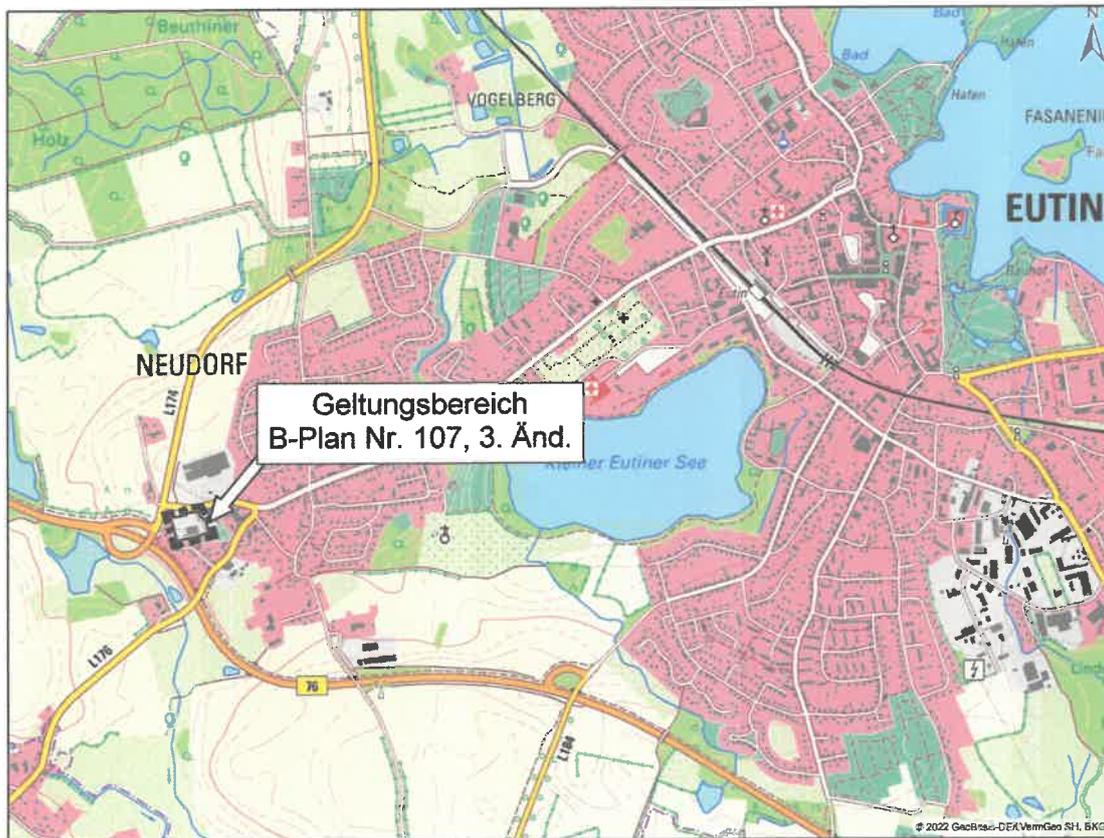


# STADT EUTIN

## 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107

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

### Begründung



**Kreis Ostholstein**

Stand: Sitzung

## Inhaltsverzeichnis

1.1	Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf.....	4
1.2	Vorgaben übergeordneter Planungen .....	5
1.3	Räumlicher Geltungsbereich .....	8
1.4	Angaben zum Bestand.....	8
<b>2.</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>10</b>
2.1	Anlass der Planung .....	10
2.2	Ziele der Planung .....	12
<b>3.</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>13</b>
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.....	13
3.2	Grünordnung .....	16
3.3	Klimaanpassung.....	19
3.4	Immissionsschutz.....	21
3.5	Hinweise .....	23
3.6	Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	25
3.7	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden .....	27
<b>4.</b>	<b>Flächen und Kosten .....</b>	<b>27</b>
<b>5.</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>27</b>
5.1	Einleitung .....	27
5.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden.....	30
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 .....	30
5.3	Ermittlung des Eingriffs - Anwendung der Eingriffsregelung .....	40
5.4	Prüfung der Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG.....	44
5.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	46
5.6	Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	54
5.7	Ausgleichsmaßnahmen.....	54
5.8	Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung .....	55

5.9	Betrachtung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten .....	58
5.10	Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen .....	58
5.11	Zusätzliche Angaben.....	58
5.11.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren .....	58
5.11.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	58
5.11.3	Monitoring.....	59
5.11.4	Pflanzanweisung .....	59
5.12	Zusammenfassung des Umweltberichtes .....	61
5.13	Quellen	61

**Anlagen**

- Verkehrsgutachten
- Schalltechnische Untersuchung
- Auswirkungenanalyse
- Entwässerungskonzept
- Baugrunduntersuchung

## 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 1),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 06.12.2021 (GVObI. 2021, S. 1422), verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften,
- das Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Landes-UVP-Gesetz) vom 13.05.2003 (GVObI. Sch.-H. S. 246), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 13.11.2019 (GVObI. S. 425),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240),
- das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVObI. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 06.12.2022 (GVObI. S. 1002),
- das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungsbeschluss	05.05.2022
Frühzeitige TöB-Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB	10.01.2023
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	11.01. - 10.02.2023
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	27.04.2023
TöB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	29.06.2023
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	30.06. - 18.08.2023
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	13.12.2023

## 1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

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 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 (Beeinträchtigungsverbot). [...] 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."

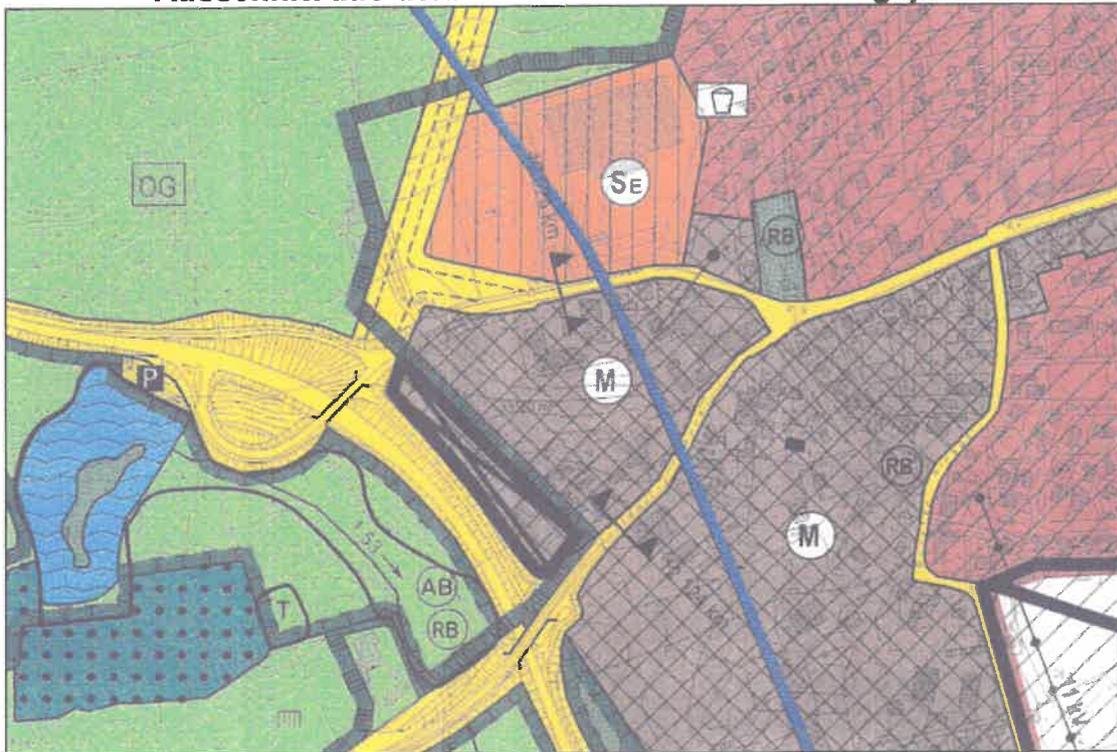
Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als 'Gemischte Baufläche' (M) dar. Da im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 zukünftig ein 'Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittel-Discounter' festgesetzt werden soll, ergibt sich eine Abweichung vom derzeit geltenden Flächennutzungsplan. Daher erfolgt im Parallelverfahren die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes, so dass dann dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

Gemäß § 3 Landes-UVP-Gesetz wäre eine 'Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls' durchzuführen, da es sich bei dem Sondergebiet 'Großflächiger Einzelhandel' gemäß Nr. 10.2 der Anlage 1 zum Landes-UVP-Gesetz um ein Vorhaben handelt, dessen Geschossfläche - nach Umsetzung des mit diesem Bauleitplan

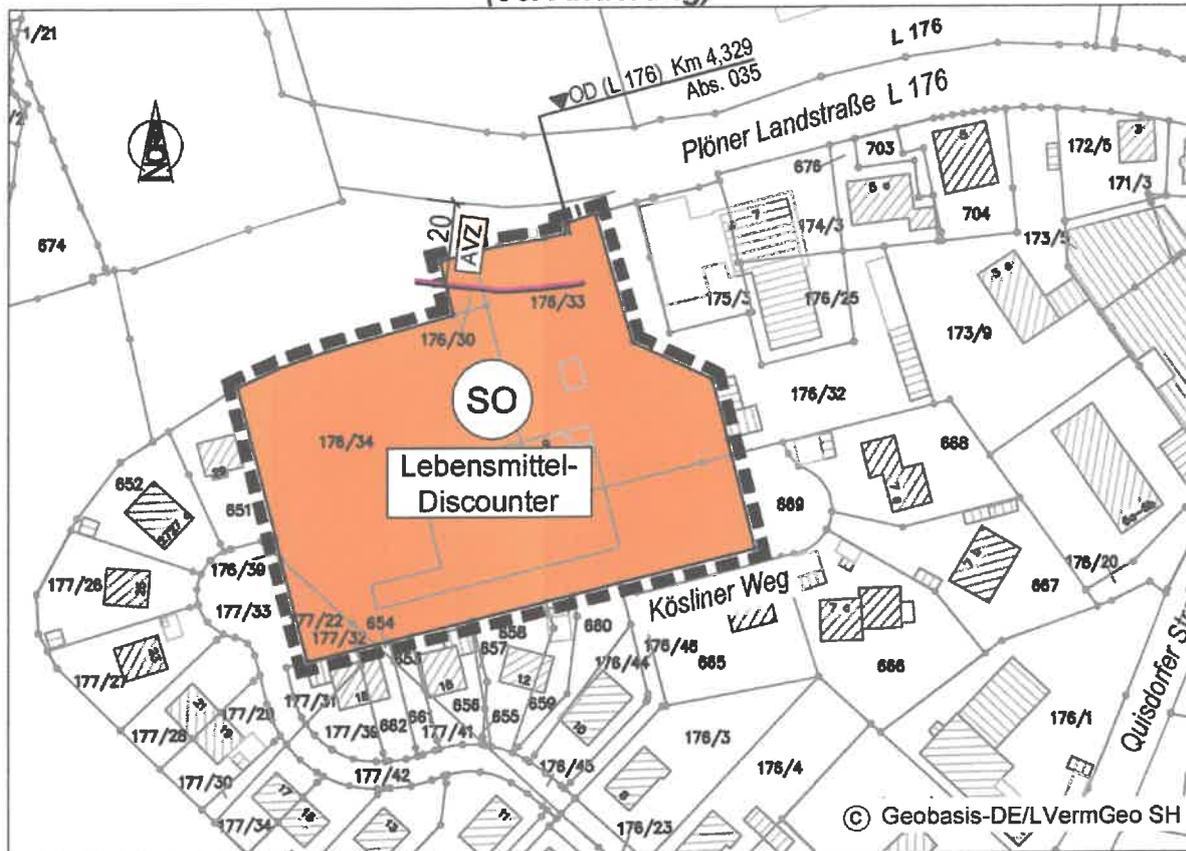
vorbereiteten Erweiterungsvorhaben - insgesamt zwischen 1.200 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup> liegen wird.

Zu berücksichtigen ist aber, dass das Landes-UVP-Gesetz mit der darin enthaltenen UVP-Pflichtigkeit nicht anzuwenden ist, wenn - wie es hier der Fall ist - ein Vorhaben auf der Grundlage eines Bebauungsplanes beantragt wird. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die Umweltbelange dann in angemessener Weise berücksichtigt sind, wenn eine Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung nach den Regelungen des BauGB erfolgt. Die Durchführung einer zweiten, parallelen Prüfung der Umweltschutzgüter würde zu keiner Verbesserung der Informationslage führen.

**Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan**



### Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan (36. Änderung)



#### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

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'.

#### 1.4 Angaben zum Bestand

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 von weiteren Einzelhandelsbetrieben in der näheren Umgebung anzutreffen. Zudem befindet sich angrenzend eine Tankstelle mit Autowerkstatt.

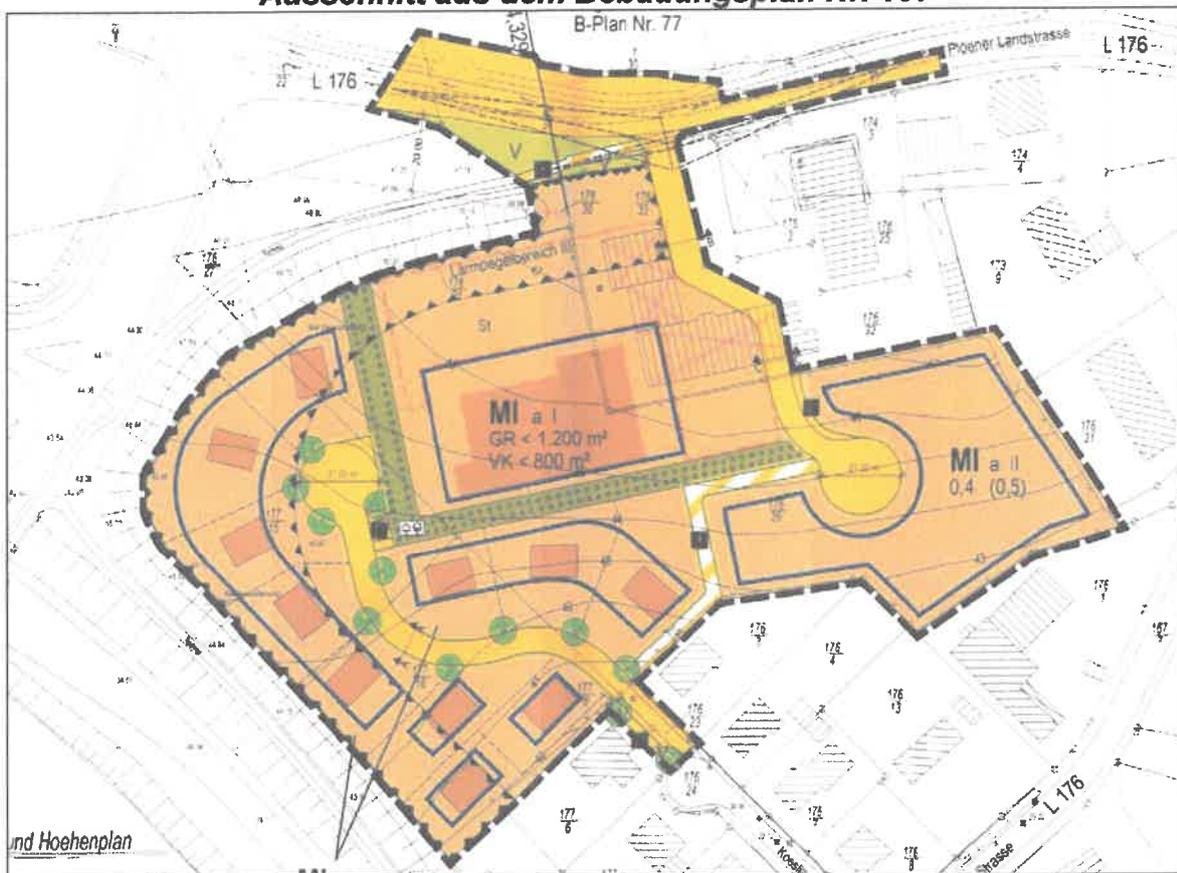
Gegenwärtig gilt für das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 107, der am 31. Juli 2009 Rechtskraft erlangte, in Zusammenhang mit der 2. Änderung, die am

25. Januar 2022 in Kraft getreten ist. Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um textliche Änderungen, die die vorangegangene 1. Änderung vollständig ersetzen.

Der Bebauungsplan Nr. 107 trifft folgende zentrale Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet (MI);
- maximal zulässige Grundfläche (GR): 1.200 m<sup>2</sup>;
- maximal zulässige Verkaufsfläche (VKF): 800 m<sup>2</sup>
- abweichende Bauweise (a);
- ein Vollgeschoss (I) als Höchstmaß;
- maximal zulässige Firsthöhe über OKFF: 9,00 m;
- Überschreitungsmöglichkeit für die Grundflächen der im Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 370 von Hundert (ca. 5.640 m<sup>2</sup> bzw. ca. 92 % des MI-Gebietes);
- 10 m hohe Werbeanlage mit maximal 30 m<sup>2</sup> Fläche zulässig.

### **Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 107**



Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 hat vorwiegend konkrete Anpassungen der Art der baulichen Nutzung entsprechend der Ziele und Aussagen des erstellten Einzelhandelskonzeptes und dessen 1. Fortschreibung zum Inhalt. Zur Steuerung des Einzelhandels wurden nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente für die Stadt Eutin formuliert. Die angeführten

Sortimente in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes finden sich bereits in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Eutin und tragen maßgeblich zur Versorgungsfunktion der Innenstadt bzw. des ergänzenden Nahversorgungszentrums bei. Es wurden textliche Festsetzungen hinsichtlich der Unzulässigkeit von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten sowie Festsetzungen zur eingeschränkten Zulässigkeit von Randsortimenten innerhalb des Plangebietes getroffen. Zudem wurden Ausnahmen von den Festsetzungen im Hinblick auf einen erweiterten Bestandsschutz getroffen.

Momentan ist das Plangebiet Bestandteil eines Mischgebietes und sorgt für eine gemischte Nutzung in der näheren Umgebung, die ansonsten überwiegend von Wohnnutzung dominiert wird. Andererseits ist ein struktureller Wandel hin zu einer Dienstleistungsgesellschaft zu beobachten, verbunden mit einem steigenden Anteil an Selbstständigen und freiberuflich bzw. ähnlich Tätigen oder auch aus Gründen der Kinderbetreuung, dass der Bedarf und Wunsch nach Arbeitsmöglichkeiten an der Wohnstätte steigt. Da den nach § 13 BauNVO in Wohngebieten möglichen Tätigkeiten jedoch häufig relativ enge Grenzen durch die Definition von Freiberuflichkeit (oder ähnlicher Tätigkeit) gesetzt werden, sollten nicht wesentlich störende Gewerbenutzungen im verbleibenden Teil des Bebauungsplanes Nr. 107 zulässig bleiben. Dadurch behält die Stadt eine größere Flexibilität und trägt zur Attraktivität als Wohn- und Arbeitsort bei, als dies bei einer Ausweisung als Wohngebiet der Fall wäre.

## **2. Anlass und Ziele der Planung**

### **2.1 Anlass der Planung**

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 m<sup>2</sup> neu zu errichten. Der Bebauungsplan Nr. 107 und die 2. textliche Änderung bieten mit der Anordnung der Baufenster, der festgesetzten Grundfläche (GR) sowie der nicht mehr den Kundenwünschen entsprechenden niedrigeren Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> keine 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 m<sup>2</sup> 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 wie folgt die Konzeptziele zusammen: "Durch geeignete Festlegungen und Maßnahmenempfehlungen soll die Innenstadt auch zukünftig vor einem Bedeutungsverlust geschützt werden. Da jedoch auch die ergänzenden Sonderstandorte/Fachmarkttagen 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.

## **2.2 Ziele der Planung**

Im Bebauungsplan Nr. 107 ist die Verkaufsfläche auf maximal 800 m<sup>2</sup> begrenzt. Diese Größe 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 m<sup>2</sup> 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 Verträglichkeitsgutachten nicht zu erwarten.

Von genauen Vorgaben des zulässigen Sortimentes wird abgesehen, da das Sortimentangebot eines Lebensmittel-Discounters eindeutig ist. Durch die festgesetzte Zweckbestimmung 'Lebensmittel-Discounter' ist am Standort auch kein anderer Einzelhandel als ein Lebensmittel-Discounter zulässig.

Aus gemeindlicher Sicht lassen sich die Ziele der Planung wie folgt zusammenfassen:

- Förderung der Nachverdichtung;
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters im Interesse einer zukunftsfähigen Absicherung;
- Ersatz einer in die Jahre gekommenen Immobilie durch einen Neubau und eine damit verbundene Anpassung an heutige Markterfordernisse.

### 3. Inhalte des Bebauungsplans

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Vorgehensweise:

- entweder sie wird in einer Art und Weise durchgeführt, so dass die Satzung allein für sich genommen selbständig lesbar ist und ohne Bezug auf die Ursprungssatzung Rechtskraft entfaltet oder
- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die Festsetzungen der bestehenden Satzung nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird die erste Variante angewendet, da es praktischer und leichter handhabbar ist, nicht diese 3. Änderung und die das Plangebiet betreffenden Vorgängerfassungen parallel lesen zu müssen, um die Satzungsinhalte zu verstehen.

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein **'Sonstiges Sondergebiet' (SO)** mit der Zweckbestimmung **'Lebensmittel-Discounter'** ausgewiesen. Es dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m<sup>2</sup>. Nach der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) sind bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen. Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen.

Tatsächlich vorgesehen sind der Abbruch und der Neubau eines Lidl-Marktes. Innerhalb des Plangebietes sind Elektrotankstellen erlaubt für den Fall, dass der Discounter entsprechend motorisierten Kunden den Service einer Schnellladestation zukommen lassen möchte. Darüber hinaus sind eine Packstation, Wertstoffsammelbehälter sowie Stellplätze für den durch die Nutzung ausgelösten Bedarf zulässig.

Von genauen Vorgaben des zulässigen Sortimentes wird abgesehen, da das Sortimentsangebot eines Lebensmittel-Discounters eindeutig ist. Durch die festgesetzte Zweckbestimmung 'Lebensmittel-Discounter' ist am Standort auch kein anderer Einzelhandel als ein Lebensmittel-Discounter zulässig.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen Einfluss genommen. Das Plangebiet ist bereits stark versiegelt. Für das 'Sondergebiet' (SO) wird aufgrund des Flächenbedarfs für den Lebensmitteldiscounter und die Stellplatzanlage eine **Grundflächenzahl (GRZ)**

von 0,8 festgesetzt. Diese darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 1,0 überschritten werden. Bereits in der Vorgängerfassung waren hohe Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Grundfläche Gegenstand der Planung. Zu beachten ist, dass lediglich das Baugrundstück maßgeblich ist für die Berechnung der GRZ. Darüber hinaus bleiben weiterhin die festgesetzten Grünflächen unversiegelt. Diese nehmen ca. 20 % des Plangebietes ein.

Die festgesetzten **Baugrenzen** ermöglichen die Errichtung des Gebäudes für den Lebensmittelmarkt mit der vorgesehenen Verkaufsfläche, den erforderlichen Lagerflächen sowie Technik- und Sozialräumen für den täglichen Betrieb und sichern den Erhalt von Grünflächen. Gleichzeitig werden die erforderlichen Abstandsflächen gewahrt. Das Baufenster des großflächigen Einzelhandelsmarktes ist so gewählt, dass auch der Anlieferbereich darin Platz findet.

Neben Grundflächenzahl, Baugrenze und Gebäudehöhe wird das Maß der baulichen Nutzung abschließend dadurch bestimmt, dass - wie bei selbständigen Einzelhandelsgebäuden üblich - nur ein **Vollgeschoss** zulässig ist.

Die maximal zulässige **Gebäudehöhe (GH)** wird auf 8,00 m begrenzt. Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) ist der in der Planzeichnung eingetragene grundstücksbezogene Höhenbezugspunkt (HBP). Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen, Blitzableiter, Lüftungsanlagen etc. ausgenommen. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von max. 10 % des Gebäudes die festgesetzte Firsthöhe (FH) um max. 2,00 m überschreiten, da von ihnen keine große optische Wirkung ausgeht.

Die **abweichende Bauweise (a)** stellt sicher, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen. Der Lidl-Markt wird nach derzeitigem Planungsstand eine Länge von mehr als 50 m erreichen. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

Festsetzungen zur Dachform und zur Dachneigung werden nicht getroffen. Aufgrund der vergleichsweise geringen zulässigen Höhe des Gebäudes kommt nur ein Flachdach bzw. ein gering geneigtes Dach in Betracht.

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur **Gewinnung von Solarenergie** nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Eine Aufständigung auf den Dachflächen ist bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, darf die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) aber nicht überschreiten. Unzulässig sind selbständige oder freistehende Solaranlagen.

Klassisch rotierende **Windkraftanlagen** sind im Plangebiet aus optischen Gründen und denen des Immissionsschutzes unzulässig. Zulässig sind ausschließlich nicht störende Winderzeugungsanlagen ohne Schallerzeugung und Schattenbildung über die Grundstücksgrenze hinaus.

Das Plangebiet wird über eine **Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL)** erschlossen. Die in der Planzeichnung kenntlich gemachten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) sind festgesetzt zugunsten der Anlieger, der Kunden des Lebensmittel-Discounters, der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorger und Medienträger sowie der Stadt Eutin.

Für das Plangebiet sind in gestalterischer Hinsicht drei **örtliche Bauvorschriften** aufgenommen worden. Diese betreffen Werbeanlagen, Dächer und Fassaden.

Am und auf dem Gebäude angebrachte **Werbeanlagen** dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig. Dies gilt auch für freistehende Werbeanlagen. Zusätzlich ist, wie bereits in der Ursprungsfassung festgesetzt, dass eine freistehende Werbeanlage für Eigenwerbung bis max. 30 m<sup>2</sup> und bis zu einer maximalen Höhe von 8,00 m im Plangebiet zulässig ist. Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe der Werbeanlage ist der in der Planzeichnung eingetragene grundstücksbezogene Höhenbezugspunkt (HBP).

Die **Dächer** von Hauptgebäuden sind wahlweise mit

- dauerhafter und flächendeckender Dachbegrünung auszustatten,
- mit Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auszurüsten, die die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten,
- mit einer Kombination aus den beiden vorgenannten Spiegelstrichen zu versehen.

Mit der sogenannten Klimaschutznovelle von 2011 hat die Bundesregierung die schon zuvor enthaltenen städtebaulichen Belange des globalen Klimaschutzes besonders hervorgehoben. Auch in der Stadt Eutin gewinnt der Klimaschutz zunehmend an Bedeutung. Die Festsetzung zur Dachausgestaltung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz. PV-Anlagen haben den Vorteil, dass von ihrem Betrieb keinerlei Emissionen ausgehen. Bei der Stromerzeugung durch PV-Anlagen entstehen im Gegensatz zur Stromerzeugung in Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, weder CO<sub>2</sub> noch andere Luftschadstoff-Emissionen. Gründächer puffern hohe Niederschlagsmengen ab. Es handelt sich um eine an Bedeutung gewinnende Funktion auf die aufgrund des Klimawandels zukünftig absehbar häufiger auftretenden Starkregenereignisse. Gründächer leisten weiter einen Beitrag zur Verminderung der Aufheizung von Siedlungsräumen, wirken sich positiv auf das Kleinklima aus und können innerörtliche Insektenpopulationen fördern. Im Sinne der Baufreiheit werden entsprechend zwei Optionen der Dachausgestaltung ermöglicht, die individuell ausgewählt werden können.

Darüber hinaus werden Begrünungsmaßnahmen an Fassaden festgesetzt. Die Anpflanzgebote sollen eine Durchgrünung der Landschaft und eine landschaftliche Einbindung von Bauwerken bewirken und zur Sicherung der ökologischen Funktionen im Naturhaushalt beitragen. Darüber hinaus werden die durch die zukünftige Bebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes minimiert. Die Fassadenbegrünung soll die optische Einbindung insbesondere der Baukörper mit großflächigen gleichförmigen

Fassaden in das Landschaftsbild verbessern. Darüber hinaus sollen durch diese Festsetzung stadttökologisch wirksame Vegetationsflächen und Lebensräume für die Kleintierwelt geschaffen werden. Das Blattwerk mindert den Lärm und bindet erhebliche Mengen Staub und Schadstoffe. Begrünte Wände bieten Vögeln Nistplätze und Verstecke. **Außenwände von Hauptgebäuden**, deren Abstand der Fenster- und Türöffnungen mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden sind daher mit heimischen Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Außenwände sind mit entsprechenden Kletter- und Rankhilfen auszustatten. Gleiches gilt für die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmschutzwände, sofern diese nicht in durchsichtiger Weise ausgeführt werden.

### 3.2 Grünordnung

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.

In den Randbereichen befinden sich Grün- und Gehölzflächen. Insgesamt werden ca. 1.551 m<sup>2</sup> Grün- und Gehölzflächen als zu erhalten festgesetzt. Dies macht einen Anteil von ca. 20 % des Plangebietes aus.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gehölzschutzstreifen" sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Mit der in der örtlichen Bauvorschrift 01. benannten Ausnahme ist auf den Grünflächen die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art.

Die als zu erhalten festgesetzte Gehölzfläche ist dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zudem sind zur Durchgrünung des Plangebietes 8 Bäume als zu erhalten festgesetzt. Weitere 14 standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, sind innerhalb des Plangebietes anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzhinweise siehe Kap. 5.11.4). Die Standorte sind der Planzeichnung zu entnehmen. In den Kronentraufbereichen der anzupflanzenden Bäume muss eine Versickerung des Oberflächenwassers gewährleistet sein.

Ebenfalls der Durchgrünung dient die festgesetzte Fassadenbegrünung. Die Anpflanzgebote sollen eine Durchgrünung der Landschaft und eine landschaftliche Einbindung von Bauwerken bewirken und zur Sicherung der ökologischen Funktionen im Naturhaushalt beitragen. Außenwände von Hauptgebäuden, deren

Abstand der Fenster- und Türöffnungen mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden sind daher mit heimischen Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Außenwände sind mit entsprechenden Kletter- und Rankhilfen auszustatten. Gleiches gilt für die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmschutzwände, sofern diese nicht in durchsichtiger Weise ausgeführt werden.

Ergänzend dazu sind die Dächer wahlweise mit Photovoltaik auszustatten oder zu begrünen. Die Dächer von Hauptgebäuden sind wahlweise mit dauerhafter und flächendeckender Dachbegrünung auszustatten, mit Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auszurüsten, die die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten, mit einer Kombination aus den beiden vorgenannten Spiegelstrichen zu versehen. Bei üblichen Dächern ohne Begrünung wird der Großteil des anfallenden Niederschlagwassers abgeleitet, während bei begrüneten Dächern ein Großteil auf den Dächern verbleibt. Dort wird es zum großen Teil gespeichert sowie durch Verdunstung wieder an die Luft abgegeben. Es handelt sich um eine an Bedeutung gewinnende Funktion auf die aufgrund des Klimawandels zukünftig absehbar häufiger auftretenden Starkregenereignisse. Weitere positive thermische Effekte bringt eine Dachbegrünung bei Spitzentemperaturen im Sommer und im Winter. Temperaturen und Temperaturschwankungen auf Gründächern fallen deutlich moderater aus, als auf Referenzdächern, die mit Kies oder Bitumen bedeckt sind. Zusätzlich bieten begrünte Dächer dauerhafte Lebensräume für Tiere und Pflanzen, die Rast-, Futter-, Nist- und Brutgelegenheiten benötigen, und tragen damit zur Artenvielfalt innerhalb der bebauten Bereiche bei.

Außerdem ist das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen gemäß dem Entwässerungskonzept der Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH vom 06. März 2023 zu bewirtschaften.

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 33 Abs. 5 BNatschG in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine naturschutzrechtliche Befreiung vom Sommerfällverbot (§ 67 BNatschG) bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein einzuholen.

Vor Abriss von Gebäuden ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden befinden. Sollte der Abriss oder die Fällung in den Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 30. September fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

Aus Gründen des Haselmausschutzes ist vor der Beseitigung des dichten Gehölzbestandes ein zeitlich gestuftes Vorgehen notwendig. Die Gehölzentrückung muss im Winter vor dem 01. März erfolgen. Die komplette



Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

Aufgrund der Bauarbeiten werden weitere Versiegelungen hervorgerufen. 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.

Der erforderliche Ausgleich von 42,5 m<sup>2</sup>, der aufgrund des Eingriffes in das Schutzgut Boden erforderlich wird, wird durch eine Gehölzpflanzung im Norden des Plangebietes erbracht. Es ist gemäß Entwässerungskonzept außerdem vorgesehen, das Dach flächendeckend zu begrünen.

### **3.3 Klimaanpassung**

Die Planung wird zu dem Abriss und dem Neubau eines Lidl-Marktes auf demselben Grundstück führen. Zudem werden kleinere, unversiegelte Bereiche beseitigt. Da bereits ein hoher Versiegelungsgrad vorhanden ist, hat das Erweiterungsvorhaben nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima und Luft'. Versiegelte Flächen und Gebäudestrukturen verstärken jedoch lokalklimatisch eine Wärmereflexion.

Die Dächer von Hauptgebäuden sind wahlweise mit

- dauerhafter und flächendeckender Dachbegrünung auszustatten,
- mit Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auszurüsten, die die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten,
- mit einer Kombination aus den beiden vorgenannten Spiegelstrichen zu versehen.

Mit der sogenannten Klimaschutznovelle aus dem Jahr 2011 hat die Bundesregierung die schon zuvor enthaltenen städtebaulichen Belange des globalen Klimaschutzes besonders hervorgehoben. Auch in der Stadt Eutin

gewinnt der Klimaschutz zunehmend an Bedeutung. Die Festsetzung zur Dachausgestaltung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz. PV-Anlagen haben den Vorteil, dass von ihrem Betrieb keinerlei Emissionen ausgehen. Bei der Stromerzeugung durch PV-Anlagen entstehen im Gegensatz zur Stromerzeugung in Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, weder CO<sub>2</sub> noch andere Luftschadstoff-Emissionen. Gründächer puffern hohe Niederschlagsmengen ab. Es handelt sich um eine an Bedeutung gewinnende Funktion auf die aufgrund des Klimawandels zukünftig absehbar häufiger auftretenden Starkregenereignisse. Gründächer leisten weiter einen Beitrag zur Verminderung der Aufheizung von Siedlungsräumen, wirken sich positiv auf das Kleinklima aus und können innerörtliche Insektenpopulationen fördern. Im Sinne der Baufreiheit werden entsprechend zwei Optionen der Dachausgestaltung ermöglicht, die individuell oder kombiniert ausgewählt werden können.

Darüber hinaus sind Begrünungsmaßnahmen an Fassaden und Lärmschutzwänden festgesetzt. Die Anpflanzgebote sollen eine Durchgrünung der Landschaft und eine landschaftliche Einbindung von Bauwerken bewirken und zur Sicherung der ökologischen Funktionen im Naturhaushalt beitragen. Darüber hinaus werden die durch die zukünftige Bebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes minimiert. Die Fassadenbegrünung soll die optische Einbindung insbesondere der Baukörper mit großflächigen gleichförmigen Fassaden in das Landschaftsbild verbessern. Darüber hinaus sollen durch diese Festsetzung stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen und Lebensräume für die Kleintierwelt geschaffen werden. Das Blattwerk mindert den Lärm und bindet erhebliche Mengen Staub und Schadstoffe. Begrünte Wände bieten Vögeln Nistplätze und Verstecke. Außenwände von Hauptgebäuden, deren Abstand der Fenster- und Türöffnungen mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden sind daher mit heimischen Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Außenwände sind mit entsprechenden Kletter- oder Rankhilfen auszustatten.

Es werden zudem Grünflächen in den Randbereichen als zu erhalten festgesetzt.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gehölzschutzstreifen" sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Mit der in der örtlichen Bauvorschrift 01. benannten Ausnahme ist auf den Grünflächen die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art.

Die als zu erhalten festgesetzte Gehölzfläche ist dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Ferner sind zur Durchgrünung des Plangebietes 8 Bäume als zu erhalten festgesetzt. Weitere 14 standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, sind innerhalb des

Plangebietes anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzhinweise siehe Kap. 5.11.4). Die Standorte sind der Planzeichnung zu entnehmen. In den Kronentraufbereichen der anzupflanzenden Bäume muss eine Versickerung des Oberflächenwassers gewährleistet sein.

Weiterhin ist eine Anpflanzfläche als Ausgleich für die Gehölzbeseitigungen und für die Flächenversiegelungen im Norden des Plangebietes festgesetzt. Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche ist mit standortgerechten, einheimischen Gehölze zu bepflanzen, freiwachsend zu entwickeln, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Pflanzhinweise: siehe Kap. 5.11.4).

### **3.4 Immissionsschutz**

Für die Planung wurde zur Gewährleistung 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 schalltechnischer Sicht ist zu prüfen, ob der geplante Lidl-Markt verträglich mit den Nutzungen der Nachbarschaft ist. Grundlage der Beurteilung bildet die TA Lärm. Darüber hinaus sind die verkehrlichen Auswirkungen zu prüfen.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärmimmissionen der Stellplatzanlage wird im Westen des Plangebietes eine Schallschutzwand erforderlich. Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine 4,00 m hohe, geschlossene Lärmschutzwand mit einer flächenbezogenen Masse von mindestens 40 kg/m<sup>2</sup> und einem Schalldämmmaß  $R_w$  von  $\geq 25$  dB zu errichten. Die Wand muss dicht an den Boden und die Einhausung der Rampe angeschlossen werden und darf keine Öffnungen aufweisen. Die Wand kann ganz oder in Teilen in durchsichtiger Weise ausgeführt werden.

Nicht Gegenstand der Festsetzungen im Bebauungsplan sind detaillierte Regelungen zum künftigen Betrieb und zur konkreten Baugestaltung zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärmeinwirkungen, da sich diese den Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 BauGB entziehen. Diese werden als Hinweise mit aufgenommen und sind im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu beauftragen.

Der Anlieferbereich muss eine vollständige Einhausung des Rampenbereichs erhalten. Die Länge beträgt ca. 22 m. Die flächenbezogene Masse soll mindestens 40 kg/m<sup>2</sup> betragen bzw. das Material einen Schalldämmwert  $R_w$  von  $\geq 25$  dB aufweisen. Die Einhausung muss dicht an das geplante Gebäude und den Boden angeschlossen werden und darf keine Öffnungen aufweisen.

Zwischen geplanten Fahrradstellplätzen und geplanter Einkaufswagenbox ist eine ca. 5,0 m lange Wand zu errichten. Die flächenbezogene Masse soll mindestens

40 kg/ m<sup>2</sup> betragen bzw. das Material einen Schalldämmwert  $R_w$  von  $\geq 25$  dB aufweisen. Die Wand muss dicht an den Boden, das Vordach und an das geplante Gebäude angeschlossen werden und darf keine Öffnungen aufweisen. Die Wand kann ganz oder in Teilen in durchsichtiger Weise ausgeführt werden.

Für die Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung auf dem Dach des geplanten Gebäudes sind nachfolgend die maximal zulässigen Schalleistungspegel  $L_{WA}$  (Achtung: nicht zu verwechseln mit den von den Herstellern oft angegeben Schalldruckpegeln  $L_{PA}$  in einem Abstand  $x$  zum Gerät) aufgeführt.

**Maximal zulässige Schalleistungspegel  $L_{WA}$  der TGA**

Name der Anlage	maximal zulässiger Schalleistungspegel $L_{WA}$ in dB(A) im Tageszeitraum (6:00–22:00 Uhr)	maximal zulässiger Schalleistungspegel $L_{WA}$ in dB(A) im Nachtzeitraum (22:00–6:00 Uhr)
Außenluft IT	80	70
Außenluft Verkauf	80	70
E-Ladesäule	80	--- (nur innerhalb der Öffnungszeit)
Fortluft Pfandraum	80	70
Fortluft Verkauf	80	70
Fortluft WC	80	70
Rückkühler 1	69 (Herstellerangabe)	69 (Herstellerangabe)
Rückkühler 2	69 (Herstellerangabe)	69 (Herstellerangabe)
Wärmepumpe 1	75	65
Wärmepumpe 2	75	65

*(Quelle: Schalltechnische Untersuchung, M + O Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, 2022)*

Die Öffnungszeit des Marktes ist so zu wählen, dass sichergestellt ist, dass Kunden und Mitarbeiter im Nachtzeitraum (22:00 - 06:00 Uhr) das Betriebsgelände nicht befahren. Die Anlieferzeit (inkl. An- und Abfahrt) muss auf den Tageszeitraum (6:00 - 22:00 Uhr) beschränkt werden.

Als Oberflächenmaterial auf den Fahrwegen ist Asphalt oder ein Belag mit schalltechnisch vergleichbarer Wirkung (ebenes Pflaster ohne Phase und mit Fuge  $< 1,5$  mm) zu verbauen.

Das Planvorhaben kann zudem Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen mit sich bringen. Dies wurde ebenfalls im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung analysiert. Grundlage der Analyse bildet das am 24. Oktober 2022 durch das Büro Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH erstellte Verkehrsgutachten zur Erweiterung des Lidl-Marktes im Zuge der Plöner Straße.

Es ist ersichtlich, dass bereits ohne die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 eine recht hohe Lärmbelastung zu erwarten ist. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts für Mischgebiete (MI) werden teilweise überschritten. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 werden die Beurteilungspegel weiter steigen, da das Verkehrsgutachten aufgrund der Verkaufsflächenmodernisierung einen Verkehrszuwachs von 45 % gegenüber dem jetzigen Verkehrsaufkommen des Lidl-Marktes annimmt. Daraus ergibt sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 693 Kfz (davon 23 Lkw) in 24 Stunden, die zu erwartende Änderung im Hinblick auf die Lärmbelastung beträgt ca. 0,2 - 0,3 dB(A). Die Gesundheitsschwellenwerte von 70/60 dB(A) tags/nachts werden jedoch nicht erreicht.

Ein Anstieg in dieser Größenordnung kann vernachlässigt werden, da der Anstieg im Rahmen der Prognoseungenauigkeit liegt und ein Pegelanstieg von bis zu 1 dB bei Verkehrslärm kaum wahrnehmbar ist.

### **3.5 Hinweise**

#### Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG 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.

#### Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs

verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Ostholstein, Fachdienst Boden- und Gewässerschutz, anzuzeigen.

#### Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 33 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine naturschutzrechtliche Befreiung vom Sommerfällverbot (§ 67 BNatSchG) bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein einzuholen.

Vor Abriss von Gebäuden ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden befinden. Sollte der Abriss oder die Fällung in den Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 30. September fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

Aus Gründen des Haselmausschutzes ist vor der Beseitigung des dichten Gehölzbestand-Abschnittes ein zeitlich gestuftes Vorgehen notwendig. Die Gehölzentfernung muss im Winter vor dem 01. März erfolgen. Die komplette Rodung der Stubben darf anschließend erst ab dem 01. Mai vorgenommen werden, um artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden.

#### Stellplatzsatzung

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.

#### Schutz des Bodens

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.

### Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

### Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich, der aufgrund der Beseitigung eines dichten Gehölzabschnittes notwendig wird (67 m<sup>2</sup>), wird im Norden des Plangebietes durch eine Gehölzneuanpflanzung erbracht.

Der erforderliche Ausgleich von 42,5 m<sup>2</sup>, der aufgrund des Eingriffes in das Schutzgut Boden erforderlich wird, wird durch eine Gehölzpflanzung im Norden des Plangebietes erbracht. Es ist gemäß Entwässerungskonzept außerdem vorgesehen, das Dach flächendeckend zu begrünen.

### Schutz der Umgebung

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

### Ergänzende Lärmschutzmaßnahmen

Nicht Gegenstand der Festsetzungen im Bebauungsplan sind detaillierte Regelungen zum künftigen Betrieb und zur konkreten Baugestaltung zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärmeinwirkungen, da sich diese den Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 BauGB entziehen. Diese sind als Hinweise in der Begründung in Kapitel 3.4 mit aufgenommen worden und müssen im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren beauftragt werden.

### Auffüllungen und Verfüllungen

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az. V 505-5803.51-09 vom 14.10.2003) in Verbindung mit der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln -“ (Stand 2003).

## **3.6 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

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

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.

Im Bebauungsplan Nr. 107 ist die Erschließung über eine öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich vorbereitet worden. Eine Widmung als öffentliche Verkehrsfläche hat aber nicht stattgefunden und ist auch nicht mehr beabsichtigt. Daher wird die Planung an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst und das Plangebiet in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 über Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL), die an die 'Plöner Landstraße' anbinden, erschlossen.

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 Satzung der Stadt Eutin über die Ermittlung, Herstellung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) vom 10. Oktober 2016. So ist gemäß Satzung ein Pkw Stellplatz je 20 m<sup>2</sup> anzurechnende Verkaufsnutzfläche nachzuweisen. Das entspricht bei einer Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> 75 Stellplätzen. Zusätzlich ist ein Fahrradabstellplatz je 200 m<sup>2</sup> anzurechnende Verkaufsnutzfläche nachzuweisen. Damit werden bei einer Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> 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.

### 3.7 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

## 4. Flächen und Kosten

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 13. September 2022 an die Stadt gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 09. Januar 2023 erteilt.

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

<b>Grundnutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Prozent</b>
Sonstiges Sondergebiet (SO)	6.267	80,2
Grünflächen	1.551	19,8
<b>Gesamtfläche</b>	<b>7.818</b>	<b>100,0</b>

## 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 Bebauungsplan 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 hat eine Größe von ca. 0,78 ha. Es wird ein 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittel-Discounter' festgesetzt. Ebenfalls werden die vorhandenen Grün- und Gehölzflächen in den Randbereichen als zu erhalten festgesetzt. Die Planung dient dem Abriss und dem anschließenden vergrößerten Neubau eines Lidl-Marktes. Es befindet sich kein europäisches Schutzgebiet i. S. von Natura 2000 (FFH-Gebiet oder EU-Vogelschutzgebiet) im räumlichen Umfeld oder in einer vorstellbaren Beeinflussung.

**b) 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.

**c) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen, die für den B-Plan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Der 'Allgemeine Grundsatz' von § 13 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sagt aus, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher 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." Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz findet gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB Anwendung. Die naturschutzrechtlichen Eingriffe werden ermittelt und geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die Belange des Artenschutzes sind hinsichtlich der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG geprüft worden. Darüber hinaus sind die Vorgaben des § 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG vom 14.05.1990) in Verbindung mit der DIN

18005, Teil 1 (Juli 2002) - Schallschutz im Städtebau -, § 1 a Wasserhaushaltsgesetz beachtet worden.

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. ..."

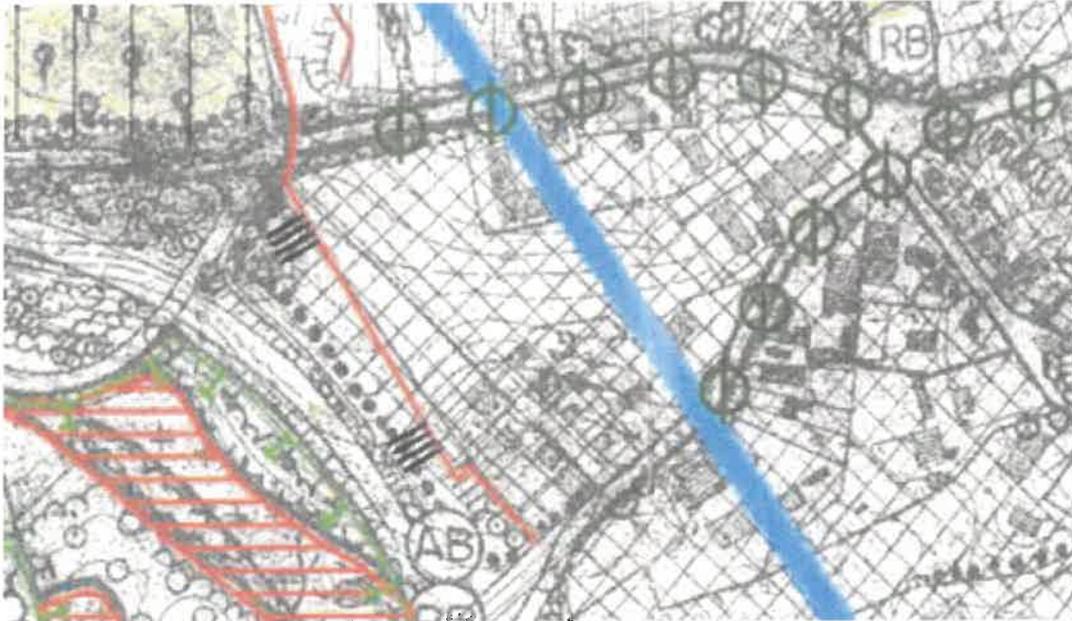
Im Hinblick auf Eingriff-Ausgleich gelten zudem: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - IV 268/V 531 - 5310.23 - vom 09. Dezember 2013.

#### **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 die Erschließung des Plangebietes erfolgt.

Die Ausweisung eines 'Sonstigen Sondergebietes' (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittel-Discounter' 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.

Sollte die Planung nicht umgesetzt werden, würde die Fläche weiterhin als Betriebsgelände genutzt werden. Es gäbe 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." Gemäß § 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=sgx\\_geodatenzentrum\\_de\\_de\\_basemapde\\_web\\_raster\\_grau\\_DE\\_EPSG\\_25832\\_ADV&layers\\_opacity=91c85f899e56014969935fef68830b9&E=603248.76&N=5998965.50&zoom=13&catalogNodes=90.92&layers=ac6f5fc5d45ce7be822709b436ec5635](https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste?lang=de&topic=thboden&bgLayer=sgx_geodatenzentrum_de_de_basemapde_web_raster_grau_DE_EPSG_25832_ADV&layers_opacity=91c85f899e56014969935fef68830b9&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.

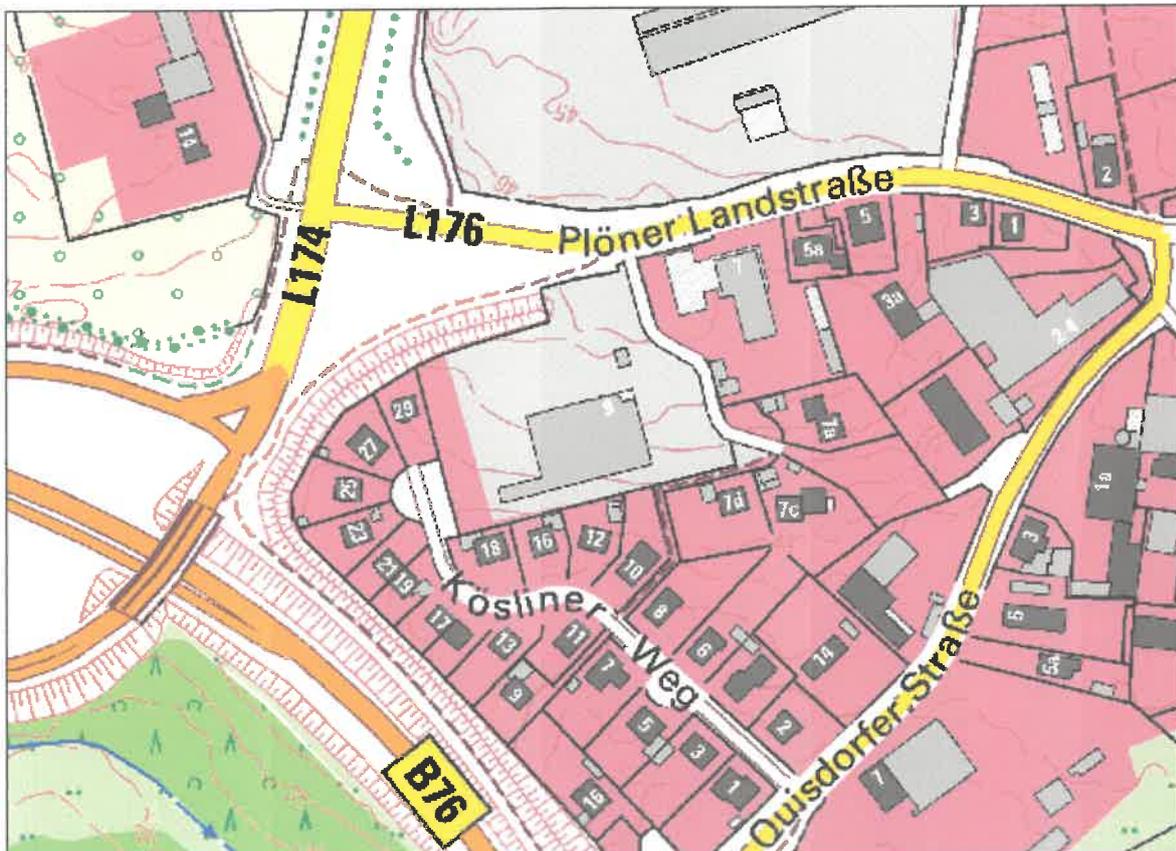


Abbildung 3: Auszug aus der topographischen Karte (Quelle: <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH/index.html?lang=de#/>)

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 5.5 '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 Baubeginn 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 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)

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 5.5 '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 5.5 '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 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 5.5 '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 und Begrünungsmaßnahmen getroffen. 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 5.5 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Landschaftsbild durch die Planung beeinträchtigt wird.

### **Mensch, menschliche Gesundheit**

Die Erweiterung eines 'Sonstigen Sondergebietes' (SO) mit der Zweckbestimmung "Lebensmittel-Discounter" wird zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das 'Schutzgut Mensch' führen. Für die Planung wurde zur Gewährleistung 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 (vgl. Kap. 3.3).

#### 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 erforderlich. Zudem sind weitere organisatorische und bauliche Maßnahmen zur Lärmreduktion als Hinweis mit in die Begründung aufgenommen worden. 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 kleinem Umfang in Anspruch genommen.

#### 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 Gewährleistung 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. Es ist ein Entwässerungsgutachten zu erstellen.

### 5.3 Ermittlung des Eingriffs - Anwendung der Eingriffsregelung

#### Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes

Es ist der Abriss eines bestehenden Lidl-Marktes mit anschließendem, vergrößertem Neubau an derselben Stelle geplant. Dafür wird ein 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittel-Discounter' ausgewiesen. Es sind keine geschützten Biotope betroffen. Vorhandene Grün- und Gehölzflächen werden als zu erhalten festgesetzt. Ebenfalls werden weitere Gehölze als anzupflanzend vorgesehen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die 'Plöner Landstraße'. Ein Teil des nördlich gelegenen, dichten Gehölzstreifens muss beseitigt werden.

#### Schutzgut Boden

Durch die Planung werden weitere Flächenversiegelungen durch den vergrößerten Neubau des Gebäudes mit seinen Nebenanlagen und der Stellplatzfläche vorbereitet.

### 1. Flächenversiegelungen - Vollversiegelung

Versiegelung im 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittel-Discounter'. Bei Flächenversiegelungen erfährt der betroffenen Boden auch immer Abgrabungen zur Herstellung der Fundamente. Die Verkehrsfläche ist bereits vorhanden und ändert sich nicht.

<p>Für das 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittel-Discounter' ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.</p>		
<p>Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 1,0 überschritten werden.</p>		
<p>Flächengröße: 6.267 m<sup>2</sup> 6.267 m<sup>2</sup> x GRZ 1,0</p>	<p>6.267 m<sup>2</sup></p>	

<b>Zulässige Versiegelungen im SO</b>		<b>6.267 m<sup>2</sup></b>
./. bereits zulässige Versiegelungen aus dem Ursprungsplan und seinen Änderungen im Bereich des MI (vgl. TTB vom Ursprungsplan Nr. 2.3 (1))	5.640 m <sup>2</sup>	
./. vorhandene Verkehrsfläche, die mit dieser 3. Änderung als 'Sonstiges Sondergebiet' mit GFL-Fläche dargestellt wird	542 m <sup>2</sup>	<b>6.182 m<sup>2</sup></b>
<b>Zusätzliche Versiegelungen im SO</b>		<b>85 m<sup>2</sup></b>

## 2. Flächenversiegelungen - Teilversiegelungen

Es werden keine Teilversiegelungen festgesetzt.

Die oben aufgeführten Flächenversiegelungen (Voll- und Teilversiegelungen) sowie Bodenmodellierungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar.

## Schutzgut Wasser

### Grundwasser

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Im vorliegenden ist eine Versickerung gem. Baugrunduntersuchung im Plangebiet möglich. Es ist festgesetzt, dass das Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern ist. Die Flächenversiegelungen werden somit keine wesentlichen Auswirkungen für die Grundwasserneubildungsrate haben.

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/Luft**

Die Ausweisung eines 'Sonstigen Sondergebietes' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Lebens-Mitteldiscounter' auf einem bereits vorhandenen Betriebsgelände und die damit verbundenen, zusätzlichen Flächenversiegelungen werden keine Auswirkungen auf das Lokalklima haben.

Zusätzlich ist festgesetzt, dass Dächer wahlweise mit Photovoltaik auszustatten oder zu begrünen sind. Die Dächer von Hauptgebäuden sind wahlweise mit dauerhafter und flächendeckender Dachbegrünung auszustatten, mit Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auszurüsten, die die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten, oder mit einer Kombination aus beiden zu versehen. Bei üblichen Dächern ohne Begrünung wird der Großteil des anfallenden Niederschlagswassers abgeleitet, während bei begrünenden Dächern ein Großteil auf den Dächern verbleibt. Dort wird es zum großen Teil gespeichert sowie durch Verdunstung wieder an die Luft abgegeben. Es handelt sich um eine an Bedeutung gewinnende Funktion auf die aufgrund des Klimawandels zukünftig absehbar häufiger auftretenden Starkregenereignisse. Weitere positive thermische Effekte bringt eine Dachbegrünung bei Spitzentemperaturen im Sommer und im Winter. Temperaturen und Temperaturschwankungen auf Gründächern fallen deutlich moderater aus, als auf Referenzdächern, die mit Kies oder Bitumen bedeckt sind. Zusätzlich bieten begrünte Dächer dauerhafte Lebensräume für Tiere und Pflanzen, die Rast-, Futter-, Nist- und Brutgelegenheiten benötigen, und tragen damit zur Artenvielfalt innerhalb der bebauten Bereiche bei.

### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

#### **Verluste von Biotopflächen**

##### Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

- 67 m<sup>2</sup> dichter Gehölzbestand

Es werden 67 m<sup>2</sup> des dichten Gehölzbestandes im Norden des Plangebietes beseitigt, um die Erweiterung der Stellplatzanlage sowie der Versickerungsanlage zu ermöglichen. Es handelt sich hierbei nicht um ein geschütztes Biotop. Insgesamt befindet sich der Gehölzbestand auf einer Länge von ca. 36,55 m. Im Westen muss nur eine schmale linienhafte Gehölzfläche, die im Mittel ca. 1,5 m breit ist, entfernt werden.

##### Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- Grün- und Gehölzflächen

Die Beseitigung der oben aufgeführten Biotoptypen stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Im Runderlass ist geregelt, dass bei der Beseitigung von Flächen, die eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz haben, ein eigenständiger Ausgleich für das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften' erbracht werden muss. Werden hingegen Flächen beseitigt, die eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz haben, reichen als Ausgleich die Ausgleichsmaßnahmen aus, die für die Schutzgüter 'Boden', 'Wasser' und 'Landschaftsbild' erbracht werden.

Neue Nahrungs- und Bruthabitate werden durch die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung geschaffen.

### **Beeinträchtigung von geschützten Tierarten (Artenschutz)**

Auf den Artenschutz wird in Kap. 5.4 eingegangen.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Das Plangebiet liegt inmitten von vorhandener Bebauung. Die Eingrünung zur Verkehrsfläche wird erhalten. Zudem bleiben die randlichen Grün- und Gehölzflächen überwiegend erhalten. Die als zu erhalten festgesetzte Gehölzfläche ist dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gehölzschutzstreifen" sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Mit der in der örtlichen Bauvorschrift 01. benannten Ausnahme ist auf den Grünflächen die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art.

Ferner sind zur Durchgrünung des Plangebietes 8 Bäume als zu erhalten festgesetzt. Weitere 14 standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, sind innerhalb des Plangebietes anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzhinweise siehe Kap. 5.11.4). Die Standorte sind der Planzeichnung zu entnehmen. In den Kronentraufbereichen der anzupflanzenden Bäume muss eine Versickerung des Oberflächenwassers gewährleistet sein.

Weiterhin ist eine Gehölzneuanlage im Norden des Plangebietes anzulegen. Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche ist mit standortgerechten, einheimischen Gehölze zu bepflanzen, freiwachsend zu entwickeln, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Pflanzhinweise: siehe Begründung Kap. 5.11.4). Sie dient als Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie für das Schutzgut Boden.

Darüber hinaus werden Begrünungsmaßnahmen an Fassaden festgesetzt. Die Anpflanzgebote sollen eine Durchgrünung der Landschaft und eine landschaftliche Einbindung von Bauwerken bewirken und zur Sicherung der ökologischen

Funktionen im Naturhaushalt beitragen. Darüber hinaus werden die durch die zukünftige Bebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes minimiert. Die Fassadenbegrünung soll die optische Einbindung insbesondere der Baukörper mit großflächigen gleichförmigen Fassaden in das Landschaftsbild verbessern. Darüber hinaus sollen durch diese Festsetzung stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen und Lebensräume für die Kleintierwelt geschaffen werden. Das Blattwerk mindert den Lärm und bindet erhebliche Mengen Staub und Schadstoffe. Begrünte Wände bieten Vögeln Nistplätze und Verstecke. Außenwände von Hauptgebäuden, deren Abstand der Fenster- und Türöffnungen mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden sind daher mit heimischen Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Außenwände sind mit entsprechenden Kletter- oder Rankhilfen auszustatten.

#### **5.4 Prüfung der Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG**

Aufgrund der Vorschriften zum Artenschutz nach § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch die Planung 'besonders geschützte' oder 'streng geschützte' Tier- und Pflanzenarten betroffen sind.

##### **Fledermäuse**

Alle heimischen Fledermausarten stehen im Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG) und zählen damit gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu den 'streng geschützten' Arten.

Größere Bäume und Gebäude können von Fledermäusen als Tagesverstecke genutzt werden. Innerhalb des Plangebietes befinden sich jedoch keine Bäume in der nötigen Stärke, die von Fledermäusen als Tagesverstecke genutzt werden können. Auch wenn das Gebäude keine Risse oder Spalten aufweist, ist vor dem Abriss zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an dem Gebäude befinden.

##### **Es besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz.**

Wenn die Auflage eingehalten wird, ergeben sich keine Auswirkungen auf das Fledermausvorkommen.

##### **Haselmaus**

Die Gehölzstrukturen angrenzend an das Plangebiet könnten aufgrund ihrer 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.

### **Es besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.**

Die Gehölzstrukturen im bzw. angrenzend an das Plangebiet werden, bis auf einen 67 m<sup>2</sup> großen Gehölzbestand und kleinere Einzelbäume, komplett erhalten. Somit bleibt auch der Lebensraum der Haselmaus größtenteils erhalten. Aus Gründen des Haselmausschutzes ist vor der Beseitigung des dichten Gehölzbestand-Abschnittes ein zeitlich gestuftes Vorgehen notwendig. Die Gehölzentfernung muss im Winter vor dem 01. März erfolgen. Die komplette Rodung der Stubben darf anschließend erst ab dem 01. Mai vorgenommen werden, um artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden.

### **B) Europäische Vögel**

Alle europäischen Vogelarten zählen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG zu den 'besonders geschützten' Arten.

Die vorhandene Biotopstruktur lässt erwarten, dass in den teilweise in der Nähe vorhandenen Gehölzstrukturen verschiedene Vogelarten brüten. Diese Vogelarten nutzen das Plangebiet zur Nahrungssuche, wobei das Plangebiet nur eine Teilfläche eines insgesamt bedeutend größeren Nahrungsreviers darstellt. Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet zum großen Teil seit vielen Jahren bebaut ist und mitten in einem bebauten Gebiet liegt, ist davon auszugehen, dass im Plangebiet bzw. in den sich in der Nähe befindenden Gehölzen nur Vogelarten vorkommen, die wenig störungsempfindlich sind. Dies sind Arten, die in Gärten, Parks sowie in Hecken in Siedlungsnähe häufig vorkommen und insgesamt weit verbreitet sind. Ein Vorkommen von Vogelarten, die streng geschützt sind oder zu den in Deutschland gefährdeten Arten zählen (sog. Rote-Liste-Arten), kann für das Plangebiet ausgeschlossen werden.

Sollte es erforderlich sein, dass einzelne Gehölze beseitigt werden müssen, darf dies nur in dem Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen. Wenn dieser Zeitraum eingehalten wird, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten.

Vor Abriss von Gebäuden ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden befinden. Sollte der Abriss in den Zeitraum zwischen dem 15. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

### **Da im Plangebiet europäische Vogelarten vorkommen, besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.**

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 33 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine

naturschutzrechtliche Befreiung vom Sommerfällverbot (§ 67 BNatSchG) bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein einzuholen.

Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten aus den Tiergruppen 'Amphibien', 'Reptilien' und 'Wirbellose' (Insekten) kann ausgeschlossen werden.

### **Flora**

Für die Biotoptypen, die im Plangebiet festgestellt wurden, kann ein Vorkommen von hochgradig spezialisierten Pflanzenarten, die europarechtlich geschützt sind, ausgeschlossen werden.

### **Fazit**

Durch die Planung ergibt sich gegebenenfalls eine Betroffenheit für Vogelarten. Wenn die genannten Auflagen eingehalten werden, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.

## **5.5 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). Es werden ca. 85 m<sup>2</sup> Boden zusätzlich versiegelt. Es wird gemäß Entwässerungskonzept jedoch eine flächendeckende Dachbegrünung vorgesehen, die gemäß der Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung zur Ermäßigung des Flächenbedarfs herangezogen werden kann.

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.

Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe nach § 14 BNatSchG dar, die gemäß § 15 BNatSchG durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden müssen.

### **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 Planung wird zu dem Abriss und dem Neubau eines Lidl-Marktes auf demselben Grundstück führen. Zudem werden kleinere, unversiegelte Bereiche beseitigt. Da bereits ein hoher Versiegelungsgrad vorhanden ist, hat das Erweiterungsvorhaben nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima und Luft'. Versiegelte Flächen und Gebäudestrukturen verstärken jedoch lokalklimatisch eine Wärmereflexion.

Die Dächer von Hauptgebäuden sind wahlweise mit

- dauerhafter und flächendeckender Dachbegrünung auszustatten,
- mit Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auszurüsten, die die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten,
- mit einer Kombination aus den beiden vorgenannten Spiegelstrichen zu versehen.

Mit der sogenannten Klimaschutznovelle von 2011 hat die Bundesregierung die schon zuvor enthaltenen städtebaulichen Belange des globalen Klimaschutzes besonders hervorgehoben. Auch in der Stadt Eutin gewinnt der Klimaschutz zunehmend an Bedeutung. Die Festsetzung zur Dachausgestaltung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz. PV-Anlagen haben den Vorteil, dass von ihrem Betrieb keinerlei Emissionen ausgehen. Bei der Stromerzeugung durch PV-Anlagen entstehen im Gegensatz zur Stromerzeugung in Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, weder CO<sub>2</sub> noch andere Luftschadstoff-Emissionen. Gründächer puffern hohe Niederschlagsmengen ab. Es handelt sich um eine an Bedeutung gewinnende Funktion auf die aufgrund des Klimawandels zukünftig absehbar häufiger auftretenden Starkregenereignisse. Gründächer leisten weiter einen Beitrag zur Verminderung der Aufheizung von Siedlungsräumen, wirken sich positiv auf das Kleinklima aus und können innerörtliche Insektenpopulationen fördern. Im Sinne der Baufreiheit werden entsprechend zwei Optionen der Dachausgestaltung ermöglicht, die individuell ausgewählt werden können.

Darüber hinaus werden Begrünungsmaßnahmen an Fassaden festgesetzt. Die Anpflanzgebote sollen eine Durchgrünung der Landschaft und eine landschaftliche Einbindung von Bauwerken bewirken und zur Sicherung der ökologischen Funktionen im Naturhaushalt beitragen. Darüber hinaus werden die durch die zukünftige Bebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes minimiert. Die Fassadenbegrünung soll die optische Einbindung insbesondere der Baukörper mit großflächigen gleichförmigen Fassaden in das Landschaftsbild verbessern. Darüber hinaus sollen durch diese Festsetzung stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen und Lebensräume für die Kleintierwelt geschaffen werden. Das Blattwerk mindert den Lärm und bindet erhebliche Mengen Staub und Schadstoffe. Begrünte Wände bieten Vögeln Nistplätze und Verstecke. Außenwände von Hauptgebäuden, deren Abstand der Fenster- und Türöffnungen mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden sind daher mit heimischen Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Außenwände sind mit entsprechenden Kletter- oder Rankhilfen auszustatten.

Es werden zudem Grünflächen in den Randbereichen als zu erhalten festgesetzt.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gehölzschutzstreifen" sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Mit der in der örtlichen Bauvorschrift 01. benannten Ausnahme ist auf den Grünflächen die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind

Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art.

Die als zu erhalten festgesetzte Gehölzfläche ist dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zudem sind zur Durchgrünung des Plangebietes 8 Bäume als zu erhalten festgesetzt. Weitere 14 standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, sind innerhalb des Plangebietes anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzhinweise siehe Kap. 5.11.4). Die Standorte sind der Planzeichnung zu entnehmen. In den Kronentraufbereichen der anzupflanzenden Bäume muss eine Versickerung des Oberflächenwassers gewährleistet sein.

Weiterhin ist eine Anpflanzfläche als Ausgleich für die Gehölzbeseitigungen und für die Flächenversiegelungen im Norden des Plangebietes festgesetzt. Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche ist mit standortgerechten, einheimischen Gehölze zu bepflanzen, freiwachsend zu entwickeln, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Pflanzhinweise: siehe Kap. 5.11.4).

Es ist daher davon auszugehen, dass sich bei der Umsetzung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima ergeben.

### **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 m<sup>2</sup> großer Abschnitt eines dichten Gehölzstreifens beseitigt. Dies erfolgt aufgrund der Erweiterung der Stellplatzanlage im Norden des Plangebietes. Insgesamt befindet sich der Gehölzbestand auf einer Länge von ca. 36,55 m. Im Westen muss nur eine schmale linienhafte Gehölzfläche, die im Mittel ca. 1,5 m breit ist, entfernt werden.

Der Gehölzstreifen ist zwar nicht gesetzlich geschützt, dennoch weist er aufgrund seiner Gehölzzusammensetzung und seiner naturnahen Ausgestaltung eine besondere Bedeutung auf. Er ist daher im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen.

Der erforderliche Ausgleich, der aufgrund der Beseitigung eines dichten Gehölzabschnittes notwendig wird (67 m<sup>2</sup>), wird im Norden des Plangebietes durch eine Gehölzneuanpflanzung erbracht.

Es werden außerdem die verbleibenden Grün- und Gehölzflächen in den Randbereichen des Plangebietes als zu erhalten festgesetzt.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gehölzschutzstreifen" sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene

Gehölze sind zu ersetzen. Mit der in der örtlichen Bauvorschrift 01. benannten Ausnahme ist auf den Grünflächen die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art.

Die als zu erhalten festgesetzte Gehölzfläche ist dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zudem sind zur Durchgrünung des Plangebietes 8 Bäume als zu erhalten festgesetzt. Weitere 14 standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, sind innerhalb des Plangebietes anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzhinweise siehe Kap. 5.11.4). Die Standorte sind der Planzeichnung zu entnehmen. In den Kronentraufbereichen der anzupflanzenden Bäume muss eine Versickerung des Oberflächenwassers gewährleistet sein.

Weiterhin ist eine Anpflanzfläche als Ausgleich für die Gehölzbeseitigungen und für die Flächenversiegelungen im Norden des Plangebietes festgesetzt. Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche ist mit standortgerechten, einheimischen Gehölze zu bepflanzen, freiwachsend zu entwickeln, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Pflanzhinweise: siehe Kap. 5.11.4).

Zudem schaffen die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung neue Lebens- und Nahrungshabitate.

Damit während der Baumaßnahmen keine Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen beschädigt werden, wird ausdrücklich auf die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen, die unterhalb der textlichen Festsetzungen unter 'Hinweise' mit aufgenommen wurde.

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind Lampen mit insektenschonender Beleuchtung nach dem Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (z. B. LED-Leuchten mit weiß-warmer oder gelber Lichtquelle und einer Lichttemperatur von 3.000 Kelvin oder weniger). Künstliche Lichtquellen wie z. B. Straßenlaternen überstrahlen aufgrund ihrer deutlich größeren Beleuchtungsstärke die natürlichen Lichtquellen und locken so viele Insektenarten an. Bereits durch den Aufprall oder den Kontakt mit dem ggf. heißen Lampengehäuse können insbesondere schnell fliegende Insekten getötet oder verletzt werden. Die sich im Bereich künstlicher Lichtquellen konzentrierenden und dort gut sichtbaren Insekten sind eine leichte und beliebte Beute für Fressfeinde, insbesondere für Vögel, Fledermäuse und Spinnen. Darüber hinaus führt künstliches Licht zu gesteigerter Flugaktivität und zu unnatürlich verlängerten Aktivitätszeiten der Insekten.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Das Plangebiet liegt inmitten von vorhandener Bebauung. Es werden Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung getroffen. Diese sind bereits unter den vorangegangenen Punkten 'Schutzgut Pflanzen und Tiere' sowie 'Schutzgut Klima und Luft' aufgezeigt worden. Die festgesetzten Be- und Durchgrünungsmaßnahmen wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus.

### **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 Gewährleistung 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 (vgl. Kap. 3.3).

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird u. a. im Westen eine Lärmschutzwand erforderlich. Zudem sind weitere organisatorische und bauliche Maßnahmen zur Lärmreduktion als Hinweis mit in die Begründung aufgenommen worden. 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.

### **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 und der Beseitigung eines 67 m<sup>2</sup> großen Gehölzfläche und von 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 für den Bau der Zuwegung und des zukünftigen Gebäudes mit seinen Hof-, Stellplatz- und Rangierflächen vorbereitet. 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 des Kreises Ostholstein 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.

Zum Schutz von nachtaktiven Tieren wie Insekten und Fledermäusen ist nur eine auf den tatsächlichen Zweck (Zufahrten, Eingänge etc.) ausgerichtete Beleuchtung zulässig. Es sind Leuchten zu verwenden, die das Licht nach unten

gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (z. B. LED-Leuchten mit weiß-warmer oder gelber Lichtquelle und einer Lichttemperatur von 3.000 Kelvin oder weniger). Künstliche Lichtquellen wie z. B. Straßenlaternen überstrahlen aufgrund ihrer deutlich größeren Beleuchtungsstärke die natürlichen Lichtquellen und locken so viele Insektenarten an. Bereits durch den Aufprall oder den Kontakt mit dem ggf. heißen Lampengehäuse können insbesondere schnell fliegende Insekten getötet oder verletzt werden. Die sich im Bereich künstlicher Lichtquellen konzentrierenden und dort gut sichtbaren Insekten sind eine leichte und beliebte Beute für Fressfeinde, insbesondere für Vögel, Fledermäuse und Spinnen. Darüber hinaus führt künstliches Licht zu gesteigerter Flugaktivität und zu unnatürlich verlängerten Aktivitätszeiten der Insekten.

#### **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 Gewährleistung 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.

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.

## **5.6 Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

### **a) Vermeidungsmaßnahmen**

- Es werden Grün- und Gehölzflächen als zu erhalten festgesetzt.

### **b) Minimierungsmaßnahmen**

- Mit der Beachtung der DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 wird der Schutz des Ober- und Unterbodens gewährleistet.
- Mit der Beachtung der DIN-Norm 18920 wird der Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen gewährleistet.
- Mit der Auflockerung des Unterbodens vor dem Auftrag des Oberbodens und der Berücksichtigung der Witterungsverhältnisse vor dem Befahren des Bodens wird der verbleibende Bodenbereich weiter geschützt.
- Weiterer Bodenschutz wird erreicht durch die Beachtung der Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN19731 im Falle eines Bodenauftrags von anderer Stelle.
- Das Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes versickert.
- Es werden Fassaden- und Dachbegrünungen bzw. Photovoltaikanlagen verbindlich festgesetzt.
- Die zu beseitigende Gehölzfläche wird innerhalb des Plangebietes ausgeglichen, ebenso der Ausgleich für das Schutzgut Boden.

## **5.7 Ausgleichsmaßnahmen**

### **Ausgleichsmaßnahme 1 - Gehölzpflanzung im Norden des Plangebietes (Ausgleich für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften und Boden), Fläche: 117 m<sup>2</sup>**

Für die Beseitigung einer 67 m<sup>2</sup> großen Gehölzfläche werden 67 m<sup>2</sup> Gehölzneuanlage erforderlich. Für den Eingriff in das Schutzgut Boden wird ein Ausgleich von 42,5 m<sup>2</sup> (85 m<sup>2</sup> x 0,5) erforderlich. Der Ausgleich wird über eine Gehölzneuanlage im Norden des Plangebietes erbracht. Insgesamt werden 109,5 m<sup>2</sup> Gehölzneuanlage notwendig. Es werden insgesamt 117 m<sup>2</sup> Gehölze neu gepflanzt. Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche ist mit standortgerechten, einheimischen Gehölze zu bepflanzen, freiwachsend zu entwickeln, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen

(Pflanzhinweise: siehe Kap. 5.11.4). Sie dient als Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie für das Schutzgut Boden.

Es wird gemäß Entwässerungskonzept außerdem eine flächendeckende Dachbegrünung vorgesehen, die gemäß der Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung zur Ermäßigung des Flächenbedarfs für das Schutzgut Boden herangezogen werden kann.

### **Ausgleichsmaßnahme 2 - Erhalt und Pflanzung von Einzelbäumen, Anzahl: 22 Stück**

Zur Durchgrünung des Plangebietes sind 8 Bäume als zu erhalten festgesetzt. Weitere 14 standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, sind innerhalb des Plangebietes anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzhinweise siehe Kap. 5.11.4). Die Standorte sind der Planzeichnung zu entnehmen. In den Kronentraufbereichen der anzupflanzenden Bäume muss eine Versickerung des Oberflächenwassers gewährleistet sein.

## **5.8 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung**

Die Bilanzierung erfolgt auf Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten sowie des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - *Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (IV 268/V 531 - 5310.23)* - vom 09. Dezember 2013 und den in der Anlage beigefügten *'Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung'*. Der Runderlass trat am 01. Januar 2014 in Kraft und wird mit Ablauf des 31. Dezember 2023 außer Kraft treten.

### **Schutzgut Boden**

Die Flächenversiegelungen sind laut Runderlass mindestens im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen, wenn es sich um Gebäudeflächen oder sonstige versiegelte Oberflächen (Vollversiegelungen) handelt. Bei den Vollversiegelungen ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 42,5 m<sup>2</sup> (85 m<sup>2</sup> x 0,5).

Für die Anerkennung als Ausgleichsmaßnahme ist es erforderlich, dass intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen aus der Nutzung genommen und zu einem naturnahen Biotop entwickelt werden. Im vorliegenden Fall wird der erforderliche Ausgleich von 42,5 m<sup>2</sup> durch eine Gehölzpflanzung im Norden des Plangebietes erbracht. Es ist gemäß Entwässerungskonzept außerdem vorgesehen, das Dach flächendeckend zu begrünen.

### **Schutzgut Wasser**

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist gemäß dem Entwässerungskonzept vom 06. März 2023 zu bewirtschaften. 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." Für das Grundwasser ergeben sich daher keine weiteren Auswirkungen, als es bisher ohnehin schon der Fall ist. Ein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut 'Wasser' ist deshalb nicht erforderlich.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Für das Schutzgut 'Klima/Luft' ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Es werden keine geschützten Biotope beseitigt.

Es wird jedoch ein Abschnitt eines dichten Gehölzstreifens beseitigt. Insgesamt befindet sich der Gehölzbestand auf einer Länge von ca. 36,55 m. Im Westen muss nur eine schmale linienhafte Gehölzfläche, die im Mittel ca. 1,5 m breit ist, entfernt werden. Es handelt sich um eine Fläche von 67 m<sup>2</sup>. Diese ist im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen.

Der erforderliche Ausgleich, der aufgrund der Beseitigung eines dichten Gehölzabschnittes notwendig wird (67 m<sup>2</sup>), wird im Norden des Plangebietes durch eine Gehölzneuanpflanzung erbracht.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche ist mit standortgerechten, einheimischen Gehölze zu bepflanzen, freiwachsend zu entwickeln, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Pflanzhinweise: siehe Kap. 5.11.4).

Es werden randlich gelegene Grün- und Gehölzflächen als zu erhalten festgesetzt, ebenso werden anzupflanzende Bäume vorgegeben.

Gemäß dem Runderlass stellen Beseitigungen von 'Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz' keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften' dar. Die Beeinträchtigungen gelten deshalb mit der Ausgleichsmaßnahme, die für das Schutzgut 'Boden' erbracht wird, als ausgeglichen, wenn diese auch positive Auswirkungen auf das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften' hat. Diese Bedingung ist im vorliegenden Fall erfüllt.

### Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt inmitten von vorhandener Bebauung. Es werden Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung getroffen. Diese sind bereits unter den vorangegangenen Punkten 'Schutzgut Pflanzen und Tiere' sowie 'Schutzgut Klima und Luft' aufgezeigt worden. Es werden Fassaden- und Dachbegrünungen bzw. Photovoltaikanlagen verbindlich festgesetzt, die sich positiv auf das Schutzgut Landschaftsbild, aber auch auf die Schutzgüter Klima/Luft und Arten und Lebensgemeinschaften auswirken.

### Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Eingriff	Ausgleichs- verhältnis	Ausgleichs- pflichtige Fläche	Ausgleichs- Fläche
<b>Schutzgut Boden</b>  <u>Flächenversiegelungen</u>  Vollversiegelungen                      85 m <sup>2</sup>	1 : 0,5	42,5 m <sup>2</sup>	<b>Schutzgut Boden</b>  <u>Ausgleichsmaßnahme 1</u> Gehölzneuanlage im Norden des Plangebietes zugleich Ausgleich für das Schutzgut Arten                                      und Lebensgemeinschaften  Es ist gemäß Entwässerungskonzept außerdem vorgesehen, das Dach flächendeckend zu begrünen.  Fläche: 117 m <sup>2</sup>
----- <b>Summe Schutzgut Boden</b>		<b>42,5 m<sup>2</sup></b>	----- <b>117 m<sup>2</sup></b>
<b>Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften</b>  Beseitigung eines Gehölzabschnittes                                      67 m <sup>2</sup>	1 : 1	67 m <sup>2</sup>	<b>Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften</b>  <u>Ausgleichsmaßnahme 1</u> Gehölzneuanlage im Norden des Plangebietes zugleich Ausgleich für das Schutzgut Boden  Fläche: 117 m <sup>2</sup>
----- <b>Summe Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften</b>		<b>67 m<sup>2</sup></b>	----- <b>117 m<sup>2</sup></b>
<b>Schutzgut Landschaftsbild</b>  Bebauung eines Betriebsgeländes	qualitativ	kein Flächenbezug	<b>Schutzgut Landschaftsbild</b>  <u>Ausgleichsmaßnahme 2</u> Erhalt und Pflanzung von Bäumen  <b>Anzahl: 22</b>

**Die Eingriffe werden durch die dargestellten Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen.**

## **5.9 Betrachtung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

### **a) Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches**

Die Anordnung des Gebietes wurde mehrfach besprochen. Letztendlich hat sich die Stadt für diese vorliegende Variante entschieden.

### **b) Planungsvarianten 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.

## **5.10 Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen**

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

## **5.11 Zusätzliche Angaben**

### **5.11.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren**

Es wurde eine Vermessung des Grundstückes vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Martin Felshart durchgeführt. Außerdem wurde ein Lageplan durch Thorsten Janns Wohn- und Gewerbebaugesellschaft mbH erstellt. Vom Büro M + O Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH aus Oststeinbek wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Eine Baugrunduntersuchung mit Gründungsbeurteilung und Beurteilung der Altlastensituation ist im Rahmen des Lidl-Neubaus im Jahr 2009 von der Neumann Baugrunduntersuchung GmbH & Co. KG erstellt worden. Weitere technische Verfahren wurden im Rahmen der Bearbeitung des Umweltberichtes nicht angewendet.

### **5.11.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

### 5.11.3 Monitoring

Die Planung schafft Baurechte, die zu umfangreichen Flächenversiegelungen führen werden. Nachdem die Flächenversiegelungen erfolgt sind, ergeben sich durch diese keine weitergehenden Auswirkungen für die Umwelt, so dass ein Monitoring hier nicht erforderlich ist.

Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind jedoch weitere Überprüfungen, auch nach der Fertigstellung der Bebauung, notwendig und ggf. Pflegemaßnahmen sowie Nachpflanzungen durchzuführen.

Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Vorgaben eingehalten werden. Sollten sie nicht eingehalten werden und es wird zu viel Boden versiegelt oder unsachgemäß mit ihm umgegangen, sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um den Vorgaben wieder zu entsprechen.

### 5.11.4 Pflanzanweisung

#### Baumpflanzungen

Es ist festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes 14 standortgerechte, heimische Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

#### Baumarten (Empfehlung):

Acer campestre 'Elsrijk'	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	-	Hainbuche
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	-	Rotdorn
Sorbus aria 'Lutescens'	-	Mehlbeere
Sorbus intermedia 'Brouwers'	-	Schwedische Mehlbeere

Für die Laubbäume ist folgende Pflanzqualität zu wählen:

- Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), mit Drahtballen (mD), mind. 14 - 16 cm Stammumfang.

**Die Bäume sind - soweit erforderlich - wirksam gegen Wildverbiss zu schützen.**

#### Freiwachsende Gehölzpflanzung

Die Gehölzpflanzung ist fünfreihig zu pflanzen. Innerhalb der Pflanzreihe sowie zwischen den Reihen und dem Zaun (zu beiden Seiten) beträgt der Abstand jeweils 1,00 m. Die Gesamtbreite der Gehölzpflanzung beträgt somit ca. 7,00 m.

Zur Bepflanzung sind einheimische standortgerechte Gehölze (Sträucher und Heister) zu verwenden. In der Pflanzenliste sind die Gehölzarten aufgeführt, die für die Bepflanzung geeignet wären.

Aus der Pflanzenliste sollte eine Auswahl hinsichtlich der zu verwendenden Gehölzarten getroffen werden. Damit sich die Gehölze nicht gegenseitig verdrängen, sollten Gehölze der gleichen Art in kleinen Gruppen gepflanzt werden. Es wird empfohlen, dass sich die Bepflanzung der Hecke aus verschiedenen Gehölzarten zusammensetzt.

### **Einheimische standortgerechte Gehölze für die Anlage von Gehölzpflanzungen**

#### **Heister**

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

#### **Sträucher**

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymuseuropaea	-	Gemeines Pfaffenhütchen
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	-	Echte Brombeere (mehrere Arten)
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Für die Sträucher und Heister sind folgende Pflanzqualitäten zu wählen:

- Sträucher, zweimal verpflanzt (2xv), 3 - 5 Triebe (Tr), ohne Ballen (oB), 60 - 100 cm;
- Heister, zweimal verpflanzt (2xv), ohne Ballen (oB), 80 - 100 cm.

**Die Gehölzpflanzungen sind wirksam gegen Wildverbiss zu schützen. Sollte der Verbiss zu stark werden, wird empfohlen, zum Schutz der Gehölze zu allen Seiten einen Wildschutzzaun (Höhe von 1,80 m) zu errichten. Der Zaun ist nach erfolgreichem Anwuchs der Gehölze restlos zu entfernen.**

## 5.12 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Es ist geplant, einen bestehenden Lidl-Markt abzureißen und in vergrößerter Form am selben Standort neu zu errichten. Aus diesem Grund wird mit dieser Planung ein 'Sonstiges Sondergebiet' mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittel-Discounter' festgesetzt. Um die vergrößerte Stellplatzanlage realisieren zu können, wird es erforderlich, eine 67 m<sup>2</sup> große Gehölzfläche zu beseitigen. Zudem werden einige kleinere Einzelbäume beseitigt. Die verbleibenden randlich gelegenen Grün- und Gehölzflächen sind als zu erhalten festgesetzt. Ebenso werden 14 Bäume innerhalb des Plangebietes sowie eine Gehölzfläche neu angepflanzt. Mit der Bebauungsplanänderung werden weitere Flächenversiegelungen vorbereitet, die ausgeglichen werden müssen.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der näheren Umgebung zum Plangebiet wird u. a. im Westen eine Lärmschutzwand erforderlich. Zudem sind weitere organisatorische und bauliche Maßnahmen zur Lärmreduktion als Hinweis mit in die Begründung aufgenommen worden. Diese sind im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu beauftragen.

## 5.13 Quellen

### BUNDESMINISTERIUM DER JUSTIZ UND FÜR VERBRAUCHERSCHUTZ

- [https://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg\\_2009/BJNR254210009.html](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.juris.de/jportal/?quelle=ilink&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=sgx\\_geodatenzentrum\\_de\\_de\\_basemapde\\_web\\_raster\\_grau\\_DE\\_EPSG\\_25832\\_ADV&layers\\_opacity=7c580a03df586bef08b9a9bddd76bdea&E=557334.96&N=6025073.13&zoom=4&layers=86baf29d99c7f3656f9c9280f61027ad](https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste?lang=de&topic=thallgemein&bgLayer=sgx_geodatenzentrum_de_de_basemapde_web_raster_grau_DE_EPSG_25832_ADV&layers_opacity=7c580a03df586bef08b9a9bddd76bdea&E=557334.96&N=6025073.13&zoom=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, 28.10.2022

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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 in ihrer Sitzung am 13. Dezember 2023 durch einfachen Beschluss gebilligt.

**Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

Eutin, den 27. März 2024



  
.....  
**Sven Radestock**  
(Bürgermeister)