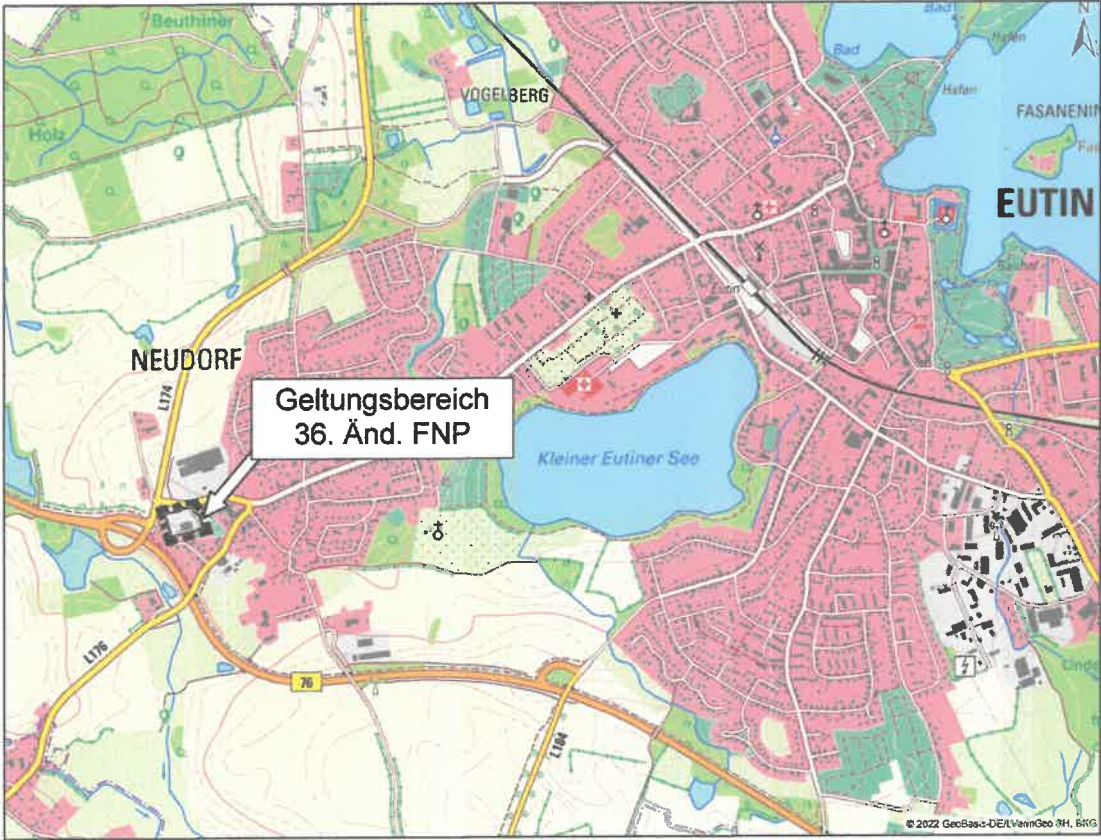


STADT EUTIN

36. Änderung des Flächennutzungsplanes

für ein Gebiet zwischen 'Plöner Landstraße' und dem 'Kösliner Weg'

Begründung



Kreis Ostholstein

Stand: Endfassung

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
2. Übergeordnete Planungsvorgaben	3
3. Vorhandene und geplante Nutzungen	4
4. Erschließung, Ver- und Entsorgung	7
5. Umweltbericht.....	8
5.1 Einleitung	8
5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	11
5.2.1 Bestand der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	11
5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	20
5.2.3 Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	25
5.2.4 Betrachtung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten.....	25
5.2.5 Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen	26
5.3 Zusätzliche Angaben.....	26
5.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	26
5.3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	26
5.3.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)	26
5.4 Zusammenfassung des Umweltberichtes.....	26
5.5 Referenzen.....	27

1. Allgemeines

Das ca. 0,78 ha große Plangebiet liegt in verkehrsgünstiger Lage am westlichen Ortsrand der Stadt Eutin. Konkret handelt es sich um das Gebiet zwischen 'Plöner Landstraße' und dem 'Kösliner Weg'.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als 'Gemischte Baufläche' (M) dar. Da zukünftig ein 'Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittel-Discounter' festgesetzt werden soll, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Wesentliches Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters im Interesse seiner zukunftsfähigen Absicherung.

2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Stadt Eutin ist nach § 4 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 05. September 2019 als Mittelzentrum eingestuft.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17. Dezember 2021 in Kraft getretenen Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein (LEP) und dem Regionalplan für den Planungsraum II (alt), Fortschreibung 2004. Die Fortschreibung des LEP ersetzt den Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2010.

Der LEP 2021 stellt die Stadt Eutin als Mittelzentrum dar und führt dazu unter Ziffer 3.1.2 aus: "Die Zentralen Orte der mittelzentralen Ebene stellen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Sie sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln. Hierzu sollen ein bedarfsgerechtes Angebot an Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen sowie eine gute Verkehrsverbindung im Verflechtungsbereich und zu anderen Mittel- und Oberzentren im Land sowie nach Hamburg beitragen. Mittelzentren sollen über ein vielfältiges und attraktives Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen von regionaler Bedeutung verfügen."

Die Stadt Eutin befindet sich zudem in einem 'Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung'. Dieser umfasst gemäß Ziffer 4.7.2 "[...] Räume, die sich aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen und Potenziale sowie ihrer Infrastruktur für Tourismus und Erholung besonders eignen. [...] In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden."

Im Norden der Stadt befindet sich ein 'Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft'. Gemäß Ziffer 6.2.2 umfassen sie "großräumige, naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften, Biotopverbundachsen auf Landesebene sowie die Biosphärenreservate „Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer und Halligen“ und „Flusslandschaft Elbe - Schleswig-Holstein“. Sie dienen als

Planungsgrundlage für ganzheitliche Schutzansätze sowie zur Entwicklung großflächiger naturbetonter Landschaftsbestandteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensräumen und Lebensgemeinschaften."

Zum großflächigen Einzelhandel führt der LEP unter Ziffer 3.10 aus: "Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucherinnen und Endverbraucher im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktion eines Mittelzentrums, Unterzentren beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung und Ländlichen Zentralorten beziehungsweise Stadtrandkernen II. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (Zentralitätsgebot). [...] Die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO darf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen (Beeinträchtungsverbot). [...] Bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet (Kongruenzgebot). [...] Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 4 sind nur in Zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (Integrationsgebot). Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 4 sind auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot)."

Der Regionalplan für den Planungsraum II (alt), Fortschreibung 2004, führt unter Ziffer 6.5 zur Stadt Eutin aus: "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. Als Standort der Landespolizeischule und Bundeswehr sowie im kulturellen Bereich durch Schloss, Schlossgarten und Opernfestspiele ist Eutin überregional bedeutsam und bekannt. 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."

3. Vorhandene und geplante Nutzungen

Das Plangebiet wird von dem bestehenden Lidl-Discounter und seiner Stellplatzanlage eingenommen. In den Randbereichen sind Grün- und Gehölzflächen

anzutreffen. Das Plangebiet ist bis auf die Randbereiche nahezu unbewegt. Die mittlere Höhe des Plangebietes liegt bei ca. 47 m über NHN.

Umgeben ist das Plangebiet von gemischter Nutzung. So sind Wohnbebauung, aber auch weitere Einzelhandelsbetriebe in der näheren Umgebung anzutreffen. Zudem befindet sich angrenzend eine Tankstelle mit Autowerkstatt.

Anlass der Planung ist der Wunsch der Firma Lidl, ihren auf dem Grundstück bestehenden Discountmarkt abzureißen und mit einer vergrößerten Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² neu zu errichten. Dies ist in einem Mischgebiet nicht möglich, da dort kein großflächiger Einzelhandel zulässig und die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 800 m² begrenzt ist. Eine Verkaufsfläche von 800 m² entspricht nicht mehr den heutigen Kundenwünschen und bietet kaum Flexibilität und Entwicklungsmöglichkeiten. Dies macht den Standort für einen Lebensmitteldiscounter auf Dauer unattraktiv und weniger konkurrenzfähig gegenüber anderen Anbietern. Dazu entspricht das Gebäude neben geänderten Kundenansprüchen auch nicht mehr den heutigen Markterfordernissen. Eine größere Erweiterung des Warensortimentes ist mit dem Neubau nicht beabsichtigt. Vielmehr stehen breitere Gänge und niedrigere Regale im Interesse der Kundenfreundlichkeit im Vordergrund.

Das Plangebiet befindet sich am Sonderstandort 'Plöner Straße' (siehe nachfolgende Abbildung), der durch seine gute Erreichbarkeit besonders auf den Pkw-Verkehr ausgerichtet ist und damit auch überörtliche Kaufkraft bindet. Dennoch besteht auch eine gute fußläufige Erreichbarkeit für die angrenzende Wohnbebauung. Der Sonderstandort ist als eine Einzelhandelsagglomeration im Sinne des LEP aufzufassen. Am Sonderstandort Plöner Straße sind insgesamt 13 Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 7.000 m² Verkaufsfläche vorzufinden. Die wichtigsten Frequenzbringer sind der Lebensmittelverbrauchermarkt Famila und die Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl. Das Nahversorgungszentrum ist bei den Verbrauchern als Versorgungsstandort etabliert.

Sonderstandort Plöner Landstraße

Quelle: Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Stadt Eutin, CIMA Beratung + Management GmbH 2019

Die Stadt Eutin verfügt über ein Einzelhandelskonzept der CIMA Beratung + Management GmbH aus dem Jahr 2013, das im Jahr 2019 fortgeschrieben wurde. Das Gutachten fasst die Konzeptziele wie folgt zusammen: "Durch geeignete Festlegungen und Maßnahmenempfehlungen soll die Innenstadt auch zukünftig vor einem Bedeutungsverlust geschützt werden. Da jedoch auch die ergänzenden Sonderstandorte/Fachmarkttaglagen für großflächigen Einzelhandel wesentlich zur Bedeutung der Stadt Eutin als Einzelhandelsstandort beitragen, sollten auch für diese Standorte Entwicklungsspielräume festgelegt werden. [...] Für den bestehenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandel an den Sonderstandorten Industriestraße und Plöner Landstraße sollten Modernisierungen und moderate Erweiterungen, die dem Erhalt und dem Bestandsschutz dienen, möglich sein. Darüber hinaus sollten keine Neuansiedlungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten realisiert werden."

Die CIMA Beratung + Management GmbH aus Lübeck hat am 04. März 2022 eine Auswirkungsanalyse zum Abriss und Neubau des Lebensmitteldiscounters Lidl erstellt. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass durch die geplante Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Marktes keine abwägungsrelevanten Umsatzverteilungsquoten in der Stadt Eutin und den Umlandgemeinden ausgelöst werden und die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Marktes als verträglich angesehen werden kann. In der allgemeinen Rechtsprechung werden Umsatzverlagerungen ab 10 % als abwägungsrelevant eingeordnet. Weder die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche noch die ergänzenden Nahversorgungsstrukturen werden durch das Vorhaben wesentlich beeinträchtigt. Die Bewertung des Planvorhabens anhand der Vorgaben und Zielvorstellungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Eutin aus

dem Jahr 2019 hat zudem aufgezeigt, dass die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters konzeptkonform ist. Ebenfalls kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die zentralen Anforderungen des LEP 2021 (Zentralitätsgebot, Beeinträchtigungsverbot, Kongruenzgebot) erfüllt werden. Das Vorhaben ist zudem mit dem Integrationsgebot in Einklang zu bringen, da ein bestehender Lebensmittelmarkt die Neuaufstellung und Modernisierung plant.

Die Größe des heutigen Lidl-Marktes ist nicht mehr zeitgemäß und entspricht nicht den heutigen Kundenansprüchen. Daher ist es beabsichtigt, den vorhandenen Lidl-Markt abzureißen und mit einer vergrößerten Verkaufsfläche von 1.500 m² und einer modernen Architektur neu zu errichten. Zu berücksichtigen ist hier ferner, dass es sich bei dem Vorhaben nicht um die Schaffung eines neuen Einzelhandelsdiscounters handelt, sondern um die Weiterqualifizierung eines bereits etablierten Nahversorgungsstandorts. Eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche und ergänzender Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Eutin und dem Umland ist gemäß Verträglichkeitgutachten nicht zu erwarten.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als 'Gemischte Baufläche' (M) dar. Mit der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Ziel verfolgt, das Plangebiet als ein 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittel-Discounter' darzustellen. Die konkrete Ausgestaltung des Plangebietes bleibt der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 vorbehalten, die im Parallelverfahren aufgestellt wird.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Änderungen in Bezug die Ver- und Entsorgung (Wasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung, Fernmeldeeinrichtungen, Gas, Elektroenergie, Abfall) ergeben sich nicht.

Die 20 m Anbauverbotszone entlang der 'Plöner Landstraße' ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Vom Büro Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH aus Neumünster wurde am 24. Oktober 2022 ein Verkehrsgutachten zur Erweiterung des Lidl-Marktes im Zuge der Plöner Straße erstellt. Mit der Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Marktes sind Mehrverkehre verbunden. Das Gutachten führt zur Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraße folgendes aus: "Die Erschließungsknotenpunkte Plöner Landstraße (L 176) / Zufahrt Lidl und Plöner Landstraße (L 176) / Zufahrt Tankstelle sind in der Lage, die Verkehre des Prognose-Planfalls 2030 mit einer sehr guten Qualitätsstufe 'QSV A' bzw. einer guten Qualitätsstufe 'QSV B' des Verkehrsablaufes langfristig leistungsfähig abzuwickeln. Es bestehen darüber hinaus umfangreiche Kapazitätsreserven." Es werden aus verkehrsplanerischer Sicht keine Bedenken hinsichtlich der Erweiterung geäußert. Es bestehen an den bemessungsrelevanten Erschließungsknotenpunkten umfangreiche Kapazitätsreserven, so dass keine baulichen Ertüchtigungsmaßnahmen erforderlich sind.

Das Plangebiet ist bereits stark versiegelt, dennoch werden mit der Planung weitere Flächenversiegelungen vorbereitet. Gegenwärtig wird das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen im Plangebiet versickert. Um die Versickerung zu beurteilen, wurde ein Entwässerungskonzept von der Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH am 06. März 2023 erstellt. Danach ist in einem Bereich auf der Stellplatzanlage eine Versickerung der neuen Dachfläche über Kastenrigolen möglich. Die Kastenrigolen erhalten jedoch aus Betriebssicherheitsgründen einen Notüberlauf an das Regenwassersystem. Das anfallende Niederschlagswasser der Stellplatzanlage wird derzeit über randlich gelegene Versickerungsmulden versickert, jedoch wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens in diesen Bereichen als nicht ausreichend eingestuft. Das Niederschlagswasser der Stellplatzanlage soll daher über eine unterirdische Rückhaltung aus Rigolenelementen unter der Stellplatzanlage zur Versickerung gebracht werden. Ein gedrosselter Notüberlauf an den vorhandenen Schacht RW 8 ist ebenso vorgesehen wie ein Lamellenklärer zur Leichtstoffrückhaltung.

Im Plangebiet gilt die 1. Änderung der Satzung der Stadt Eutin über die Ermittlung, Herstellung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) vom 19. Oktober 2021. So ist gemäß Ziffer 3.3 der Satzung ein Pkw Stellplatz je 20 m² anzurechnende Verkaufsnutzfläche nachzuweisen. Das entspricht bei einer Verkaufsfläche von 1.500 m² 75 Stellplätzen. Zusätzlich ist ein Fahrradabstellplatz je 200 m² anzurechnende Verkaufsnutzfläche nachzuweisen. Damit werden bei einer Verkaufsfläche von 1.500 m² 8 Fahrradabstellplätze notwendig.

Löschwasser kann dem Hydranten 287 westlich des Plangebietes im Bereich der Wendeanlage des Kösliner Weges und dem Hydranten 372 im Bereich der Einmündung der GFL-Fläche in die Plöner Landstraße entnommen werden.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In der Begründung zum Bauleitplan sind entsprechend dem Stand des Verfahrens im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2 a BauGB). Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass im Umweltbericht alle umweltrelevanten Informationen im Zusammenhang mit einer Bauleitplanung an einer Stelle gebündelt vorliegen und inhaltlich nachvollzogen werden können. Die Verfahrensbeteiligten sollen in der Begründung als zentraler Quelle alle wesentlichen umweltrelevanten Aussagen zusammengefasst vorfinden können. Seine Bündelungsfunktion und seine Bedeutung als ein wesentlicher Bestandteil der Begründung kann der Umweltbericht jedoch nur erfüllen, wenn er integrierter Bestandteil der Begründung ist, d. h. als ein separates Kapitel innerhalb der Begründung geführt wird und nicht als bloße Anlage dazu, und wenn er

tatsächlich alle umweltrelevanten Aussagen inhaltlich zusammenfasst, d. h. eine Aufsplitterung umweltrelevanter Informationen über die gesamte Begründung vermieden wird. Zu den im Umweltbericht zusammenfassenden Informationen gehören somit nicht nur die klassischen Umweltthemen aus dem Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (insbesondere Eingriffsregelung, Artenschutz etc.), sondern auch alle anderen umweltrelevanten Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, soweit sie planungsrelevant sind, wie z. B. die des Immissionsschutzes, des Bodenschutzes und auch des Denkmalschutzes oder sonstiger Sachgüter.

a) Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eutin hat eine Größe von ca. 0,78 ha. Das Plangebiet ist derzeit noch als 'Gemischte Baufläche' (M) ausgewiesen. Mit dieser 36. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines 'Sonstigen Sondergebietes' (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittel-Discounter' geschaffen werden.

Beschreibung der Darstellungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Nach derzeitigem Planungsstand zeichnen sich folgende Flächenbeanspruchungen konkret ab:

- Intensivierung eines bestehenden Discountmarktstandortes durch Ausweisung eines 'Sonstigen Sondergebietes' (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittel-Discounter' mit entsprechender Versiegelung.

b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Der 'Allgemeine Grundsatz' des § 13 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sagt aus, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden sind. "Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren." Für das Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB beachtlich. Da die Eingriffe erst auf der Ebene der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 konkretisiert werden, erfolgt die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung im Rahmen des verbindlichen Bauleitplans. Im Rahmen dieser 36. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf die sich abzeichnenden Eingriffe hingewiesen. Ebenso verhält es sich mit den Belangen des Artenschutzes hinsichtlich der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG und den Vorgaben des § 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG vom 14.05.1990) in Verbindung mit der DIN 18005 Teil 1 (Juli 2002) - Schallschutz im Städtebau - sowie mit dem § 1 a Wasserhaushaltsgesetz.

Bei der Betrachtung des Bodens bildet das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) die Grundlage. Das BBodSchG dient dem Zweck, "nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden." Außerdem ist der § 1 a Abs. 2 BauGB 'Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz' entsprechend anzuwenden. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; "dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. ..."

Landschaftsrahmenplan (2020)

Im Landschaftsrahmenplan (2020) bestehen für das Plangebiet die Ausweisungen als 'Gebiet mit besonderer Erholungseignung' und als 'Wasserschutzgebiet geplant'. Die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters innerhalb dieser Gebiete ist zulässig.

Landschaftsplan (2005)

Im Landschaftsplan der Stadt Eutin ist das Plangebiet bereits als Siedlungsfläche dargestellt. Das Vorhaben entwickelt sich daher aus den Darstellungen des Landschaftsplanes.



Abbildung 1: Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Eutin

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung - Natura 2000

Im Geltungsbereich, auf den angrenzenden Flächen sowie im näheren Umfeld des Plangebietes gibt es keine FFH-Gebiete und keine Europäischen

Vogelschutzgebiete. Zu den im weiteren Umfeld befindlichen Schutzgebieten besteht kein räumlicher Zusammenhang, so dass vorhabenbedingte Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

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

5.2.1 Bestand der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

A) Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Überblick:

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Stadtgebietes der Stadt Eutin und weist eine Größe von ca. 0,78 ha auf. Konkret handelt es sich um das Gebiet zwischen 'Plöner Landstraße' und dem 'Kösliner Weg'.

Das Plangebiet ist geprägt durch den bestehenden Lidl-Markt mit seiner Stellplatzanlage. Im Süden, Westen und im Südwesten grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an. Im Osten befindet sich das Betriebsgelände einer Tankstelle. Im Norden verläuft die 'Plöner Landstraße', von der aus auch die Erschließung des Plangebietes erfolgt.

Die Ausweisung eines 'Sonstigen Sondergebietes' (SO) auf dem Betriebsgelände wird zu einer Intensivierung der Nutzung führen. Weitere Flächenversiegelungen, als sie bisher zulässig sind, werden nicht hervorgerufen. Ein Gehölzabschnitt muss beseitigt werden. Die Eingriffe werden im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 ermittelt und ausgeglichen.

Sollte die Planung nicht umgesetzt werden, würde das Betriebsgelände weiterhin als solches genutzt und bewirtschaftet werden. Es würde kein zusätzlicher Freiflächenverbrauch innerhalb des Plangebietes erfolgen, ebenso gäbe es keine weiteren Flächenversiegelungen.

B) Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Es werden die Schutzgüter einzeln beschrieben und bewertet. Die Bewertung orientiert sich an den Bestimmungen des Runderlasses 'Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht', der im Jahr 2013 gemeinsam vom Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten sowie dem Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein herausgegeben wurde.

Boden und Relief

Bei der Betrachtung des Bodens bildet das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) die Grundlage. "... Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden." Gem. § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; "dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. ..."

Das Plangebiet wird von einem bestehenden Betriebsgelände eines Lebensmittel-Discounters eingenommen, das intensiviert werden soll.

Die Böden im Plangebiet sind als anthropogen überprägt zu bezeichnen.

Da es sich bereits um ein Siedlungsgebiet handelt, ist eine Bewertung anhand des Umweltportals S-H für das gesamte Gebiet nicht möglich (vgl. nachfolgende Abbildung - Plangebiet rot umrandet).



Abbildung 2: Bodenfunktionale Gesamtleistung (Quelle: https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste?lang=de&topic=thboden&bgLayer=sqx_geodatenzentrum_de_de_basemapde_web_raster_grau_DE_EPSG_25832_ADV&layers_opacity=91c85f899e56014969935fed68830b9&E=603248.76&N=5998965.50&zoom=13&catalogNodes=90.92&layers=ac6f5fc5d45ce7be822709b436ec5635)

In dem kleinen Bereich, in dem eine Bewertung vorhanden ist, wird die bodenfunktionale Gesamtleistung (Abb. 2) des Plangebietes als sehr gering eingestuft.

Hinsichtlich der Bodenverdichtung und der Erosionsgefährdung liegen ebenfalls keine Angaben vor.

Gemäß der Aussage des Kreises Ostholstein 'Bodenschutz' wurde auf dem Flurstück 176/33 von 1972 bis 1997 eine KFZ-Werkstatt betrieben. Die Fläche gilt, nachdem die tanktechnischen Einrichtungen sowie kleinräumige Verunreinigungen entfernt wurden, mit Stand 21.04.2010 als saniert. Sollten dennoch Hinweise auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast vorgefunden werden, sind diese gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Der Boden hat insgesamt eine allgemeine Schutzwürdigkeit.

Hinsichtlich der Archivfunktion des Bodens im Bereich Natur- und Kulturgeschichte liegt das Plangebiet gem. Digitaler Atlas Nord "Archäologie-Atlas" in keinem Archäologischen Interessensgebiet, ebenfalls sind keine kulturellen Denkmäler betroffen.

Im Landschaftsplan der Stadt Eutin ist das Plangebiet bereits als Siedlungsfläche dargestellt.

Schutzwürdige Bodenformen sind der Tabelle 3 des 'Landschaftsprogrammes Schleswig-Holstein', herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein im Jahre 1999, zu entnehmen. Gemäß der 'Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein 1 : 250.000 - Teil A Bodentyp, herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Geologischer Dienst - Flintbek 2016' handelt es sich im Plangebiet um Pseudogley-Parabraunerde oder um Braunerde. Diese Bodentypen sind in der o. g. Tabelle nicht aufgeführt, sodass es sich hier nicht um eine schutzwürdige Bodenform handelt.

Laut der 'Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein' - Teil B Bodenart, herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Geologischer Dienst - Flintbek 2016, stehen im Plangebiet Lehmsande über Reinsande an. Die Böden im Plangebiet sind als anthropogen überprägt zu bezeichnen. Es wurde durch das Büro Dipl. Ing. Peter Neumann Baugrunduntersuchung GmbH & Co. KG am 02.02.2009 zur Aufstellung des Ursprungsplanes ein Bodengutachten erstellt. Es wurden nach der Mutterbodenüberdeckung überwiegend gewachsene Sande und Kiese, die von bindigen Geschiebeböden sowie Beckenschluffe durchdrungen oder unterlagert wurden, angetroffen.

Das Plangebiet ist in topographischer Hinsicht weitgehend eben. Es liegt bei ca. 46,5 und 47,5 m ü. NHN.

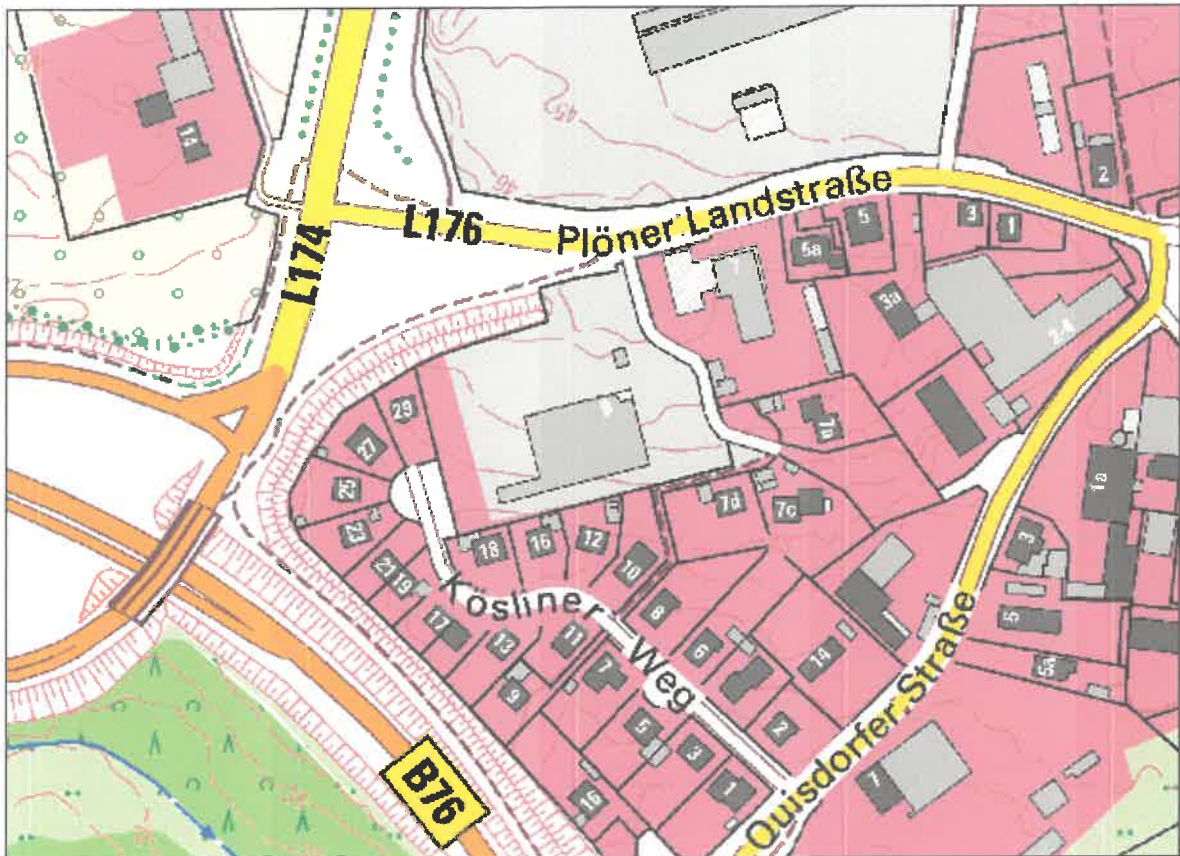


Abbildung 3: Auszug aus der topographischen Karte (Quelle: <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH/index.html?lang=de#/>)

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die Fläche würde weiterhin als Betriebsgelände genutzt werden. Zusätzliche Flächenversiegelungen würden nicht stattfinden.

Bewertung

Die Böden haben eine allgemeine Schutzwürdigkeit. Außerdem haben sie eine anthropogene Überprägung. Die Böden im Plangebiet haben insgesamt eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturhaushalt.

Im Kapitel 5.2.2 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Boden durch die Planung beeinträchtigt wird.

Wasser - Grund- und Oberflächenwasser

Im Plangebiet gibt es kein Oberflächen-Gewässer. Hinsichtlich der Grundwasser-Flurabstände wurden gem. Baugrunduntersuchung in den Aufschlusslöchern keine Grund- oder Schichtenwasser angetroffen. Das Grundwasser steht damit nicht oberflächennah an. Mit dem Auftreten von Stau- und Schichtenwasser ist jedoch oberhalb bzw. innerhalb von bindigen Böden zu rechnen.

Die untere Wasserbehörde des Kreises Ostholstein teilte mit, dass sich das Plangebiet in einem geplanten Wasserschutzgebiet befindet. Die beim Bau und Abriss eventuell notwendigen Grundwasserabsenkungen sind nach § 8 WHG erlaubnispflichtig. Ein entsprechender Antrag ist spätestens einen Monat vor

geplantem Beginn bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein zu stellen.

Um die Versickerung zu beurteilen, wurde ein Entwässerungskonzept von der Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH am 06. März 2023 erstellt. Dafür wurde ein weiteres Bodengutachten in Auftrag gegeben, um die Möglichkeiten der Versickerung näher zu untersuchen. Aufgrund von Geschiebelehmschichten ist der Boden bei den meisten Bohrpunkten nicht ausreichend versickerungsfähig. Lediglich in einem Bereich auf der Stellplatzanlage ist eine Versickerung möglich (BS 7). Hier soll das Niederschlagswasser der neuen Dachfläche über Kastenrigolen versickert werden. Die Kastenrigolen erhalten jedoch aus Betriebssicherheitsgründen einen Notüberlauf an das Regenwassersystem. Das anfallende Niederschlagswasser der Stellplatzanlage wird derzeit über randlich gelegene Versickerungsmulden versickert, jedoch wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens in diesen Bereichen als nicht ausreichend eingestuft. Das Niederschlagswasser der Stellplatzanlage soll daher über eine unterirdische Rückhaltung aus Rigolenelementen unter der Stellplatzanlage zur Versickerung gebracht werden. Ein gedrosselter Notüberlauf an den vorhandenen Schacht RW 8 ist ebenso vorgesehen wie ein Lamellenklärer zur Leichtstoffrückhaltung. Gemäß Entwässerungskonzept wird die bestehende Entwässerungssituation durch "den Verzicht von schlecht funktionierenden Entwässerungsmulden und den Bau eines Gründaches verbessert. Das anfallende Niederschlagswasser wird von den angrenzenden Hanglagen weggeleitet, um einen Übertritt auf tieferliegende Nachbargrundstücke zu verhindern."

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die Versickerungsfähigkeit bleibt unverändert.

Bewertung

Das Plangebiet hat eine 'allgemeine Bedeutung' für den Grundwasserschutz und für den Oberflächenwasserschutz.

Im Kapitel 5.2.2 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Wasser durch die Planung beeinträchtigt wird.

Klima, Luft

Das Plangebiet besteht aus einem bestehenden Betriebsgelände eines Lidl-Marktes mit einem hohen Versiegelungsgrad. Die Bedeutung für das Lokalklima ist abhängig von der vorhandenen Vegetation und der Größe der Vegetationsflächen. Da es sich bei der Fläche bereits um eine Fläche handelt, die einen hohen Versiegelungsgrad aufweist, ist die Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft als gering einzustufen.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Keine besonderen Auswirkungen.

Bewertung

Das Plangebiet hat eine 'allgemeine Bedeutung' für das Lokalklima.

Im Kapitel 5.2.2 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Klima/Luft durch die Planung beeinträchtigt wird.

Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet ist geprägt durch den bestehenden Lidl-Markt mit seiner Stellplatzanlage. Im Süden, Westen und im Südwesten grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an. Im Osten befindet sich das Betriebsgelände einer Tankstelle. Im Norden verläuft die 'Plöner Landstraße', von der aus auch die Erschließung des Plangebietes erfolgt. Das Betriebsgelände des Lidl-Marktes ist nördlich des Plangebietes durch einen dichten Gehölzstreifen von der angrenzenden Verkehrsfläche abgeschirmt. In den Randbereichen befinden sich Versickerungsmulden sowie kleinere Rasen- und Gehölzstrukturen.



Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes (Quelle: Google Maps)



Abbildung 5: Blick aus Richtung Osten auf das Betriebsgelände. Im Vordergrund ist eine Versickerungsmulde zu erkennen, das Straßenbegleitgrün ist im Hintergrund zu sehen. (Quelle: Büro für Bauleitplanung)

Gesetzlich geschützte Biotopie sind nicht vorhanden.



Abbildung 6: Bewuchs am rückwärtigen Gebäudebereich, wo nach Süden hin keine bauliche Erweiterung stattfinden soll. (Quelle: Büro für Bauleitplanung)



Abbildung 7: Westlicher Bereich des Erweiterungsbereiches (Quelle: Büro für Bauleitplanung)

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die Fläche bietet weiterhin Lebensraum und Nahrungshabitat für die hier und in der Umgebung vorkommenden Tierarten.

Bewertung

Es sind keine geschützten Biotopie vorhanden. Das Betriebsgelände sowie die randlich gelegenen Gehölze und Grünflächen haben eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz. Der dichte Gehölzstreifen entlang der 'Plöner Landstraße' hat aufgrund seiner knickähnlichen Struktur und seiner naturnahen Ausgestaltung eine besondere Bedeutung für den Naturschutz.

Im Kapitel 5.2.2 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften durch die Planung beeinträchtigt wird.

Landschaftsbild

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine bereits bebaute und stark versiegelte Fläche, an die vorhandene Wohnbebauung im Süden und Westen sowie Gewerbebebauung im Osten und Norden angrenzt. Aufgrund der Lage ist hier bereits eine Vorbelastung des Landschaftsbildes gegeben. Die freie Landschaft grenzt nicht an. Grün- und Gehölzflächen werden erhalten. Eine Einbindung in die Landschaft ist daher bereits sichergestellt.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Innerhalb des Geländes verbleibt der Blick auf das Betriebsgelände. Die Fläche würde als Betriebsgelände erhalten bleiben und bewirtschaftet werden.

Bewertung

Es ist davon auszugehen, dass keine weiteren Eingrünungsmaßnahmen erforderlich werden.

Im Kapitel 5.2.2 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Landschaftsbild durch die Planung beeinträchtigt wird.

Mensch, menschliche Gesundheit

Die Ausweisung eines 'Sonstigen Sondergebietes' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittel-Discounter' wird zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das 'Schutzgut Mensch' führen. Für die Planung wurde zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der näheren Umgebung zum Plangebiet am 28. Oktober 2022 eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro M + O Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH aus Oststeinbek erstellt. Untersucht wurden der anlagenbezogene Lärm und die durch die Erweiterung hervorgerufene Verkehrszunahme.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die Fläche würde weiterhin als Betriebsgelände genutzt werden.

Bewertung

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird u. a. im Westen eine Lärmschutzwand im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung erforderlich. Zudem sind weitere organisatorische und bauliche Maßnahmen zur Lärmreduzierung notwendig. Diese sind im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu beauftragen. Unter Einhaltung der erforderlichen Maßnahmen und mit dem Bau der Lärmschutzwand wird die Planung zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das 'Schutzgut Mensch' führen.

Im Kapitel 5.5 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Mensch durch die Planung beeinträchtigt wird.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Laut dem Digitalen Atlas Nord befindet sich das Plangebiet weder in einem archäologischen Interessensgebiet, noch sind Kulturdenkmäler bekannt. Generell ist im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks 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.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Keine besonderen Auswirkungen.

Fläche

Im vorliegenden Fall wird keine Fläche aus der freien Landschaft in Anspruch genommen. Es handelt sich um ein bereits bestehendes Betriebsgelände eines Lidl-Marktes. Es werden randlich gelegene Grünflächen in die bauliche Nutzung mit einbezogen.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Das Betriebsgelände würde weiterhin bestehen. Weitere randliche Versiegelungen würden nicht stattfinden.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern bestehen keine Wechselwirkungen, die über die zu den einzelnen Schutzgütern behandelten Aspekte hinausgehen.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Keine besonderen Auswirkungen.

C) Kurzzusammenfassung

Die Überplanung bereitet eine zusätzliche Bodenversiegelung vor. Für die Planung wurde zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der näheren Umgebung zum Plangebiet am 28. Oktober 2022 eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro M + O Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH aus Oststeinbek erstellt. Aus diesem resultieren bauliche und organisatorische Maßnahmen. Ein wasserwirtschaftliches Konzept wird derzeit erstellt.

5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

A) Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Boden

Die Ausweisung eines 'Sonstigen Sondergebietes' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittel-Discounter' führt zu keinen weiteren Flächenversiegelungen, als es bisher der Fall ist. Die Böden weisen insgesamt eine allgemeine Schutzwürdigkeit auf (vgl. Kap. 5.2.1 B). Die Eingriffsermittlung erfolgt im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107.

Bei den Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen; so ist der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002.) Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens

zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Das Bodenmaterial ist einer seinen Eigenschaften entsprechenden, hochwertigen Nutzung zuzuführen und zu verwerten. Eine Entsorgung des Materials hat nur zu erfolgen, sofern nachgewiesene stoffliche Belastungen (Kontaminationen) eine anderweitige Nutzung nicht zulassen. Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

Die genannten Hinweise sind unterhalb der textlichen Festsetzungen und in der Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 aufgenommen.

Die genaue Ermittlung der Eingriffe und die Planung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen ebenfalls auf der Ebene der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107.

Schutzgut Wasser

Laut der Baugrunduntersuchung "ist eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser im gesamten Untersuchungsgebiet nahezu uneingeschränkt möglich." (Vgl. Baugrunduntersuchung vom 02.02.2009, S. 8)

Um die Versickerung zu beurteilen, wurde ein Entwässerungskonzept von der Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH am 06. März 2023 erstellt. Dafür wurde ein weiteres Bodengutachten in Auftrag gegeben, um die Möglichkeiten der Versickerung näher zu untersuchen. Aufgrund von Geschiebelehmschichten ist der Boden bei den meisten Bohrpunkten nicht ausreichend versickerungsfähig. Lediglich in einem Bereich auf der Stellplatzanlage ist eine Versickerung möglich (BS 7). Hier soll das Niederschlagswasser der neuen Dachfläche über Kastenrigolen versickert werden. Die Kastenrigolen erhalten jedoch aus Betriebssicherheitsgründen einen Notüberlauf an das Regenwassersystem. Das anfallende Niederschlagswasser der Stellplatzanlage wird derzeit über randlich gelegene Versickerungsmulden versickert, jedoch wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens in diesen Bereichen als nicht ausreichend eingestuft. Das Niederschlagswasser der Stellplatzanlage soll daher über eine unterirdische Rückhaltung aus Rigolenelementen unter der Stellplatzanlage zur Versickerung gebracht werden. Ein gedrosselter Notüberlauf an den vorhandenen Schacht RW 8 ist ebenso vorgesehen wie ein Lamellenklärer zur Leichtstoffrückhaltung. Gemäß dem Entwässerungskonzept wird die bestehende Entwässerungssituation durch "den Verzicht von schlecht funktionierenden Entwässerungsmulden und den Bau eines Gründaches verbessert. Das anfallende Niederschlagswasser wird von den angrenzenden Hanglagen weggeleitet, um einen Übertritt auf tieferliegende Nachbargrundstücke zu verhindern." (Vgl. Entwässerungskonzept vom 06.03.2023, S. 3)

Schutzgut Klima und Luft

Die Intensivierung eines bestehenden Betriebsgeländes hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima und Luft'. Klimagesichtspunkte werden bei der Ausgestaltung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 beachtet und entsprechende Festsetzungen aufgenommen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das geplante Vorhaben wird zu der Beseitigung von randlich gelegenen Grün- und Gehölzflächen sowie zu der Beseitigung von kleineren Einzelbäumen führen. Es werden nach derzeitigem Stand keine gesetzlich geschützten Biotope beseitigt.

Es wird jedoch ein 67 m² großer Abschnitt eines dichten Gehölzstreifens beseitigt. Dies erfolgt aufgrund der Erweiterung der Stellplatzanlage im Norden des Plangebietes. Der Gehölzstreifen ist zwar nicht gesetzlich geschützt, dennoch weist er aufgrund seiner Gehölzzusammensetzung und seiner naturnahen Ausgestaltung eine besondere Bedeutung auf.

Der erforderliche Ausgleich wird ebenfalls im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 ermittelt und verbindlich geregelt.

Besonders geschützte und streng geschützte Arten

Die im und angrenzend an das Plangebiet befindlichen Gehölzstrukturen stellen geeignete Bruthabitate für verschiedene Vogelarten dar. In den dichten Gehölzstrukturen brüten vorwiegend Vogelarten, die als Gebüschbrüter weit verbreitet und allgemein häufig sind. Hierzu zählen Arten wie Amsel, Fitis, Zaunkönig, Rotkehlchen, Heckenbraunelle, Grasmücken-Arten, Zilpzap oder Goldammer.

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Innerhalb des Plangebietes kommen daher keine gefährdeten Offenlandbrüter (z. B. Feldlerche oder Kiebitz) vor.

Der dichte Gehölzstreifen im Norden entlang der Verkehrsfläche, der nur in einem kleinen Bereich innerhalb des Plangebietes liegt, könnte aufgrund seiner Gehölzzusammensetzung als Lebensraum für die Haselmaus geeignet sein. Laut der 'Vorkommenswahrscheinlichkeit von Haselmäusen' von der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein ist ein Vorkommen in der Stadt Eutin als hoch einzustufen. In der Roten Liste des Landes Schleswig-Holstein ist die Haselmaus als 'stark gefährdet' eingestuft (RL SH 2) und hat nur ein geringes Vorkommen. Der Erhaltungszustand wird als 'ungünstig' bewertet. Da ein kleiner Teil des Gehölzes beseitigt werden soll, ist dieser vor der Rodung zu begutachten. Ebenso ist das Gebäude vor dem Abriss auf Fledermausbesatz zu überprüfen.

Regelungen zum Artenschutz sind im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 aufgenommen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt inmitten von vorhandener Bebauung. Auf der Ebene der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 ist festgesetzt, welche Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes durchgeführt werden müssen.

Schutzgut Mensch

In der Planung ist zu prüfen, ob sich für das Schutzgut 'Mensch' Beeinträchtigungen ergeben. Beeinträchtigungen können sich hierbei sowohl von außen ergeben, indem sie auf das Plangebiet einwirken, als auch, indem sie vom Plangebiet ausgehen.

Für die Planung wurde zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der näheren Umgebung zum Plangebiet am 28. Oktober 2022 eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro M + O Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH aus Oststeinbek erstellt. Aus diesem resultieren bauliche und organisatorische Maßnahmen, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und dem anschließenden Baugenehmigungsverfahren beachtet werden müssen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet gibt es keine Kultur- und sonstigen Sachgüter. Generell ist im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks 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.

Schutzgut Fläche

Die Planung bereitet den Abriss und den anschließenden Neubau eines Lidl-Marktes auf einem bestehenden Betriebsgelände vor. Es werden randlich gelegene unversiegelte Freiflächen in Anspruch genommen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern bestehen keine Wechselwirkungen, die einer gesonderten Betrachtung bedürfen.

Bau des geplanten Vorhabens (der geplanten Entwicklung)

Es ist im Vorfeld des Baus mit der Baufeldräumung sowie der Beseitigung eines kleinen Gehölzstreifens und kleineren Bäumen zu rechnen.

Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle

Während der Bauphase ist mit erheblichen Fahrzeugbewegungen im Gelände zu rechnen. Dies kann zu Geräuschentwicklungen führen. Zudem werden umfangreiche Versiegelungen durch die Umsetzung der Planung vorbereitet. Bei den Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen; so ist

der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der baulichen Anlagen zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen. Durch den Abtrag des belebten Oberbodens und durch die Versiegelungen kommt es zu dem teilweisen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Bauflächen. Zudem wird es zur Verdichtung und damit zur teilweisen Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen kommen. Nach Bauende sind die entstandenen Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens wieder zu beseitigen. Ebenfalls ist die Witterung beim Befahren des Bodens zu beachten. Im Falle eines Aufbringens von Bodenmaterial einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN19731 zu beachten. Weitere Hinweise sind der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002) zu entnehmen. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Das Bodenmaterial ist einer seinen Eigenschaften entsprechenden, hochwertigen Nutzung zuzuführen und zu verwerten. Eine Entsorgung des Materials hat nur zu erfolgen, sofern nachgewiesene stoffliche Belastungen (Kontaminationen) eine anderweitige Nutzung nicht zulassen. Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

Damit während der Baumaßnahmen keine Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen beschädigt werden, ist die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' zu berücksichtigen.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima

Durch die Planung entstehen keine besonderen klimaschädigenden Auswirkungen.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Es sind derzeit keine besonderen Verfahren und Stoffe bekannt.

Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Vorliegend verhält es sich so, dass die Planung keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes begründet. Ein Lebensmittel-Discounter birgt kein Risiko für die Umwelt. In räumlicher Nähe befinden sich auch keine Gebäude bzw. Betriebe, die auf das Plangebiet einwirken könnten.

Kumulierung mit benachbarten Nutzungen und Vorhaben

Mit benachbarten Nutzungen sind derzeit keine Kumulationen ersichtlich.

B) Kurzzusammenfassung

Die Planung wird zu der Beseitigung von unversiegelten, randlich gelegenen Grün- und Gehölzflächen führen. Zudem werden weitere Flächenversiegelungen durch den Neubau und die damit verbundene Erweiterung der Stellplatzanlage hervorgerufen. Diese Eingriffe müssen ausgeglichen werden. Für die Planung wurde zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der näheren Umgebung zum Plangebiet am 28. Oktober 2022 eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro M + O Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH aus Oststeinbek erstellt. Aus diesem resultieren bauliche und organisatorische Maßnahmen, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und dem anschließenden Baugenehmigungsverfahren beachtet werden müssen.

Beim Umgang mit dem Boden sind die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731, die Witterung beim Befahren des Bodens und nach Bauende die Auflockerung des Untergrundes vor Auftrag des Oberbodens zu beachten. Sollten Bodenmaterial von anderer Stelle aufgebracht werden, ist § 12 BBodSchG anzuwenden. Zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen ist die DIN-Norm 18920 zu beachten.

5.2.3 Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Ermittlung des Eingriffs und der Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 beurteilt, d. h. der Eingriff wird bilanziert und notwendige Schutz-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen werden formuliert. Mit dem Vorhaben sind umfangreiche Versiegelungen verbunden. Demnach ist hier ein erheblicher Kompensationsbedarf zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Belange sind in Form von Bauzeitenregelungen und ggf. Begutachtungen des betreffenden Biotoptyps und des Gebäudes zu berücksichtigen. Festsetzungen dazu sind ebenfalls im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 getroffen.

5.2.4 Betrachtung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten

a) Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches

Eine räumliche Feinplanung für das Plangebiet wird erst auf der Ebene der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 erfolgen. Aus diesem Grund bestehen auf der Ebene dieser 36. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Planungsvarianten innerhalb des Geltungsbereiches.

b) Anderweitige Planungsmöglichkeiten außerhalb des Geltungsbereiches

Die Stadt beabsichtigt, dem vorhandenen Lidl-Markt Erweiterungen zu ermöglichen. Da der Lidl-Markt bereits existiert und am selben Standort neu errichtet werden soll, gibt es keine Planungsalternativen außerhalb des Geltungsbereiches.

5.2.5 Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Durch die Darstellung eines 'Sonstigen Sondergebietes' (SO) erfolgen weitere Flächenversiegelungen, durch die sich Änderungen hinsichtlich des Oberflächenabflusses ergeben werden. Es werden kleinere Bäume und ein Gehölzabschnitt beseitigt.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Vom Büro M + O Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH aus Oststeinbek wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Bearbeitung des Umweltberichtes keine technischen Verfahren angewendet.

5.3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

5.3.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan. Aus dem Flächennutzungsplan werden die Bebauungspläne entwickelt, die Baurechte schaffen. Erst wenn Baurechte vorliegen, können Baumaßnahmen in dem Plangebiet durchgeführt werden, die zu Beeinträchtigungen der Umwelt führen können. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen auf die Umwelt. Maßnahmen zum Monitoring sind somit nicht erforderlich.

Die naturschutzrechtlichen Eingriffe, die sich durch die Beseitigung des Gehölzabschnittes ergeben werden, sind im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 zu ermitteln und durch geeignete naturschutzfachliche Maßnahmen auszugleichen. Die Maßnahmen sind dann ggf. zu überwachen, ebenso wie der Umgang mit dem Boden.

5.4 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Es ist geplant, einen bestehenden Lidl-Markt abzureißen und in vergrößerter Form am selben Standort neu zu errichten. Dafür wird anstelle einer 'Gemischten Baufläche' (M) ein 'Sonstiges Sondergebiet' mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittel-Discounter' dargestellt.

Zurzeit besteht das Plangebiet überwiegend aus einem bereits bestehenden Betriebsgelände des Lidl-Marktes. Die Ausweisung als 'Sonstiges Sondergebiet' mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittel-Discounter' wird zu der Beseitigung weiterer randlich gelegenen Grün- und Gehölzflächen führen. Die Ermittlung des Eingriffs erfolgt auf der Ebene der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107. Festsetzungen dazu werden ebenfalls im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 getroffen.

5.5 Referenzen

BUNDESMINISTERIUM DER JUSTIZ UND FÜR VERBRAUCHERSCHUTZ

- https://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg_2009/BJNR254210009.html
- <https://www.gesetze-im-internet.de/bbodschg/index.html#BJNR050210998BJNE000300000>
- <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/index.html>

BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (LABO)

- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB; Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, 2006

DIN-NORMEN

- 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen', 2014
- 18915 'Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten', 2018
- 19731 'Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial', 1998
- 19639 'Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben', 2019

FELSHART VERMESSUNG

- Lage- und Höhenplan, 14. - 18.07.2022

JANNS, THORSTEN; WOHN- UND GEWERBEBAUGESSELLSCHAFT

- Lageplan, Stand: 20.02.2023

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME

- Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein 1 : 250.000 - Teil B Bodenart, herausgegeben vom - Geologischer Dienst - Flintbek 2016
- Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein 1 : 250.000 - Teil A Bodentyp, herausgegeben vom - Geologischer Dienst - Flintbek 2016
- Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), Merkblatt zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen zum Schutz der Haselmaus bei Vorhaben in Schleswig-Holstein, 2008

LANDESREGIERUNG SCHLESWIG-HOLSTEIN

- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 06.12.2022, <http://www.gesetze-rechtsprechung.sh.iuris.de/jportal/?quelle=jlink&query=NatSchG+SH&psml=bsshoprod.psml&max=true>

- Geodateninfrastruktur Schleswig-Holstein, Digitaler Atlas Nord, <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH/index.html?lang=de>
- Umweltportal Schleswig-Holstein, https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste?lang=de&topic=thallgemein&bgLayer=sqx_geodatenzentrum_de_de_basemapde_web_raster_grau_DE_EPSG_25832_ADV&layers_opacity=7c580a03df586bef08b9a9bddd76bdea&E=557334.96&N=6025073.13&zooom=4&layers=86baf29d99c7f3656f9c9280f61027ad

MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN:

- Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein, 1999

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME:

- Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, 2013, gemeinsam herausgegeben mit dem Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG:

- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, Kreisfreie Hansestadt Lübeck, Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Pinneberg, Segeberg, Steinburg und Stormarn, 2020

M + O IMMISSIONSSCHUTZ INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR DAS BAUWESEN MBH

- Neubau eines Lidl-Marktes, Plöner Landstr. 9, Eutin, Schalltechnische Untersuchung für die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, 2022

NEUMANN BAUGRUNDUNTERSUCHUNG GMBH & CO. KG

- Neubau eines Verbrauchermarktes in Eutin, Plöner Landstraße; Baugrunduntersuchungen - Gründungsbeurteilung; Aktenvermerk 1: Beurteilung der Altlastensituation, 26.02.2009

STADT EUTIN

- Landschaftsplan Stadt Eutin, 2005
- Flächennutzungsplan Stadt Eutin, 2006

WASSER- UND VERKEHRS-KONTOR GMBH

- Entwässerungskonzept, 06.03.2023

Die Stadtvertretung der Stadt Eutin hat diese Begründung zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes in ihrer Sitzung am 13. Dezember 2023 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Eutin, den 23. Feb. 2024



.....
Sven Radestock
(Bürgermeister)