

27. Änderung des Flächennutzungsplanes

Für ein Gebiet

südlich der Industriestraße und östlich der Straße Lindenbruchredder

Begründung mit Umweltbericht

im Rahmen
der Gesamtabwägung / Abschließender Beschluss
der Genehmigungsverfahren nach § 6 Abs. 4 BauGB

Planverfasser
für die Stadt Eutin:

BIS-S

BÜRO FÜR INTEGRIERTE
STADTPLANUNG · SCHARLIBBE

11.2



Auftraggeber:

Stadt Eutin
- Der Bürgermeister -
Markt 1
23701 Eutin

Planverfasser:

BIS-S

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

Bearbeiter:

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

Planungsstand vom 07.05.2024 (Plan 3.0 / Abgabefassung)

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis	7
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	11
2.1	Planverfahren	11
2.2	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	12
3.	Abgrenzung des räumlichen Änderungsbereichs	12
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben	13
4.1	Entwicklungsgebot	13
4.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	14
4.3	FFH-Verträglichkeitsprüfung	16
4.4	Fachplanungen	16
5.	Städtebauliche Zielsetzungen	17
6.	Planinhalte	18
7.	Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange	18
8.	Immissionsschutz	20
9.	Verkehr	20
10.	Ver- und Entsorgung	20
11.	Brandschutz	22
12.	Nachrichtliche Übernahmen	22
12.1	Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts	22
12.2	Waldschutzbereiche	23
13.	Bodenschutz	23
14.	Archäologische Denkmale	24
15.	Umweltbericht	25
15.1	Grundlagen	25
15.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Aufstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes	25
15.1.2	Standortwahl und Planungsvarianten	25
15.1.3	Landschaftspflegerische Belange in der Planung	26

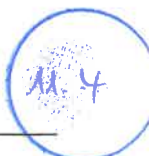
15.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	-----	26
15.2.1	Fachplanungen	-----	26
15.2.2	Fachgesetze	-----	27
15.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Maßnahmen	-----	28
15.3.1	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit	-----	28
15.3.2	Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	-----	29
15.3.3	Schutzgut Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt	-----	31
15.3.4	Schutzgut Boden und Schutzgut Fläche	-----	32
15.3.5	Schutzgut Wasser	-----	33
15.3.6	Schutzgut Luft und Schutzgut Klima	-----	33
15.3.7	Schutzgut Landschaft (= Stadtbild)	-----	34
15.3.8	Schutzgüter kulturelles Erbe und Schutzgut sonstige Sachgüter	-----	35
15.3.9	Wechselwirkungen	-----	36
15.3.10	Fehlende Kenntnisse	-----	36
15.4	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	-----	37
15.5	Kumulierende Auswirkungen von Vorhaben, grenzüberschreitender Charakter	-----	37
15.6	Zusätzliche Angaben: Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	-----	37
15.7	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring):	-----	38
15.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	-----	38
15.9	Kosten der Kompensationsmaßnahmen	-----	40
15.10	Quellen des Umweltberichtes	-----	40
15.11	„Checkliste“ hinsichtlich der Bestandteile des Umweltberichtes nach Anlage 1 BauGB	-----	42

Zusammenfassende Erklärung

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

Quellenverzeichnis:

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



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

Fotos: Peter Scharlibbe vom 21.02.2020



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

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Benachrichtigung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Planungsanzeige § 11 Abs. 2 LaplaG
- Frühzeitige Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Abschließender Beschluss
- Genehmigungsverfahren nach § 6 BauGB

1. Planungserfordernis

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

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

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



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

Abb. 2

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

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

Die vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 06.06.2024 beratene und von der Stadtvertretung am 03.07.2024 in der endgültigen Planfassung abschließend beschlossene 27. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die Inhalte übergeordneter Planungen und die örtlich vorgefundene Planungssituation sowie die Ergebnisse aus den Stellungnahmen der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB einschließlich der abschließenden landesplanerischen Stellungnahme vom 22.12.2023 entsprechend der gemeindlich Gesamtabwägung zum Abschließenden Beschluss. Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB konnten redaktionell in die Begründung eingearbeitet werden.

Bestandssituation des Plangebiets an der „Industriestraße“



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



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



Abb. 3c

Hochregallagerflächen des Fachmarktes 2 im südlichen Planbereich einschließlich Lagerflächen für Saisonware



Abb. 3d



Abb. 3e

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



Abb. 3f



Abb. 3g

Lagerflächen im Bereich Fachmarkt 2 am Rande der geschlossenen Gebäude



Abb. 3h



Abb. 3i

Blick von Südosten nach Nordwesten auf die Stellplatz- und Betriebsflächen des Fachmarkts 1



Abb. 3j

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



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



Abb. 3l



Abb. 3m Verdunstungsflächen oberhalb des angrenzenden Waldes



Abb. 3n Einzelbaumpflanzungen zur räumlichen Gliederung



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



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

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

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

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

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

Der Flächennutzungsplan hat sich auf das ganze Gemeindegebiet zu erstrecken und kann aufgrund veränderter Planungsziele der Gemeinde in Teilbereichen durch ein Änderungsverfahren neue städtebauliche Ziele vorbereiten. Aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes (bzw. Änderungen) sind die Bebauungspläne zu entwickeln.

2.1 Planverfahren

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

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

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

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

Die für die 27. Änderung des Flächennutzungsplans und für die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 hiermit vorliegende gemeinsame Unterlage der frühzeitigen Beteiligung wird für die Entwurfsfassungen dann individualisiert in den jeweiligen Umweltbericht als gesonderter, aber integrierter Bestandteil der Begründung enthalten sein.

2.2 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

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

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

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

Diese Offenlegungs- und Dokumentationspflicht kann in vielfältiger Form erfolgen:

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

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

3. Abgrenzung des räumlichen Änderungsbereichs

Der räumliche Änderungsbereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes (vgl. nachfolgende **Abb. 4**) umfasst zum Zeitpunkt der „Abschließenden Beschlussfassung“ einen Bereich, der begrenzt wird:

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

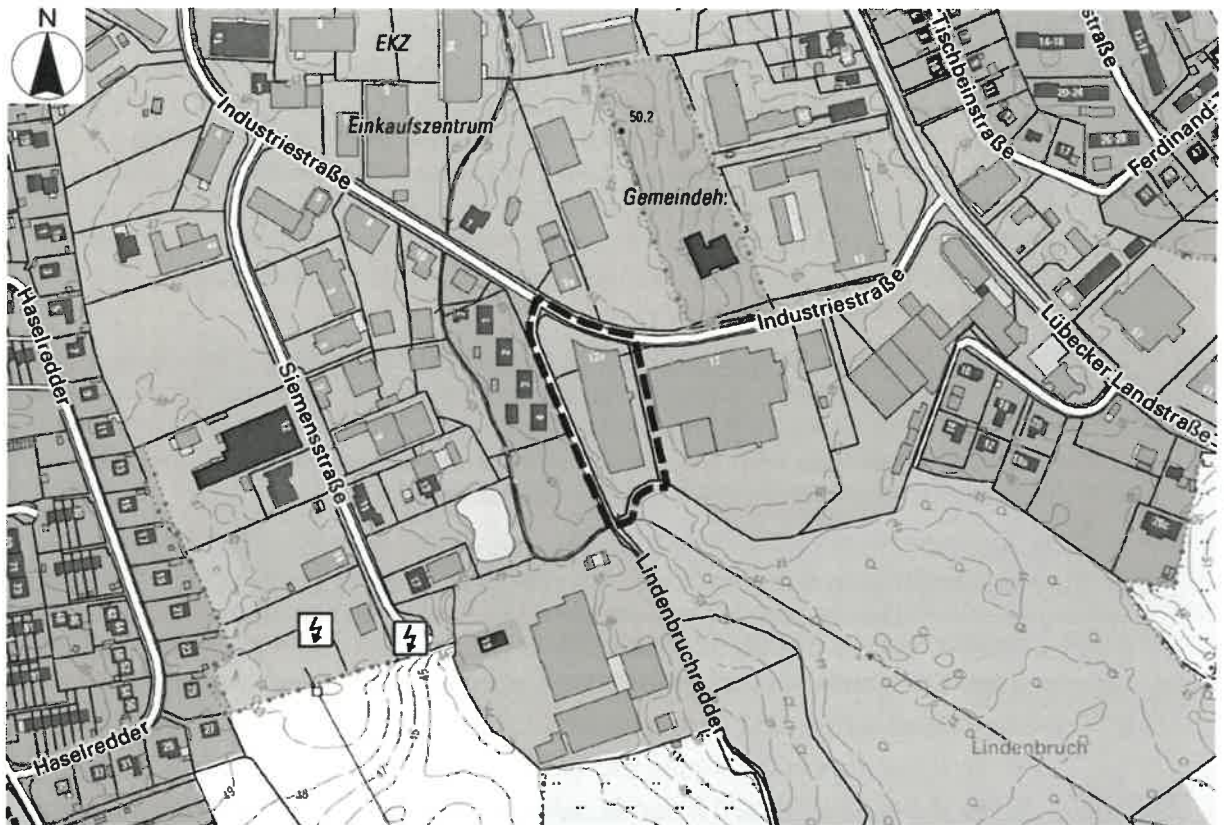


Abb. 4

(Quelle: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0, mit Eintragungen BIS-S, 2023)

Der räumliche Änderungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (mit Planungsstand zum „Abschließenden Beschluss“ vom 07.05.2024 - Plan Nr. 3.0) eine Fläche von insgesamt ca. 0,64 ha, die insgesamt als Sonderbaufläche (S) „Fachmarkt“ dargestellt ist.

4. Planungsvorgaben

Die Stadt Eutin baut mit der Aufstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes auf den Inhalten der geltenden Flächennutzungsplanung einschließlich der wirksam gewordenen Änderungen auf und konkretisiert mit dieser Bauleitplanung die allgemeine Art der baulichen Nutzung, bezogen auf den Planänderungsbereich.

4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

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

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

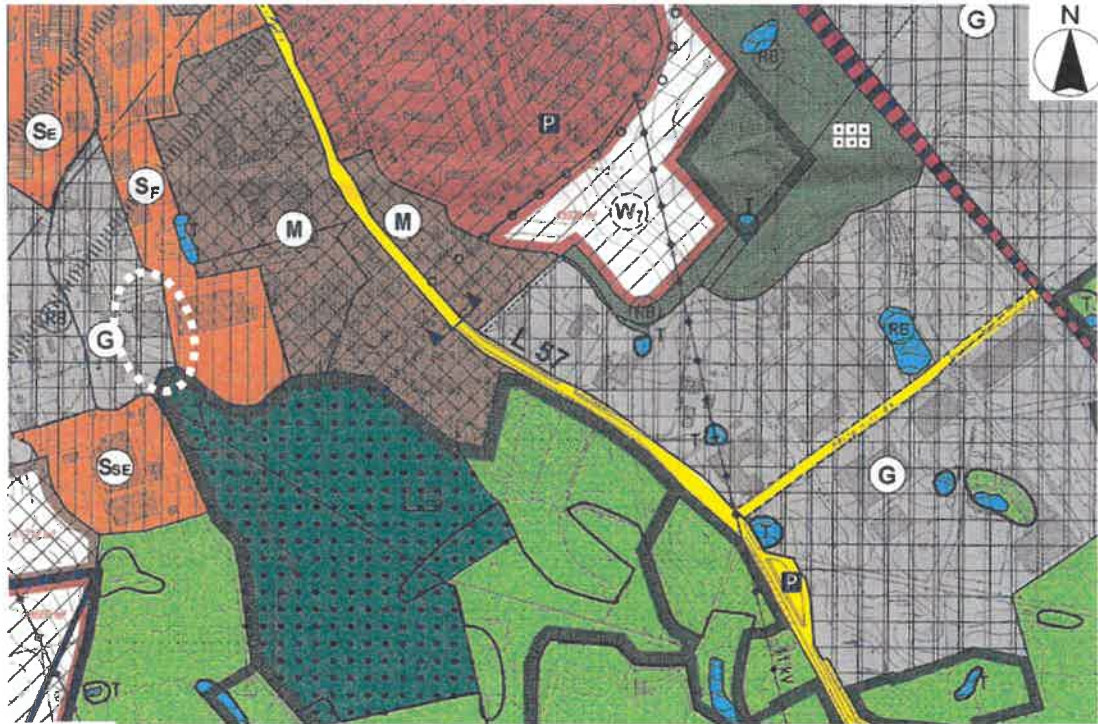


Abb. 5

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

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

Die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB inhaltlich und verfahrensrechtlich im Parallelverfahren durchgeführt (siehe auch Kapitel 6).

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

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

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

Die Landesplanung teilt mit Stellungnahme vom 08.06.2023 mit, dass das Mittelzentrum Eutin nach Kapitel 3.10 Absätze 3 und 5 (Zentralitäts- und Kongruenzgebot) der Fortschreibung 2021 des LEP der geeignete Makrostandort für Einzelhandelsbetriebe der mit der vorliegenden Bauleitplanung geplanten und um bis zu 1.000 m² höheren Größenordnung ist.

Ansatzpunkte, dass die mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgten Planinhalte mit einer wesentlichen Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion zentraler Orte und mit schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nach Kapitel 3.10 Absatz 4 der Fortschrei-

bung 2021 des LEP (Beeinträchtigungsverbot) verbunden sind, sind für die Landesplanung nicht ersichtlich.

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

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

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

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

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

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

Im Rahmen der Abwägung zu Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB und nach § 11 Abs. 1 LaplaG und mit Erarbeitung der „Entwurfsplanung“ hat die Stadt Eutin hierüber beraten und beschlossen, dass für die beiden Fachmärkte als Randsortimente folgende nahversorgungsrelevante Sortimente (A1) und / oder zentrenrelevante Sortimente (A2) auf insgesamt maximal 10% der realisierten Verkaufsfläche zulässig sein sollen.

Dies sind:

(A1) Nahversorgungsrelevante Sortimente -Nahrungs- und Genussmittel

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

(A2) Zentrenrelevante Sortimente

- Bekleidung, Wäsche (hier: Arbeitskleidung)
=> spezielle Artikel aus dem Bereich Arbeitskleidung / Sicherheitsausrüstung in Ergänzung zum Kernsortiment Baumarkt

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

Die Stadt Eutin konnte mit der „Entwurfsplanung“ davon ausgehen, dass mit der vorangestellten Präzisierung der Randsortimente die vorangestellte Maßgabe der Landesplanung erfüllt und dementsprechend der „Anpassungspflicht“ nach § 1 Abs. 4 BauGB in hinreichendem Maße Rechnung getragen werden konnte. Dies hat die Landesplanung mit Erlass vom 22.12.2023 bestätigt.

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

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

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

4.4 Fachplanungen

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

Die Stadt Eutin ist Mittelzentrum.

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

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

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

11.10

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

Flächennutzungsplan

einschl. der rechtswirksam gewordenen Änderungen

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

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

Am südlichen Rand Teil einer Waldfläche

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

Landschaftsprogramm (1999)

Lage im Naturpark Holsteinische Schweiz

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

5. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)

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

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

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

6. Planinhalte (§ 5 Abs. 2 BauGB)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eutin einschließlich der rechtswirksamen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches als „gewerbliche Bauflächen“ dar.

Aufgrund der langjährig ausgeübten Nutzung als „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ mit der nutzungsbegrenzenden Zweckbestimmung als Fachmarkt wird der Fachmarkt nunmehr auch als solche als Sonderbaufläche „Fachmarkt“ (siehe nachfolgen **Abb. 6**) dargestellt. Dies gilt für den gesamten Planänderungsbereich. Eine Differenzierung der planungsrechtlichen relevanten Flächenfestsetzungen erfolgt auf der Planungsebene der Bebauungsplanung (=> 3. Änderung des B-Planes Nr. 85).



Abb. 6

(Quelle: BIS-S, 11.09.2023)

7. Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange (§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 i.V.m. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

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

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

Handwritten signature and date: 12.11

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

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

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

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

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



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

Der im südlichen Bereich auf 5 m reduzierte Waldabstand wird in die Planzeichnung der „Satzung“ zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 aufgenommen. Zudem wurden ergänzende Festsetzungen in den Text - Teil B zu diesem Sachverhalt aufgenommen und in der Planbegründung / Umweltbericht erläutert.

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

8. Immissionsschutz
(§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 werden nach Planauffassung der Stadt Eutin keine wesentlichen Veränderungen gegenüber der heutigen Bestandssituation vorgenommen, sodass Belange des Immissionsschutzes durch dieses Änderungsverfahren nicht berührt sein werden. Diese Betrachtung betrifft auch die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes in gleicher Weise.

9. Verkehr
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

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

Da es sich bei der Planung um eine Bestandsüberplanung handelt, ist von wesentlichen Materialtransporten im Zuge einer Erschließung grundsätzlich nicht auszugehen.

Die Feuerwehruzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit uneingeschränkt zu gewährleisten.

10. Ver- und Entsorgung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

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

Schmutzwasserbeseitigung

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

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

Frischwasserversorgung

Der Änderungsbereich ist an die zentrale Trinkwasserversorgung mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücke angeschlossen.

Regenwasserbeseitigung

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

11.12

Telekommunikation

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

Strom- und Gasversorgung

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

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

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

Abfallbeseitigung

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

11. Brandschutz

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

Aufgrund der genehmigten Bestandssituation der beiden Fachmärkte innerhalb des Plangebiets bzw. des Änderungsbereichs der 27. Änderung des FNP kann die Stadt Eutin davon ausgehen, dass die erforderlichen Hydrantenabstände und die Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung entsprechend den technischen Anforderungen nach Arbeitsblatt DVGW-W-405 und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums vom 30.08.2010 (IV-334-166-701.400) gegeben sind und somit als gesichert angenommen werden kann.

Die Feuerwehrezufahrt ist grundsätzlich durch die öffentliche Straße „Industriestraße“ im Norden des Änderungsbereichs und durch die mittels Baulast (s. nebenstehende Abb. 8) gesicherten

Zuwegung nach Süden zwischen den beiden Fachmärkten sowie durch eine Feuerwehrumfahrt im Bereich des Fachmarktes 2 als gesichert zu bewerten.

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

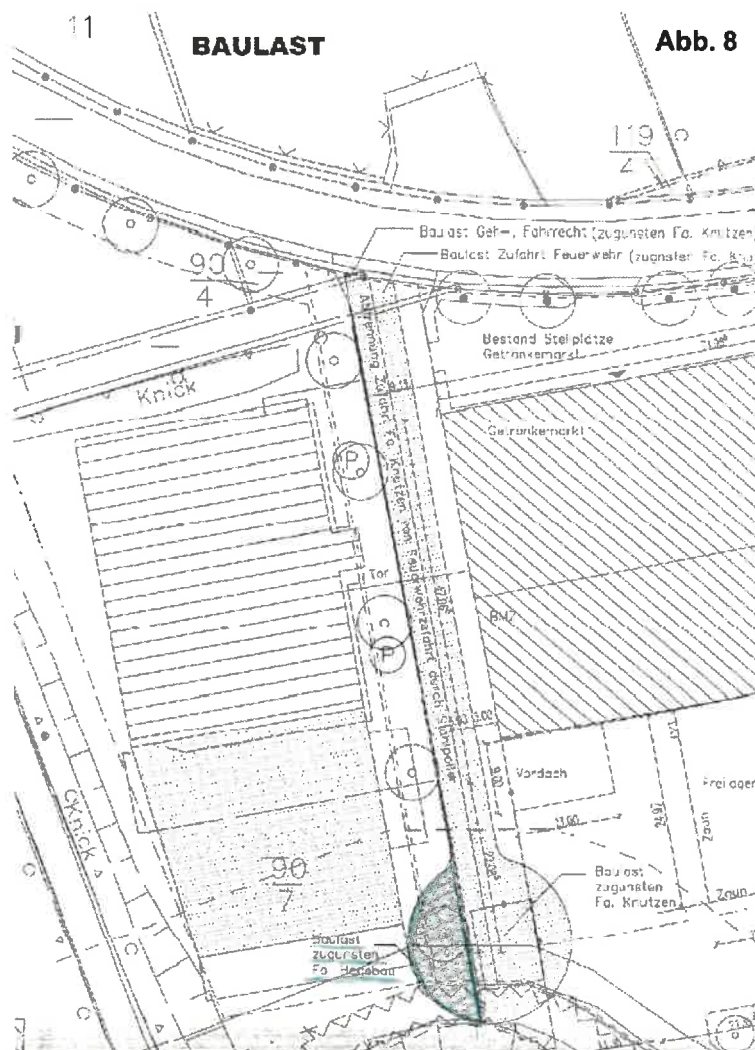


Abb. 8

12. Nachrichtliche Übernahmen

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

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

Die Darstellung des Schutzgebiets als Naturpark (NP) ist bereits durch die geltende Flächennutzungsplanung nach § 5 Abs.46 BauGB erfolgt, sodass eine zusätzliche Darstellung innerhalb des Änderungsbereiches nicht erforderlich sein wird.

12.2 Waldschutzstreifen (§ 24 LWaldG)

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

Dieser reduzierter Waldschutzstreifen gilt grundsätzlich auch für die Flächennutzungsplanung.

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

13. Bodenschutz

13.1 Vorsorgender Bodenschutz

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

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

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

Somit kann sichergestellt werden, dass Böden mit einer hohen Bedeutung für die Maßnahmen innerhalb des bisherigen Plangeltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 85 nicht in Anspruch genommen werden. Gleiche Aussage trifft dann auch für den Änderungsbereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes zu.

13.2 Nachsorgender Bodenschutz

Entsprechend den Erkenntnissen aus der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung und des festgestellten Landschaftsplanes sowie den Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 85 sind für den Planänderungsbereich, Industriestraße 12a, keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Änderungsbereichs vorhanden bzw. dem Grundstückseigentümer nicht bekannt.

Diese Planauffassung wurde seitens der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Ostholstein mit Stellungnahme vom 09.06.2023 bestätigt.

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

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

13.3 Kampfmittel

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

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

14. Archäologische Denkmale

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

Diese Planauffassung wurde mit Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes SH vom 12.05.2023 bestätigt. Daher hat das Archäologische Landesamt SH keine Bedenken und den Planunterlagen der „Vorentwurfsplanung“ zugestimmt.

Gemäß § 15 DSchG (2014) ist zu beachten, dass derjenige, der Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen hat. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstückes oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

11.14

15. Umweltbericht

15.1 Grundlagen

15.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Aufstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

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

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

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

15.1.2 Standortwahl und Planungsvarianten

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

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

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

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

Mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wird dann der Fachmarktstandort in Gänze als Sonderbaufläche mit der Spezifizierung Fachmarkt dargestellt.

15.1.3 Landschaftspflegerische Belange in der Planung

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

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

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

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

15.2.1 Fachplanungen

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

Die Stadt Eutin ist Mittelzentrum.

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

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

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

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

Flächennutzungsplan einschl. der rechtswirksam gewordenen Änderungen

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

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

Am südlichen Rand Teil einer Waldfläche

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

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

Landschaftsprogramm (1999)

Lage im Naturpark Holsteinische Schweiz

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

15.2.2 Fachgesetze

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

Gesetz / Verordnung	Bedeutung für die Bauleitplanung
○ BauGB	○ Grundlage für die Aufstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie für die zu treffenden Darstellungen zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung. ○ Anpassung der kommunalen Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung auch im Hinblick auf den Landesentwicklungsplan (LEP 2021)
○ BauNVO	○ Festlegung und Gliederung des Änderungsbereichs nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung
○ BNatSchG und BNatSchGuaÄndG vom 18.08.2021	○ Grundlage für das LNatSchG ○ § 18 beschreibt das Verhältnis zum Baurecht ○ § 30 listet gesetzlich geschützte Biotop auf ○ § 39 beinhaltet Regelungen zur Gehölzpflege mit Fristen für Arbeiten an Gehölzen ○ (zukünftiger) § 41a: für einen verbesserten Insektenschutz ○ § 44 in Verbindung mit § 7: Beachtung von Vorkommen besonders und streng geschützter Arten
○ LNatSchG	○ § 21 listet gesetzlich geschützte Biotop auf
○ Biotopverordnung vom 13.05.2019	○ Erfassung der vorhandenen Biotop / Strukturen im Rahmen der Biotoptypenkartierung
○ BBodSchG	○ Findet Anwendung, sofern „... 9. Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, ... Einwirkungen auf den Boden nicht regeln.“ (§ 1 Abs. 1 BBodSchG)
○ BBodSchV	○ § 6 + 7 „Allgemeine und Besondere Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden“
○ LWG	○ Berücksichtigung der Gewässer und der Ableitung von Oberflächenwasser

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

15.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Maßnahmen

15.3.1 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

Im Planänderungsbereich selbst besteht eine Einzelhandelsnutzung als Teil eines Fachmarktstandorts.

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



Abb. 9 Lage des Fachmarktstandorts an der Industriestraße
(aus: <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/INSPIRE/index.html?lang=de#/>)

**Bewertung
und Betroffenheit durch die Planung:**

Lärmemissionen / -immissionen:

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

Sonstige Emissionen / Immissionen:

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

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

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

Erholungsnutzungen:

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

**Maßnahmen zur
Vermeidung, Minimierung und Kompensation:**

Lärmemissionen / -immissionen

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

Sonstige Emissionen / Immissionen:

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

Erholungsnutzung:

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

15.3.2 Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

Der Planänderungsbereich wird am westlichen Rand durch einen Knick an der Straße Lindenbruchredder begrenzt.

Waldflächen sind am Planbereich und am südlichen Rand des Fachmarktstandorts vorhanden (s. auch vorangestellte **Abb. 3k** und **Abb. 3l** sowie **Abb. 9**). Dem Wald vorgelagert sind einerseits Grünflächen bzw. Flächen für die Regenwasserversickerung und -verdunstung.

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

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

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

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

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

Bewertung und Betroffenheit durch die Planung:

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

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

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

Artenschutzrechtliche Bewertung:

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

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

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

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

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

15.3.3 Schutzgut Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bewertung und potenzielle Betroffenheit von Arten,
Artenschutzrechtliche Prüfung und Bewertung der Planung:

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

Danach ist es verboten,

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

Maßnahmen zur
Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

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

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

Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasseroberflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.“

15.3.4 Schutzgut Boden und Schutzgut Fläche

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

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

Hinweise auf Bodenbelastungen oder Kontaminationen sind der Stadt Eutin für den Änderungsbereich, der „Industriestraße Nr. 12“, nicht bekannt. Dies wurde seitens der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Ostholstein mit Stellungnahme vom 09.06.2023 mitgeteilt und bestätigt.

**Bewertung
und Betroffenheit durch die Planung:**

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

**Maßnahmen zur
Vermeidung, Minimierung und Kompensation:**

Da keine zusätzlichen Eingriffe in den Boden planerisch und auch planungsrechtlich gegenüber den geltenden Planungen mit diesem Änderungsverfahren verbunden sein werden, bestehen keine Kompensationserfordernisse. Grundsätzlich ist die Versiegelung auf das unvermeidbare Minimum zu begrenzen.

15.3.5 Schutzgut Wasser

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

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

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

**Bewertung
und Betroffenheit durch die Planung:**

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

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

**Maßnahmen zur
Vermeidung, Minimierung und Kompensation:**

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

Sofern und soweit Teile eines Unterhaltungstreifen im Änderungsbereich bzw. im Plangelungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt, hat der Grundstückseigentümer die entsprechenden Maßgaben aus der Verbandssatzung zu beachten.

15.3.6 Schutzgut Luft und Schutzgut Klima

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

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

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

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

Bewertung und Betroffenheit durch die Planung

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

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

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

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

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

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

- Erhalt des vorhandenen Knick am westlichen Rand des Fachmarktstandorts
- Erhalt der offenen Entwässerungs- und Versickerungs-/Verdunstungsanlagen
- Erhalt und Ergänzung der Baumpflanzungen an den Stellplatz- und Betriebsflächen
- Baumpflanzungen auf den Stellplatzflächen und Wandbegrünungen tragen zur Verbesserung des Kleinklimas bei (=> Vergleichmäßigung durch Beschattung, Schutz vor Überhitzung, Staubbildung, Luftfeuchtigkeitsausgleich).
- Teile der Dachflächen, soweit die Statik dies zulässt, können mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ausgestattet werden (Photovoltaik, Solarthermie), wodurch ein weiterer Beitrag zur Reduzierung der Energiegewinnung aus fossilen Energieträgern geleistet wird,
- Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen gem. § 8 Abs. 1 LBO

15.3.7 Schutzgut Landschaft (= Landschaftsbild / Stadtbild)

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

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

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

Bewertung und Betroffenheit durch die Planung

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

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

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

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

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

15.3.8 Schutzgüter kulturelles Erbe und Schutzgut sonstige Sachgüter

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

Auf ...

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

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

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

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

Bewertung und Betroffenheit durch die Planung:

Der Planbereich ist hinsichtlich des Denkmalschutzes ohne besondere Bedeutung.

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

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

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

Der Planänderungsbereich ist Teil der Siedlungs- und gewerblichen Nutzungsstruktur am süd-östlichen Stadtrand von Eutin.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

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

15.3.9 Wechselwirkungen

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

In den Kapiteln 15.3.1 bis 15.3.8 wird deutlich, dass sich nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Umstrukturierung des Bau- und Gartenmarktes und durch die bodenrechtliche Anpassung des Fachmarktes 1 zwar die Wirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter erfolgen, dass aber aufgrund der Bestandüberplanung keine wesentlichen und erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbunden sein werden.

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

15.3.10 Fehlende Kenntnisse

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

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

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

15.4 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklung bei Durchführung der Planung:

Die Planung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes soll in Verbindung mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 zur Anpassung der bodenrechtlich relevanten Darstellung als Sonderbaufläche „Fachmarkt“ und somit auch zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ nach § 8 Abs. 2 BauGB führen.

Parallel erfolgt die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:

Ohne die Aufstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes könnte das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB nicht eingehalten werden.

Das Baurecht und die erteilten Genehmigungen entsprechend den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungsplanung Nr. 85 wäre hiervon nicht betroffen.

15.5 Kumulierende Auswirkungen von Vorhaben, grenzüberschreitender Charakter

Aufgrund des Sachverhalts, dass mit der o.g. Flächennutzungsplanänderung in Verbindung mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 keine bodenrechtlich und wesentliche planungsrechtliche im Sinne eines Weiterentwickelns verbunden sind, sondern Maßnahmen der Umstrukturierung innerhalb des baulichen Bestandes, sind kumulierende Auswirkungen mit anderen Vorhaben der Stadt Eutin nicht verbunden.

Ein grenzüberschreitender Charakter der Planung besteht nicht.

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

Zur Aufstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden keine darzulegenden technischen Verfahren angewendet, die nicht bereits im Zuge der Projektentwicklung zum Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 85 und der hierzu erfolgten 1. und 2. Änderung.

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

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

Umweltverträglichkeitsprüfung

Die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf Grundlage des BauGB erarbeitet, wonach gemäß § 50 UVPG die Prüfung der Umweltverträglichkeit im Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB jeweils durch eine „Umweltprüfung“ gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Die als „frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung“ zu bewertende Beteiligung wurde zusammen mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 durch eine gemeinsame Beteiligung der betroffenen Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der anerkannten Naturschutzverbände nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt, ausgewertet und die Anregungen und umweltrelevanten Informationen entsprechend der Beratung und des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt zur „Entwurfsplanung“ in die Bauleitplanung eingestellt.

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

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

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

Gemäß § 4c BauGB besteht die Verpflichtung der Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, um u. a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung frühzeitig festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Der Flächennutzungsplan hat im Wesentlichen nur vorbereitende Funktion. Seine Durchführung setzt die Aufstellung von Bebauungsplänen voraus. Bezüglich notwendiger Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen wird deshalb auf die Überwachung der Umweltauswirkungen der Bebauungspläne verwiesen (Abschichtung).

15.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

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

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

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

Diese städtischen Planungsziele vorangestellt ist festzustellen, dass in der geltenden Flächennutzungsplanung die Plangebietsflächen für den westlichen Planbereich als gewerbliche Baufläche (G) und der östliche Bereich als Sonderbaufläche (S) dargestellt sind, sodass im Zuge

11.21

der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes für den westlichen Planbereich erforderlich und im Parallelverfahren im Rahmen einer 27. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt wird.

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

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

Erholungsnutzungen oder -einrichtungen werden nicht beeinträchtigt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Durch die Aufstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Anpassung in Bezug auf die Darstellung der bodenrechtlichen Nutzung als Sonderbaufläche (S) mit der Spezifikation „Fachmarkt“ gegenüber der bisherigen Darstellung als „gewerbliche Baufläche“ (G) ohne die Flächengröße bzw. -abgrenzung zu verändern vorgenommen.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

15.9 Kosten der Kompensationsmaßnahmen

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

15.10 Quellen des Umweltberichts

- Abschließende landesplanerische Stellungnahme zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 und zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eutin des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes S-H mit Erlass vom 22.12.2023
- Folgende von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
 - Der Landrat des Kreises Ostholstein, Fachdienst Regionale Planung - Bauleitplanung / TÖB-Stelle per E-Mail vom 31.01.2024 und vom 09.06.2023
 - Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung des Landes S-H (LLnL) - Untere Forstbehörde mit Schreiben zuletzt vom 04.01.2024
 - Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr des Landes S-H, Niederlassung Lübeck mit Schreiben vom 17.01.2024 und vom 08.06.2023
 - Wasser- und Bodenverband Ostholstein mit Schreiben vom 18.01.2024 und vom 19.05.2023
 - Schleswig-Holstein Netz AG mit Schreiben vom 13.12.2023 und vom 16.05.2023

11.22

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

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

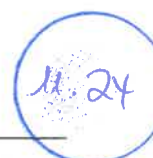
In der nachfolgenden Aufstellung wird angegeben, an welchen Stellen des Umweltberichtes die gemäß in Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB erforderlichen Bestandteile berücksichtigt sind, hierbei wird der Abschichtung auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanung Rechnung getragen.

Ziffer aus Anlage 1 BauGB	Bestandteil gem. Anlage 1 BauGB	Berücksichtigt im Umweltbericht in => Kapitel ggfs. Erläuterung
1.	Einleitung mit folgenden Angaben	
a)	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	Kap. 15.1.1 Kap. 15.1.2 Detaillierte Angaben in Kap. 15.3.4
b)	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden	Kap. 15.2.1 Kap. 15.2.2
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden; hierzu gehören folgende Angaben	Kap. 15.3
a)	eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann	Bestandsaufnahme schutzgutbezogen in Kap. 15.3.1 bis 15.3.8 Voraussichtlich Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung in Kap. 15.4
b)	eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands inkl. Bau- und Betriebsphase bei Durchführung der Planung jeweils schutzgutbezogen in Kap. 15.3.1 bis 15.3.8 jeweils im Abschnitt „Bewertung“ bzw. „Bewertung und Betroffenheit durch die Planung“

11.23

	auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben, unter anderem infolge	Die Angaben zu § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis i) sind wie folgt in die Planung eingegangen und berücksichtigt: a) Kap. 15.3.2 bis 15.3.7 b) Kap. 15.3.2, 15.3.3 c) Kap. 15.3.1 d) Kap. 15.3.8 e) Kap. 15.1.1 (Abfälle und Abwasser); 15.3.1 f) Kap. 15.3.6 g) Kap. 15.2.1 h) Kap. 15.3.6 und darüber hinaus für den Planungsfall nicht zutreffend i) Kap. 15.3.1 bis 15.3.8, 15.3.9
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	Kap. 15.1.1 und jeweils schutzgutbezogen in Kap. 15.3.1 bis 15.3.8
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	jeweils schutzgutbezogen in Kap. 15.3.1 bis 15.3.8
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	Sofern zutreffend sind die Emissionen jeweils schutzgutbezogen in Kap. 15.3.1 bis 15.3.8 dargelegt
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	Kap. 15.1.1
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	Kap. 15.3.1 (menschliche Gesundheit, Störfallbetriebe) Kap. 15.3.8 (kulturelles Erbe)
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	Kap. 15.5
gg)	der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	Kap. 15.3.6

hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	Sofern zutreffend jeweils schutzgutbezogen in Kap. 15.3.1 bis 15.3.8 Kap. 15.6
	die Beschreibung nach Halbsatz 2 soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken; die Beschreibung nach Halbsatz 2 soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen	jeweils schutzgutbezogen in Kap. 15.3.1 bis 15.3.8
c)	eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen. In dieser Beschreibung ist zu erläutern, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist;	jeweils schutzgutbezogen in Kap. 15.3.1 bis 15.3.8
d)	in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl;	Kap. 15.1.2
e)	eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen;	Kap.15.3.1 (Störfallbetriebe)



3.	zusätzliche Angaben	Kap. 15.6
a)	eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	Kap. 15.3.10 Kap. 15.6
b)	eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	Kap. 15.7
c)	eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage	Kap. 15.8
d)	eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	Kap. 15.10

Die Begründung mit Umweltbericht zur Aufstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eutin wurde von der Stadtvertretung in der Sitzung am 03.07.2024 gebilligt.

Eutin, 04. Juni 2025

1. Ausfertigung




(Sven Radestock)
- Der Bürgermeister -

Planverfasser:

BIS-S

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



Dipl.- Ing. (FH)
Peter Scharlibbe