es ist höchstens eine Mahd jährlich nach dem 01.07. zulässig. Damit wird ein Pufferstreifen zum den südlich angrenzenden Biotopflächen (teilweise alte Torfkühen) geschaffen. Im Landschaftsplan und Flächennutzungsplan sind diese Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung für den Naturschutz dargestellt. Insgesamt fügt sich die Ausgleichsfläche also hervorragend in die örtliche Landschaftsplanung ein.

Die Gemeinde Scharbeutz schließt vor Rechtskraft der Bebauungsplanänderung einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger. Kosten entstehen der Gemeinde nicht. Die Fläche befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers, so dass keine weiteren Kosten entstehen.

Wasser

Die zusätzliche Flächenversiegelung im Gebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert wird.

Zum Ausgleich der Flächenversiegelung und zur Minderung der Grundwasserentnahme auf das notwendige Maß sollte das Niederschlagswasser möglichst aufgefangen und zur Bewässerung der Pflanzflächen verwendet werden, wie im Betrieb bereits praktiziert.

Klima/ Luft

Das Schutzgut Klima/ Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Schaugarten genutztem Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen

Verhältnisse im Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den kleinteiligen Eingriff nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Aufgrund des begrenzten Umfangs der Neubebauung und der vorhandenen, prägenden Gebäude ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu erwarten. Die vorhandene, alleearartige Baumstruktur entlang der L 309 sichert eine landschaftsgerechte Begrünung des Gebietes.

Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß § 135a BauGB vom Vorhabensträger umzusetzen. Die Maßnahmen werden spätestens im Winterhalbjahr nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung umgesetzt. Die Umsetzung wird über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger vor Rechtskraft des Bebauungsplan abgesichert.

Kosten für die Ausgleichsmaßnahme

Die Ausgleichsfläche befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers, so dass keine weiteren Kosten entstehen.

Immissionen

Festsetzungen zum Immissionsschutz sind nach überschlägigen Ermittlungen im Bebauungsplan nicht erforderlich. Bei einem Verkehrsaufkommen von DTV knapp 9.000 Kfz reicht der Lärmpegelbereich III von der L 309 etwa 90 m in das Plangebiet. Zeichnerische Darstellungen im Bebauungsplan sind dazu nicht erforderlich.

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers von den bereits vorhandenen Stellplatzflächen in den Untergrund ist bei der Wasserbehörde die wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

4. Kosten

Der Gemeinde Scharbeutz entstehen keine Kosten. Diese werden vollständig vom Vorhabenträger übernommen.

5. Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 15. Dezember 2005 gebilligt.

Scharbeutz, 03. Juli 2006



(Signature)
(Owen) - Bürgermeister -

6. Umweltbericht (gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

Vorbemerkung:

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Ergänzung der vorhandenen Siedlungs- bzw. Bebauungsstruktur. Da bei der Planung keine ökologisch hochwertigen Flächen berührt werden, beschränkt sich die Umweltprüfung auf das Plangebiet. Die Gemeinde führt eine allgemein anerkannte verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemeinen planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht.

Aus Sicht der Gemeinde ist eine Abschrift vorliegenden Untersuchungen und Pläne nicht erforderlich. Es reicht in der Regel ein Querverweis.

1. Einleitung

1a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

- Qualitätsverbesserung der Verkaufseinrichtung.
- Beibehaltung des Verkaufssortimentes gemäß dem B-Plan Nr. 37 –Sch-
- Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche für Gartenartikel (Rand-sortiment) in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Keine neuen Sortimente im Bereich Gartenartikel.
- Präsentation eines wetterunabhängigen Angebotes.
- Qualitätsverbesserung, um auch im Winterhalbjahr ein attraktives Angebot bieten zu können.
- Absicherung der Arbeitsplätze durch Stärkung des ortsansässigen Betriebes.
- Festigung des Kundenstammes. Es wird jedoch kein relevanter Anstieg der Kundenzahlen erwartet.

1b Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Die übergeordneten planerischen Vorgaben sind berücksichtigt. Eine positive landesplanerische Stellungnahme liegt vor.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:

Die Fläche wird derzeit gartenbaulich genutzt.

Durch die Änderung werden voraussichtlich keine Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinträchtigt.

-
- A Zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter wird auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Wechselgefüge zwischen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser Luft und Klima:

Die genannten Schutzgüter werden nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaft:

Die Änderung führt aus Sicht der Gemeinde nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Biologische Vielfalt:

Das Sondergebiet hat keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt.

- B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete und andere ökologisch hochwertige Gebiete liegen nicht in unmittelbarer Nähe.

- C Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind:

Es ergeben sich keine relevanten Auswirkungen.

- D Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind:

Kultur- und sonstige Sachgüter befinden sich nicht in der Umgebung.

- E Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Eine ordnungsgemäße Entsorgung ist gewährleistet. Es kommt voraussichtlich zu keinen unverträglichen Emissionen.

- F Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effizienter Umgang mit Energie:

Dieses ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Es ist keine Einschränkung der Nutzbarkeit erneuerbarer Energien im Bebauungsplan enthalten.

- G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Dieses ist gewährleistet.

- H Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben 2.1a, 2.1c und 2.1d:

Alle Schutzgüter werden nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Schutzgut Mensch:

Bei Erhalt der Nutzung als Schaugartenfläche würde sich für den Umweltzustand der Fläche keine erhebliche Änderung ergeben. Relevante Auswirkungen auf dieses Schutzgut ergeben sich dadurch nicht.

Schutzgut Tiere:

Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich der Lebensraum für Tiere geringfügig reduziert. Auf der Fläche leben jedoch kaum Tiere.

Schutzgut Pflanzen:

Bei Erhalt der Nutzung als intensiv genutzte Fläche für den Schaugarten würde sich für dieses Schutzgut nichts Erhebliches ändern. Relevante Auswirkungen auf dieses Schutzgut, im Vergleich zum jetzigen Status, ergeben sich dadurch nicht.

Schutzgut Boden:

Bei Nichtdurchführung ergäben sich weniger versiegelte Flächen.

Schutzgut Wasser

Bei Nichtdurchführung ergäben sich weniger versiegelte Flächen und damit positivere Effekte für das Schutzgut.

Schutzgut Klima/ Luft:

Keine Auswirkungen.

Landschaft:

Aus Sicht der Gemeinde Scharbeutz die Auswirkungen der Planung auf dieses Schutzgut nicht erheblich, da an der L 309 prägende Großbäume vorhanden sind.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Im Plangebiet und Umgebung sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

Alle Schutzgüter werden nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar.

Emissionen:

Erhebliche Emissionen aus dem Gebiet treten nicht auf.

Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Die Behandlung der Abfälle und Abwässer erfolgt nach den Regeln der Technik und entsprechend den geltenden Gesetzen.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:

Die Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame Nutzung von Energie sind im Plangebiet möglich.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung:

Es wird auf die Ausführungen in der Begründung verwiesen.

Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen:

Es wird auf die Ausführungen in der Begründung verwiesen.

Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung:

Es wird auf die Ausführungen in der Begründung verwiesen.

Ausgleichsmaßnahmen:

Es wird auf die Ausführungen in der Begründung verwiesen.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind:

Es gibt keine Planungsalternativen. Es handelt sich um einen vorhandenen, ortsbundenen Betrieb.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 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:

Die Gemeinde führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet.

Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht entstanden.

3.2 Monitoring (gemäß § 4c BauGB); Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:

Durch die Kleinteiligkeit des Gebietes und der nicht zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, wird die Überwachung der Umweltauswirkungen auf ein Minimum beschränkt bleiben können. Dies erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen Ihrer gesetzlichen Pflichten.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung:

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel/ Blumen- und Pflanzenmarkt“ um rd. 40 Meter nach Süden vergrößert werden. Das vorhandene Gewächshaus soll um rd. 60 Meter verlängert werden. Ein Gebäude für eine Betriebswohnung wird zugelassen

Gemäß § 10 Abs. 2 und 3 BauGB ist zum Bauleitplan nach Abschluss des Verfahrens eine „zusammenfassende Erklärung“ zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten:

0. ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

1. Darstellung der Umweltbelange und ihrer Berücksichtigung im Bebauungsplan:
Die Umweltbelange sind in Form der Festsetzung der erforderlichen Ausgleichsflächen im Bebauungsplan berücksichtigt.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan:
Die Protokolle zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen können in der Verfahrensakte eingesehen werden.

3. Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten:
Da es sich um die Erweiterung eines vorhandenen Betriebes handelt kamen Alternativen nicht in Betracht.