

# 13. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 55 "LUPUS-PARK" DER STADT SCHWARZENBEK

## PLANZEICHNUNG (TEIL A):

Es gilt die BauNVO 1990 i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017



## ZEICHENERKLÄRUNG

| Planzeichen:  | Erläuterung:   |
|---|--|
| <b>I. FESTSETZUNGEN:</b>  |  |
| <b>1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)</b>               |  |
| <b>SO</b>   | Sonstiges Sondergebiet   |
| "Baumarkt und Gartencenter"   | Zweckbestimmung: "Baumarkt und Gartencenter"                         |
| <b>2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)</b>               |  |
| GRZ 0,8   | Grundflächenzahl als Höchstmaß                                       |
| GH + 12   | Gebäudehöhe über öffentlicher Verkehrsfläche als Höchstmaß in Metern |
| <b>3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 10 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)</b> |  |
|   | Baugrenze  |
| <b>4. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)</b>                                  |  |
|   | Straßenverkehrsfläche  |
|   | Straßenbegrenzungslinie  |

| Planzeichen:   | Erläuterung:   |
|--|--|
| <b>5. MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</b> |  |
|  | Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft |
|  | Erhaltung von Einzelbäumen   |
|  | Anpflanzung von Einzelbäumen   |
| <b>6. SONSTIGE PLANZEICHEN</b>   |  |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB                                     |
|  | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: FL § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB                    |
| (A)  | Bezeichnung eines Teilbereichs in der textlichen Festsetzung (Teil B) 3.3                                      |
| <b>II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>   |  |
|  | Knick zu erhalten  |
| <b>III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE</b>  |  |
|  | Vorhandene Gebäude   |
|  | Vorhandene Flurstücksgrenze  |
| z.B.   | Flurstücksbezeichnung  |

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- § 1 Art und Maß der baulichen Nutzung**
- (1) Im Sonstigen Sondergebiet SO-2 „Baumarkt und Gartencenter“ sind nur zulässig (als Höchstmaß):
- ein Bau- und Heimwerkermarkt mit einer Verkaufsfläche von 6.000 m<sup>2</sup>,
  - ein Gartenmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> und einer überdachten Freifläche von 1.200 m<sup>2</sup>,
  - nicht überdachte Freiflächen mit einer Größe von 3.400 m<sup>2</sup>.
- Zentrenrelevante Sortimente sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können höchstens 10 % der Verkaufsfläche (höchstens 500 m<sup>2</sup>) für zentrenrelevante Sortimente wie:
- Kunst / Antiquitäten
  - Baby- / Kinderartikel
  - Arbeitskleidung, Arbeitsschuhe,
  - Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren,
  - Foto / Optik,
  - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe,
  - Musikalienhandel,
  - Uhren / Schmuck,
  - Spielwaren, Sportartikel
- genutzt werden.
- (2) Im Sonstigen Sondergebiet SO-2 „Baumarkt und Gartencenter“ sind die unter § 1 (1) genannten Nutzungen sowie eine Imbissgastronomie auf einer Grundfläche von höchstens 100 m<sup>2</sup>, die in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Baumarkt und Gartencenter steht, zulässig.
- (3) Die zulässige Gebäudehöhe kann durch technische Aufbauten wie Lüftungs- und Filteranlagen usw. um bis zu 3 m überschritten werden.
- (4) In dem Sonstigen Sondergebiet SO-2 „Baumarkt und Gartencenter“ sind Zufahrten und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- § 2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- (1) Das Fahr- und Leitungsrecht wird zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Abweichungen von dem festgesetzten Fahr- und Leitungsrecht sind zulässig, soweit sie der Anpassung an die Detailplanung der baulichen Anlagen dienen.
- § 3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- (1) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die fachgerechte Pflege der vorhandenen Knicks zu gewährleisten. Diese sind alle 10 - 15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Die Fristen des § 21 (4) LNatSchG sind zu berücksichtigen. Vorhandene Überhälter sind zu erhalten. Innerhalb der Knickschutzstreifen sind das Relief und der Boden zu erhalten. Höhenveränderungen, Bodenverdichtungen und -versiegelungen sind nicht zulässig. Die Knickschutzstreifen sind gegenüber angrenzenden Bauflächen dauerhaft auszusäumen. Sie dürfen nicht im Sinne von Nebenanlagen geparkt, befahren oder als Lagerplatz genutzt werden. Die Knickschutzstreifen sind als Wiesenflächen anzulegen und jedes Jahr frühestens im Juli zu mähen.
- (2) Bauliche und technische Maßnahmen wie Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig.
- (3) Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen. Dies gilt nicht für die mit (A) bezeichneten Flächen.
- § 4 Anpflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB)**
- (1) Innerhalb der Kronentraufbereiche der zu erhaltenden Bäume sind das Relief und der Boden zu erhalten. Dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sind unzulässig.
- (2) Zu erhaltende Bäume innerhalb befestigter Flächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Verdichtung und gegen Überfahren zu sichern.
- (3) Für die anzupflanzenden oder zu erhaltenden Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen: Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:
- Bäume: 3x verpflanzt, mit Ballen, 18 - 20 cm Stammumfang in 1 m Höhe.
- (4) Für festgesetzte Anpflanzungen sind folgende Arten und Mindestqualitäten zu verwenden:
- Einzelbäume auf Stellplätzen sowie entlang von Straßen:**
- |                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| Acer campestre      | Feld-Ahorn                         |
| Acer platanoides    | Spitz-Ahorn                        |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn                         |
| Carpinus betulus    | Hainbuche                          |
| Fraxinus excelsior  | "Westholts Glorie" - Gemeine Esche |
| Quercus robur       | Stiel-Eiche                        |
| Sorbus aucuparia    | Eberesche                          |
| Sorbus intermedia   | Schwedische Mehlbeere              |
| Tilia spec.         | Linden-Arten                       |
- Qualitäten: Hochstämme 3x verpflanzt mit Ballen, 18 - 20 cm Stammumfang in 1 m Höhe.
- (5) Bei Anpflanzungen sind innerhalb der einzelnen Straßenabschnitte einheitliche Baumarten zu verwenden.
- (6) Anzupflanzende Bäume innerhalb befestigter Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> zu versehen und durch geeignete Maßnahmen gegen Überfahren zu sichern.
- § 5 Aufhebung bestehender Bebauungspläne**
- (1) Mit Inkrafttreten der 13. Änderung des Bebauungsplans „Lupus-Park“ werden die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans sowie der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Lupus-Park“ (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) in den überlagernden Bereichen ersetzt.

## VERFAHRENSVERMERKE:

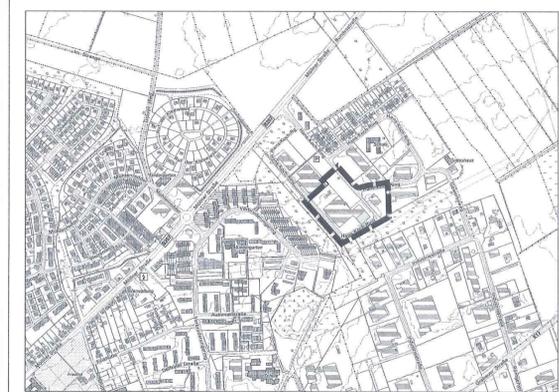
- Aufstellungsbeschluss**  
Aufgestellt am 24.09.2020 aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Wochenmitte Anzeiger am 24.02.2021 erfolgt.
  - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde verzichtet.
  - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**  
Der Planungsausschuss hat am 05.11.2020 den Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Lupus-Park" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Öffentliche Auslegung**  
Der Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Lupus-Park", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.03.2021 bis zum 07.04.2021 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 24.02.2021 im Wochenmitte Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung unter "www.schwarzenbek.de" ins Internet eingestellt.
  - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB am 18.02.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Schwarzenbek, den 10.09.2021
- Norbert Lütjens (Bürgermeister)
- Kataster**  
Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen mit Stand vom 09.09.2021 in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- Schwarzenbek, den 15.09.2021
- Norbert Lütjens (Bürgermeister)
- Prüfung der Anregungen und Bedenken**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden, der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit am 09.09.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
  - Satzungsbeschluss**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Lupus-Park" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 09.09.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Schwarzenbek, den 10.09.2021
- Norbert Lütjens (Bürgermeister)
- Ausfertigung**  
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
  - Bekanntmachung**  
Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 09.09.2021 im "Wochenmitte Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 09.09.2021 in Kraft getreten.
- Schwarzenbek, den 10.09.2021
- Norbert Lütjens (Bürgermeister)

## HINWEISE

- Denkmalschutz**  
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde beim Kreis Herzogtum Lauenburg unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 14 GSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten. Werden im Zuge von Baugrunduntersuchungen bzw. Baumaßnahmen Boden- oder Gewässeruntersuchungen festgestellt, ist umgehend der Kreis Herzogtum Lauenburg, Der Landrat, Fachdienst Abfall und Bodenschutz, Barlachstraße 2 in 23909 Ratzeburg, darüber zu unterrichten.
- Baumschutz**  
Die Baumschutzsatzung der Stadt Schwarzenbek ist zu beachten.
- Schnittmaßnahmen und Fällungen von Gehölzen**  
Zum Schutz von Brutvögeln sind aus artenschutzrechtlichen Gründen Gebäudeabriss sowie Rodungs- und Rückschnittmaßnahmen an Gehölzen ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchzuführen. Dies gilt auch für Baufeldräumungen.
- Artenschutz**  
Zum Schutz von Fledermäusen sind abzubrechende Gebäude vor dem Abbruch nach Wochenstuben und Winterquartieren abzusuchen. Der Abbruch vorhandener Gebäude erfolgt nur in der 1. Hälfte Oktober bzw. wenn durch fledermauskundiges Personal ein Winterquartier ausgeschlossen und Öffnungen rechtzeitig und vollständig verschlossen wurden, zwischen dem 01. Dezember und dem letzten Tag im Februar. Bei Feststellung von Fledermausquartieren ist die weitere Vorgehensweise vor dem Abriss mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Kampfmittel**  
Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit aus Sicherheitsgründen einzustellen und umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst direkt zu benachrichtigen.
- Sonstiger Hinweis**  
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u.ä.) können im Rathaus der Stadt Schwarzenbek, im Fachbereich Bauen und Umwelt, Ritter-Wulf-Platz 1, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke verwiesen wird, werden diese ebenfalls im Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Schwarzenbek zur Einsichtnahme bereitgehalten.

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3635) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 09.09.2021 folgende Satzung über die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Lupus-Park" der Stadt Schwarzenbek, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen. Das Gebiet umfasst den südwestlichen Bereich am Hans-Koch-Ring (Flurstück 20/30) und Teilflurstücke 173, 20/12 und 380, der Flur 4 der Stadt Schwarzenbek.



Übersichtsplan M 1: 10 000

## SATZUNG DER STADT SCHWARZENBEK ÜBER DIE 13. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 55 "LUPUS-PARK"

für das Gebiet  
südwestlich des Hans-Koch-Rings

Datum: Fassung vom 10.08.2021  
Verfahrensstand: URSCHRIFT  
Planungsbüro: Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH  
Ferdinand-Beit-Straße 7b  
20099 Hamburg



## **13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Lupus-Park“ der Stadt Schwarzenbek**

**URSCHRIFT**

Fassung vom 10. August 2021

**Evers & Partner** | **Stadt  
Planer**

Planverfasser:  
Evers & Partner Stadtplaner PartGmbH  
Ferdinand-Beit-Straße 7b  
20099 Hamburg  
Tel.: 040 – 257 767 37-0  
E-Mail: [mail@ep-stadtplaner.de](mailto:mail@ep-stadtplaner.de)

**INHALTSVERZEICHNIS**

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Grundlagen</b> .....   | <b>1</b>  |
| 1.1      | Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf .....   | 1         |
| 1.2      | Untersuchungen .....  | 3         |
| 1.3      | Lage und Bestand des Plangebietes .....   | 3         |
| <b>2</b> | <b>Planungsanlass und Planungsziele</b> .....   | <b>5</b>  |
| <b>3</b> | <b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....  | <b>5</b>  |
| 3.1      | <b>Raumordnung und Landesplanung</b> .....  | <b>5</b>  |
| 3.1.1    | Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010) .....  | 6         |
| 3.1.2    | Regionalplan .....  | 10        |
| 3.1.3    | Flächennutzungsplan .....   | 11        |
| 3.1.4    | Landschaftsrahmenplan (LRP).....  | 12        |
| 3.1.5    | Landschaftsplan .....   | 13        |
| 3.2      | <b>Andere rechtlich beachtliche Tatbestände</b> .....   | <b>13</b> |
| 3.2.1    | Bestehende Bebauungspläne .....   | 13        |
| <b>4</b> | <b>Städtebauliches Konzept</b> .....  | <b>15</b> |
| <b>5</b> | <b>Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzung</b> .....  | <b>16</b> |
| 5.1      | <b>Bebauungs- und Nutzungskonzept</b> .....   | <b>16</b> |
| 5.1.1    | Art der baulichen Nutzung.....  | 16        |
| 5.1.2    | Maß der baulichen Nutzung .....   | 17        |
| 5.1.3    | Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen .....   | 18        |
| 5.2      | <b>Verkehrliche Erschließung</b> .....  | <b>19</b> |
| 5.2.1    | Kfz-Verkehr .....   | 19        |
| 5.2.2    | Fuß- und Radwege.....   | 20        |
| 5.2.3    | Ruhender Verkehr .....  | 20        |
| 5.3      | <b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b> .....   | <b>20</b> |
| 5.4      | <b>Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung</b> .....   | <b>20</b> |
| 5.4.1    | Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von<br>Boden, Natur und Landschaft..... | 21        |
| 5.4.2    | Maßnahmen zum Schutz von Boden und Wasserhaushalt .....   | 22        |
| 5.4.3    | Anpflanz- und Erhaltungsgebote .....  | 22        |
| 5.4.4    | Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....   | 24        |
| 5.5      | <b>Ver- und Entsorgung</b> .....  | <b>26</b> |
| 5.5.1    | Wasser- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung- und Abfallbeseitigung,<br>Telekommunikation .....       | 26        |
| 5.5.2    | Oberflächenentwässerung .....   | 26        |

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| 5.5.3      | Brandschutz und Löschwasser .....                     | 27        |
| 5.5.4      | Abfallbeseitigung .....                               | 27        |
| <b>5.6</b> | <b>Immissionsschutz .....</b>                         | <b>27</b> |
| <b>5.7</b> | <b>Hinweise .....</b>                                 | <b>28</b> |
| <b>6</b>   | <b>Flächen- und Kostenangaben .....</b>               | <b>29</b> |
| <b>6.1</b> | <b>Flächenangaben .....</b>                           | <b>29</b> |
| <b>6.2</b> | <b>Kostenangaben.....</b>                             | <b>29</b> |
| <b>7</b>   | <b>Aufhebung und Änderung bestehender Pläne .....</b> | <b>29</b> |
| <b>8</b>   | <b>Billigung .....</b>                                | <b>30</b> |

### ABBILDUNGSVERZEICHNIS

|              |   |    |
|--------------|---|----|
| Abbildung 1: | Ausschnitt aus dem LEP 2010 .....   | 6  |
| Abbildung 2: | Ausschnitt aus dem LEP-Entwurf 2020 .....                                       | 8  |
| Abbildung 3: | Ausschnitt aus dem Regionalplan – Planungsraum 1 1998 .....                     | 11 |
| Abbildung 4: | Ausschnitt aus dem FNP 2002 .....   | 12 |
| Abbildung 5: | Ausschnitt aus dem LRP 2020.....  | 13 |
| Abbildung 6: | Ausschnitt aus dem Landschaftsplan 2000 .....                                   | 13 |
| Abbildung 7: | Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 55 „Ehemaliges BGS-Gelände“ ..... | 14 |
| Abbildung 8: | Ausschnitt aus der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Lupus-Park“ .....     | 14 |
| Abbildung 9: | Städtebauliches Konzept .....   | 15 |

### ANLAGEN

1. Umweltverträglichkeitsvorprüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Lupus-Park“ der Stadt Schwarzenbek vom 13. Oktober 2020

## 1 Grundlagen

---

### 1.1 Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenbek hat in ihrer Sitzung am 24.09.2020 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Lupus-Park“ gefasst. In selbiger Sitzung wurde beschlossen, die 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Lupus-Park“ gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) i.V.m. mit § 13 Baugesetzbuch (vereinfachtes Verfahren) durchzuführen.

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787),
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), sowie
- die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. S. 6) zuletzt geändert durch Gesetz vom 01. Oktober 2019 (GVOBl. S. 398).

Die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Lupus-Park“ wird gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im sogenannten beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, da

- der Bebauungsplan die Wiedernutzbarmachung von Flächen verfolgt,
- einen Beitrag zur Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung leistet,
- die festzusetzende zulässige Grundfläche innerhalb der im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB genannten 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> liegt (zugrunde liegt eine überbaubare Grundfläche von ca. 20.355 m<sup>2</sup>: 25.444 m<sup>2</sup> \* GRZ 0,8) und aufgrund einer Vorprüfung des Einzelfalls (s. Anlage 1) die Einschätzung erlangt wurde, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen sind und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Gemäß § 13a Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Auch wenn von der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen wird, somit keine Ausgleichspflicht besteht, verbleibt die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB in der Abwägung zu beachten. Das Vermeidungsgebot ist anzuwenden. Der Artenschutz nach § 44 BNatSchG, der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010 301), zuletzt geändert am 13. November 2019 (GVOBl. S. 425), und der Satzung der Stadt Schwarzenbek zum Schutz des Baumbestandes vom 04. Mai 2018), bleiben unberührt.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. mit § 13 BauGB wäre auch dann ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet würde, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen.

Gemäß Anlage 1 Pkt. 18.8 in Verbindung mit Pkt. 18.6 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), das zuletzt am 19. Juni 2020 geändert wurde (BGBl. I S. 1328, 1342), ist beim Bau eines Einzelhandelsbetriebes mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup>, für den ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen.

Dieses Gutachten zur Umweltverträglichkeitsvorprüfung (s. Anlage 1) enthält Angaben zum Vorhaben und zum Vorhabenstandort, zur ökologischen Empfindlichkeit der Gebiete, die durch das Vorhaben beeinträchtigt werden können, den Schutzgütern, die erheblich beeinträchtigt werden können und zu möglichen erheblichen Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter. Die Angaben liefern die Grundlage für eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben voraussichtlich und sehr wahrscheinlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen entstehen und keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit besteht.

Die zulässige Nutzung im Plangeltungsbereich hinsichtlich der zulässigen Verkaufsfläche als Höchstmaß wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes genehmigt. Die vorliegende 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Lupus-Park“ dient der Bestandserweiterung und bewegt sich im Rahmen der bereits genehmigten Höchstmaße.

Dieser Bebauungsplan schafft neues Planungsrecht im Geltungsbereich und ersetzt den Bebauungsplan Nr. 55 „Lupus-Park“ sowie die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Lupus-Park“ in Teilbereichen. Die Überplanung bewirkt in den betroffenen Teilbereichen die Änderung des Ursprungsplanes, in denen das neueste Recht Anwendung findet.

Die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Lupus-Park“ wurde ausgearbeitet von Evers & Küssner | Stadtplaner, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand **04.03.2021**). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenbek hat in seiner Sitzung am **24.09.2020** die Aufstellung der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Lupus-Park“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **24.02.2021** ortsüblich durch Abdruck im „Wochenmitte Anzeiger“ bekannt gemacht worden.

Der Planungsausschuss der Stadt Schwarzenbek hat in seiner Sitzung am **05.11.2020** dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **24.02.2021** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Lupus-Park“ sowie die Begründung haben vom **04.03.2021** bis einschließlich **07.04.2021** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenbek hat die 13. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am **09.09.2021** als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Der Beschluss der 13. Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

## 1.2 Untersuchungen

Die von der Stadt Schwarzenbek bereitgestellte Planungsgrundlage aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem im Maßstab 1:1.000 dient als rechtlich topographischer Nachweis der Flurgrundstücke.

Als fachplanerische Grundlagen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden darüber hinaus folgende Fachbeiträge bzw. Untersuchungen herangezogen:

- Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein (2010)
- Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd (1998)
- Landschaftsrahmenplan (LRP) Schleswig-Holstein (2020)
- Landschaftsplan der Stadt Schwarzenbek (2000)
- Flächennutzungsplan der Stadt Schwarzenbek
- Bebauungsplan Nr. 55 „Lupus-Park“ der Stadt Schwarzenbek
- 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Lupus-Park“ der Stadt Schwarzenbek
- Gutachten zur Umweltverträglichkeitsvorprüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Lupus-Park“ der Stadt Schwarzenbek vom 13. Oktober 2020
- Schalltechnische Untersuchung zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Lupus-Park“ der Stadt Schwarzenbek vom 30. Juli 2021

## 1.3 Lage und Bestand des Plangebietes

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 55 „Ehemaliges BGS-Gelände“ umfasst das ehemalige Kasernengelände des Bundesgrenzschutzes (BGS) welches nach der Wiedervereinigung einer neuen Nutzung zugeführt wurde. Es befindet sich im nordöstlichen Eingangsbereich der Stadt Schwarzenbek und südlich der Möllner Landstraße (B 207). Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes haben sich überwiegend Einzelhandels- und Gewerbenutzungen sowie im nördlichen Bereich eine Wohnnutzung etabliert.

### Grenzen des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet Lupus-Park im nordöstlichen Bereich der Stadt Schwarzenbek.

Konkret wird der Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

- im Norden vom Flurstück 20/8 (tlw.) als Straßenverkehrsfläche,
- im Osten vom Flurstück 20/31 als private Grundstücksfläche,
- im Süden vom Flurstück 1/8 und
- im Westen durch die Flurstücke 20/15 und 172 als private Grundstücksflächen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Schwarzenbek, Flur 4,

- das Flurstück 20/30 als private Grundstücksfläche,
- das Flurstück 173 als private Grundstücksfläche und
- die Flurstücke 20/8 (tlw.), 20/12 (tlw.) und 380 als öffentliche Straßenverkehrsflächen.

### Bestandsbeschreibung Umfeld

Das Plangebiet ist in nördlicher, nordwestlicher und nordöstlicher Richtung durch Flächen des Gewerbegebietes „Lupus-Park“ umgeben, welches sich in Richtung Nordwesten bis zur Möllner Straße/Bundesstraße 207 erstreckt und im Zuge der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 55

planungsrechtlich gesichert wurde. In unmittelbarer Nachbarschaft nordöstlich des Baumarktes befindet sich ein großflächiger Lebensmittelmarkt sowie ein Drogeriemarkt mit dazugehörigen Stellplatzflächen. Diese weisen eine Überfahrt auf die Stellplatzanlage des Baumarktes auf. Nördlich des Plangebietes und des Hans-Koch-Rings wird der Standort durch ein Matratzengeschäft, ein Haushaltswarengeschäft und eine Zoohandlung ergänzt. Nordöstlich grenzen weitere Gewerbebetriebe, wie ein Unternehmen für Heizungsbau und Elektrotechnik, an.

Durch seine Randlage an der südlichen Grenze des Gewerbegebietes schließt ebenfalls südlich, südwestlich und südöstlich ein ca. 70 m breiter Grünstreifen mit umfangreichem Baum- und Gehölzbestand an, durch den im Westen ein Geh- und Radweg führt. Westlich grenzt an den Grünstreifen das Wohngebiet am Verbrüderungsring an. Die Grünflächen südlich des Plangebietes dienen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und beinhalten einen geschützten Knick. Im Bereich des südlichen Grünstreifens verläuft von Nordosten nach Südwesten eine Hochspannungsleitung. Außerdem befindet sich hier in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet ein Regenrückhaltebecken. Dahinter schließen weitere Gewerbe- bzw. Industrieflächen des Industriegebietes an der Industriestraße an. Rund um das Plangebiet befindet sich kein bestehender Störfallbetrieb, der mit gefährlichen Stoffen arbeitet und aus diesem Grund der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutz-Gesetzes (12. BImSchV-Störfall-Verordnung) unterliegt. Somit fällt auch kein Betrieb im näheren Umfeld unter die Seveso-III-Richtlinie. Gemäß Seveso-III-Richtlinie ist sicherzustellen, dass zwischen den unter die Richtlinie fallenden Betrieben einerseits und den in § 50 BImSchG als schutzbedürftige definierten Gebieten, Nutzungen oder Objekten ein angemessener Abstand gewahrt bleibt.

#### Bestandsbeschreibung Plangebiet

Das etwa 2,8 ha große Plangebiet umfasst im Wesentlichen die am südlichen Rand des Gewerbegebietes gelegenen Grundstücke des dort ansässigen Baumarkts (Hans-Koch-Ring 8, Flurstück 173) sowie eines Autohandels (Hans-Koch-Ring 10, Flurstück 20/30), der zugunsten der Erweiterung des Baumarkts aufgegeben werden soll. Innerhalb des Plangebietes sind außerdem anteilig die Straßenverkehrsflächen des Hans-Koch-Rings (Flurstück 20/8) sowie teilweise des Flurstücks 20/12 der Flur 4 der Stadt Schwarzenbek gelegen.

Das Plangebiet ist demnach überwiegend bebaut. Auf den Flächen westlich des Hans-Koch-Rings befinden sich entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze das etwa zweigeschossige hallenartige Hauptgebäude des Baumarktes mit einer Grundfläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup>, die nördlich und südlich angrenzenden nicht überdachten Freiflächen und Außenlager (ca. 2.600 m<sup>2</sup>) sowie der rückwärtige, auf der Westseite des Hauptgebäudes angeordnete, Anlieferungsbereich. In östlicher Richtung an das Hauptgebäude grenzt das zugehörige rund 900 m<sup>2</sup> große Gartencenter an, welches baulich mit dem Hauptgebäude verbunden ist. Die Gebäudehöhe entspricht ebenfalls etwa zwei Geschossen. Die restlichen dem Gebäudekomplex vorgelagerten Grundstücksflächen werden überwiegend von der dem Baumarkt zugehörigen Stellplatzanlage mit ca. 190 Stellplätzen beansprucht. In diese integriert ist eine Ladestation mit zwei Ladeplätzen für Elektro-Kraftfahrzeuge. Die Stellplatzanlage ist über den Hans-Koch-Ring im Nordosten erschlossen, der das Plangebiet an die Möllner Straße/Bundesstraße 207 und damit an das überörtliche Verkehrsnetz anbindet. Es befindet sich zudem eine Zufahrt zur Stellplatzanlage über den Hans-Koch-Ring im Südwesten des Grundstücks. Die Anlieferung erfolgt über eine weitere Zufahrt im Süden auf der Westseite des Hauptgebäudes.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung befindet sich auf dem Flurstück 20/30, östlich und südlich des Hans-Koch-Rings, zentral auf dem Grundstück Hans-Koch-Ring 10 das eingeschossige Autohaus im Hallenbau mit einer Grundfläche von ca. 740 m<sup>2</sup> sowie den zugehörigen Außenflächen, die das Gebäude allseitig umgeben. Die Zufahrt zu dem Grundstück erfolgt von Norden.

Die Freiflächen im Plangebiet sind insgesamt durch einen großen Anteil an versiegelten Flächen für Stellplätze, Fahrgassen, Zu- und Abfahrten sowie Umfahrten für die Anlieferung geprägt. Prägende oder

wertvolle Grünstrukturen sind nicht vorhanden. Einzig in den Randbereichen der Stellplatzanlage, südlich des vorhandenen Baumarktes sowie des Autohauses, als auch abschnittsweise entlang des Hans-Koch-Rings befinden sich Rasenflächen mit vereinzelt Baum- und Gehölzbestand. Ferner sind auf der Stellplatzanlage des Baumarktes vereinzelt klassische Stellplatzbäume zur Gliederung und Begrünung dieser vorhanden.

## 2 Planungsanlass und Planungsziele

---

Die Firma Hass & Hatje betreibt im Lupus-Park Schwarzenbek einen Hagebaumarkt mit angeschlossenen Gartencenter. Durch die Aufgabe eines auf dem östlichen Nachbarflurstück 20/30 angrenzenden Autohauses ergibt sich die einmalige Möglichkeit einer bedarfsgerechten und aus marktwirtschaftlichen Gründen notwendigen Erweiterung am bestehenden Standort. Zur Umsetzung der Erweiterungsabsicht ist die Festsetzung eines Sondergebietes, auf der bislang als Gewerbegebiet festgesetzten Erweiterungsfläche (Flurstück 20/30), erforderlich.

Die Erweiterung bietet die Möglichkeit einer zeitgemäßen Neustrukturierung der Flächen. Das bestehende Gebäude wird den heutigen Kundenansprüchen hinsichtlich der inneren Gestaltung eines modernen Ladenkonzeptes (hohe Aufenthaltsqualität sowie einer guten Übersichtlichkeit der Gänge) und des Umfangs des Warensortimentes nicht mehr gerecht. Durch die Erweiterung des Baumarktes und des Gartencenters durch Anbauten im bereits genehmigten Maße sowie der Schaffung damit zusammenhängender Freiflächen und der Neugestaltung des Eingangsportals soll ein zeitgemäßer Baumarkt entstehen. Damit sollen bestehende Arbeitsplätze erhalten und der Standort in Schwarzenbek langfristig gesichert werden. Weiterhin entspricht die Planung einer möglichst bodenschonenden Siedlungsentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB, da durch die teilweise Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Innenentwicklung die zusätzliche Bodenversiegelung auf ein geringes Maß begrenzt wird. Außerdem ergeben sich durch die unmittelbare Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich Synergieeffekte in Bezug auf die Erschließungsmaßnahmen. Zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente sollen zum Schutz vorhandener Versorgungsbereiche und der Innenstadt dabei nur als untergeordnete Randsortimente mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment zugelassen werden.

Die Erweiterung ist demnach aus marktwirtschaftlichen Gründen erforderlich, da mit einer als verträglich gewerteten und ausgeschöpften Verkaufsfläche die gesteigerte Effektivität des Betriebes auch langfristig die Wettbewerbsfähigkeit gegenüber Mitbewerbern absichert. Hierdurch können die bestehenden Arbeitsplätze erhalten und der Standort in Schwarzenbek langfristig gesichert werden. Die Planung trägt somit den in § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 8c BauGB genannten Zielen der „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ sowie „der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“, Rechnung.

## 3 Planerische Rahmenbedingungen

---

### 3.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan (LEP) formuliert. Dieser bietet die Grundlage der räumlichen Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025.

Der LEP aus dem Jahr 2010 befindet sich derzeit in der Fortschreibung und fachlichen Abstimmung. Aktuell wird dazu die zweite Auslegung durchgeführt. Der Entwurf der Fortschreibung ist jedoch bereits

heute als Abwägungsmerkmal zu berücksichtigen. Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans soll im Herbst 2021 verabschiedet werden.

Regionalpläne werden aus dem Landesentwicklungsplan entwickelt, konkretisieren dessen Vorgaben und setzen diese bezogen auf den jeweiligen Planungsraum um. Im Folgenden sind die für die vorliegende Planung relevanten Ziele der Raumordnung und Landesplanung aufgeführt.

### 3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)

Die Stadt Schwarzenbek wird im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010) als ein „Unterzentrum“ sowie äußerer Siedlungsachsenschwerpunkt der von Hamburg östlich gelegenen Siedlungsachsengrundrichtung dargestellt. Schwarzenbek befindet sich in einem Ordnungsraum und wird nordwestlich sowie südöstlich von einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft umgeben.

Schwarzenbek wird von einer mehrgleisigen Bahntrasse horizontal durchquert. Westlich verläuft der geplante viergleisige Autobahnzubringer Richtung Norden, weiter nördlich eine Landesentwicklungsachse. Die vorliegende Planung steht nicht im Widerspruch zu den Zielen des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holsteins. Derzeit findet eine Gesamtfortschreibung des Landesentwicklungsplanes statt. Die Beteiligung zum ersten Entwurf dazu fand zwischen Dezember 2018 und Mai 2019 statt, die Beteiligung zum zweiten Entwurf wurde zwischen Dezember 2020 und Februar 2021 durchgeführt. Im Oktober 2020 ist bereits der dritte Entwurf der Teilfortschreibung des Windkapitels des LEP in Kraft getreten. Die Gesamtfortschreibung des LEP wird voraussichtlich erst 2021 abgeschlossen sein.

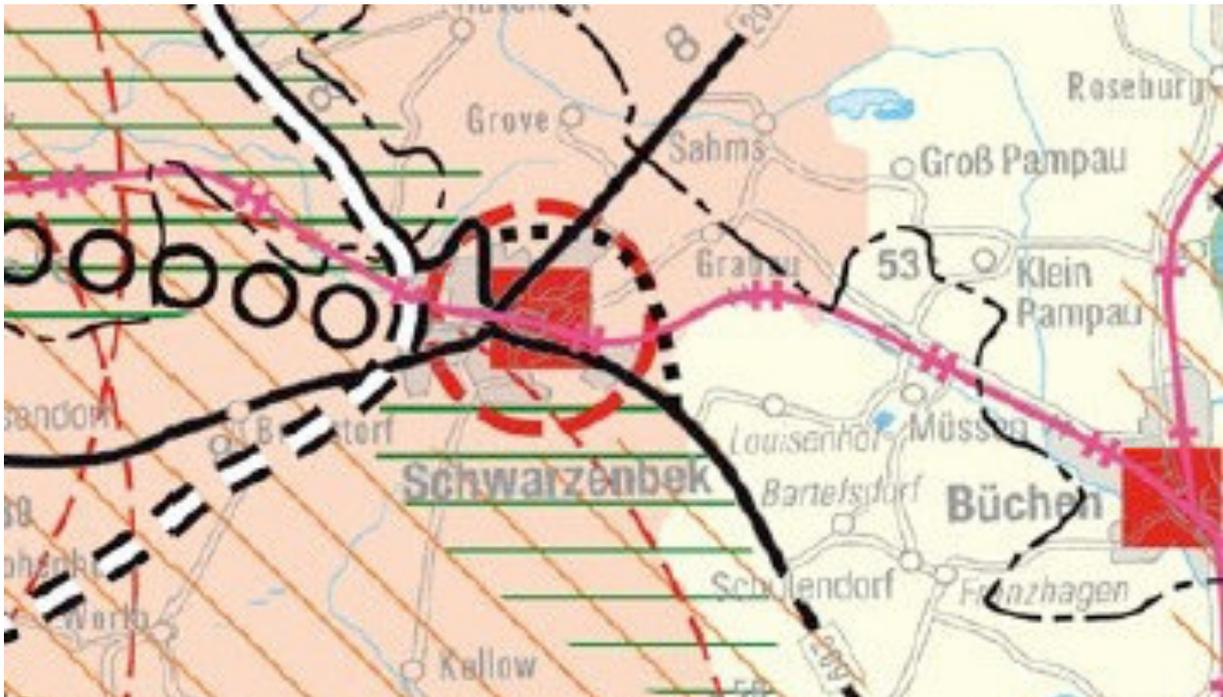


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LEP 2010

#### Ziele der Raumordnung

Da im Plangebiet ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb geplant ist, sind folgende im LEP 2010 enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu beachten, die im Zusammenhang mit der Planung von entsprechenden Einzelhandelsprojekten formuliert und im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung überprüft werden.

#### LEP 2010 Abschnitt 2.8 Ziffer 1G

„Grundsatz der Raumordnung ist es, eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft im Land zu gewährleisten. Hierzu ist ein breites Spektrum von Einrichtungen unterschiedlicher Größen, Betriebsarten und Angebotsformen erforderlich. Die Einrichtungen sollen nach Größe und Angebot differenziert verteilt mit Schwerpunkten in den Zentralen Orten bereitgestellt werden. Die Verkaufsflächengröße der Einzelhandelseinrichtungen soll an der sortimentbezogenen örtlichen Versorgungsfunktion der Standortgemeinde ausgerichtet sein.“

#### LEP 2010 Abschnitt 2.8 Ziffer 3Z

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den Zentralen Orten vorzusehen (**Zentralitätsgebot**). Das gilt auch für mehrere kleinere Ladeneinheiten im räumlich-funktionalen Verbund, deren Gesamtgröße die Großflächigkeit erreicht und die örtliche Versorgungsfunktion überschreitet sowie die Erweiterung vorhandener Betriebe in die Großflächigkeit hinein.“

#### LEP 2010 Abschnitt 2.8 Ziffer 4Z

Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (**Beeinträchtungsverbot**).

#### LEP 2010 Abschnitt 2.8 Ziffer 5G

„Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- beziehungsweise Verflechtungsbereich angemessen sein (**Kongruenzgebot**)“.

Dementsprechend gilt u.a. für die Stadt Schwarzenbek als Unterzentrum

- „mit mehr als 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich Einzelhandelseinrichtungen, Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs mit bis zu 5.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben.“

#### LEP 2010 Abschnitt 2.8 Ziffer 7Z

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Zentralen Ortes zulässig. Dabei sind regelmäßig nicht mehr als 10 Prozent der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zulässig.

#### LEP 2010 Abschnitt 2.8 Ziffer 11Z

Zur Sicherung des landesplanerischen Ziels eines gestuften Versorgungssystems an geeigneten Standorten sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, insbesondere mit Ausweisung gewerblicher Bauflächen, Festsetzungen zu treffen, die eine diesen Zielen zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessiv erfolgende Einzelhandelsansiedlungen (Einzelhandelsagglomerationen) ausschließen.

#### LEP 2010 Abschnitt 2.8 Ziffer 12Z

Für bestehende Einzelhandelsagglomerationen an nicht integrierten Standorten sind Bebauungspläne aufzustellen, um die vorhandenen, regionalen Versorgungsstrukturen in integrierter Lage zu sichern und weitergehende, nicht integrierte Entwicklungen auszuschließen.

#### LEP 2010 Abschnitt 2.8 Ziffer 13G

Die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel soll interkommunal zwischen den Zentralen Orten eines Mittelbereichs sowie im Einzelfall mit den gleich- beziehungsweise höherrangigen Zentralen Orten benachbarter Mittelbereiche im Einzugsbereich der geplanten großflächigen Einzelhandelseinrichtung abgestimmt werden.

#### LEP 2010 Abschnitt 2.8 Ziffer 14G

Von einzelnen Vorgaben der Absätze 1 bis 10 kann auf der Basis eines interkommunal abgestimmten Konzeptes (regionales oder Stadt-Umland-Einzelhandelskonzept) unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Raumordnung abgewichen werden.

#### LEP 2010 Abschnitt 2.8 Ziffer 16G

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sollen in örtliche und regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.

Entwurf 2020 – Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

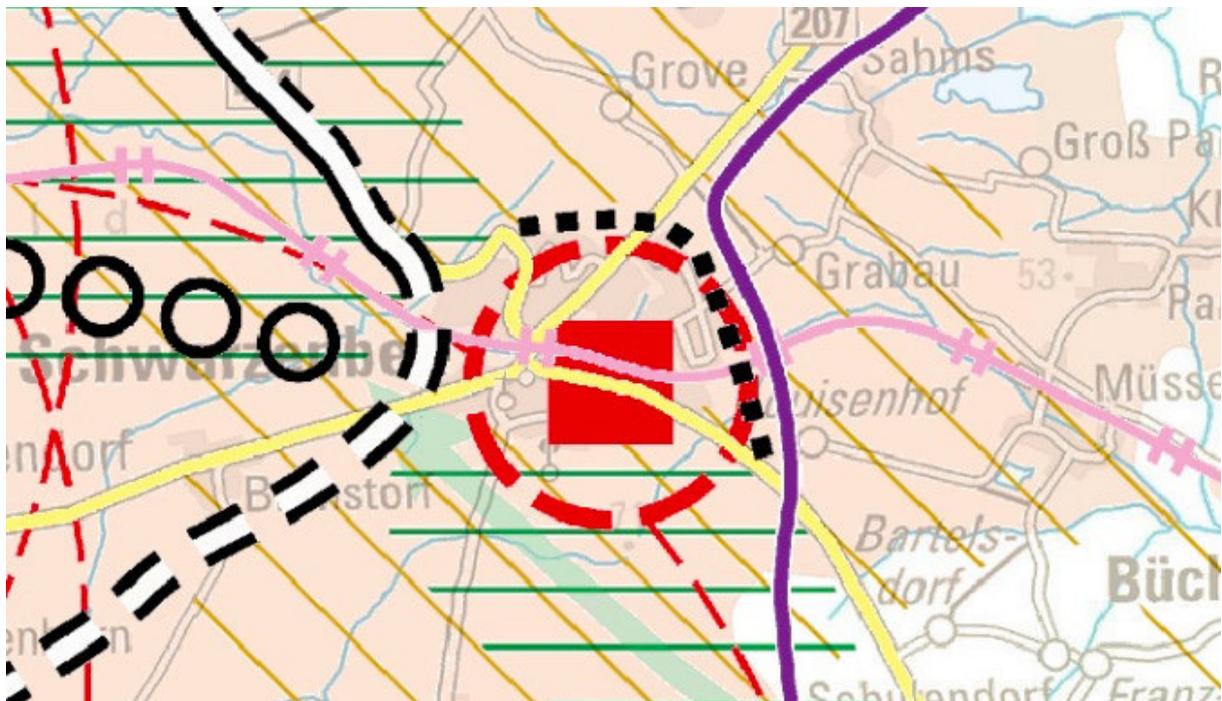


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP-Entwurf 2020

Der Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplan Schleswig Holstein aus dem Jahr 2018 ist als Abwägungsmerkmal bereits heute zu berücksichtigen. Hierbei sind vor allem die Ziele und Grundsätze zu beachten, die in Hinblick auf die Entwicklung von Einzelhandelsprojekten aufgestellt

wurden und eine Ergänzung zu den Festsetzungen des LEP 2010. Die vorliegende 13. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans entspricht den nachgenannten Zielen bzw. steht diesen nicht entgegen.

#### Entwurf Fortschreibung LEP Abschnitt 3.1.3 Ziffer 1 Z

Allgemein wird die Funktion von Unterzentren zur Bereitstellung und Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs definiert. In dieser Funktion sind Unterzentren zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

#### Entwurf Fortschreibung LEP Abschnitt 3.7 Ziffer 1 G

„Unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten kann eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe getroffen werden. Vor der Neuausweisung von Flächen sollen Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte in städtebaulich integrierter Lage genutzt werden. Es soll flächensparend geplant werden. Gewerbeflächen den Wohnbauflächen räumlich und funktional sinnvoll zugeordnet sind und dass insbesondere exponierte Standorte qualitativ hochwertig gestaltet werden.“

#### Entwurf Fortschreibung LEP Abschnitt 3.10 Ziffer 3 Z

„ Ausnahmsweise dürfen großflächige Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zugelassen werden, wenn alternativ

- die zu prognostizierende Umsatzerwartung der Kaufkraft im Gemeindegebiet entspricht,
- dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist,
- diese mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums und Unterzentren sowie Ländlichen Zentralorten zusammengewachsen sind (baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines Zentralen Ortes oder Stadtrandkerns, das die kommunale Grenze überschreitet). [...]
- sich das Vorhaben auf den Handel mit nicht-zentrenrelevanten und raum-beanspruchenden Hauptsortimenten beschränkt und mit dem Zentralen Ort, in deren Verflechtungsbereich die Standortgemeinde liegt, abgestimmt ist. Das zentrenrelevante Randsortiment eines derartigen Vorhabens soll 10 Prozent der Verkaufsfläche, maximal 800 Quadratmeter Verkaufsfläche, nicht überschreiten (Absatz 6 Z (3)). „

#### Entwurf Fortschreibung LEP Abschnitt 3.10 Ziffer 6 Z

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ausnahmsweise zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente in der Regel auf 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche, maximal aber 800 Quadratmeter Verkaufsfläche, zu begrenzen. Randsortimente müssen hier im funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen.

#### Entwurf Fortschreibung LEP Abschnitt 3.10 Ziffer 11 Z

„Für bestehende Einzelhandelsstandorte, die mit dem landesplanerischen Zielen dieses Abschnitts unvereinbar sind, ist abweichend von den Zielen dieses Abschnitts die Darstellung und Festsetzung als

Bestands-Sondergebiete zulässig. Dabei sind die zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente entsprechend dem gegebenen baurechtlichen Bestandsschutz der vorhandenen Betriebe zu beschränken. Nutzungsänderungen zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe in nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sind planerisch zulässig. Ausnahmsweise sind einmalig auch geringfügige (maximal aber bis zu einer Größenordnung von 5 Prozent der bestehenden Verkaufsfläche, höchstens aber 800 Quadratmeter Verkaufsfläche) Erweiterungen zulässig, wenn durch den Einzelhandelsbetrieb

- keine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit Zentraler Orte und
- keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind oder weiter verstärkt werden sowie
- auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch Erweiterungen nicht beeinträchtigt wird.“

### 3.1.2 Regionalplan

Die Stadt Schwarzenbek liegt innerhalb des Geltungsrahmens des Regionalplanes für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd. Der Regionalplan entwickelt sich aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein und konkretisiert dessen Vorgaben unter Berücksichtigung regionaler Besonderheiten. Der seit 1998 geltende Regionalplan stellt die Gemeinde als „Unterzentrum“ dar. Zudem wird ein „baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes“ dargestellt. Schwarzenbek wird von einem regionalen Grünzug sowie südöstlich und nordwestlich von einem „Schwerpunktbereich für die Erholung“ eingerahmt. Auch die horizontal querende Bahnstrecke wird dargestellt.

Die Regionalpläne des Landes Schleswig-Holstein werden in den kommenden Jahren grundlegend neu aufgestellt. Zukünftig soll es statt der bisher fünf Planungsräume lediglich drei geben. Die Regionalpläne für den Bereich Windenergieflächen wurden bereits neu aufgestellt und sind Ende 2020 bereits in Kraft getreten. Wesentliches Ziel dieser Ausweisung ist die räumliche Steuerung und Konzentrationswirkung für WKA-Standorte. Der Regionalplan – Teilbereich Wind (hier Plangebiet III) weist in unmittelbarer Umgebung der Stadt Schwarzenbek keine Vorranggebiete aus. Die nächstgelegenen Vorranggebiete befinden sich rund 5 km südöstlich sowie südwestlich der Stadt.

Die weiteren Themen der Regionalpläne befinden sich noch in Aufstellung. Fachbehörden, Kreise und Gemeinden diskutierten mit Expert\*innen über Inhalte und Themen der neu aufzustellenden Regionalpläne. Die Ergebnisse des Modellvorhabens "Vorsorgendes Risikomanagement in der Regionalplanung" wurden beispielsweise in die Regionalpläne integriert. Dementsprechend wurden Raumordnungsgebiete für den Küstenschutz, Gebiete zur Anpassung an die Klimafolgewirkungen sowie Gebiete für den Binnenhochwasserschutz ausgewiesen und Aussagen zum Schutz kritischer Infrastrukturen getroffen.

Das Verfahren zu Teilaufstellungen der Regionalpläne wurde bereits eingeleitet, im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Lupus-Park“ wird sich jedoch noch auf die auslaufenden Regionalpläne bezogen.

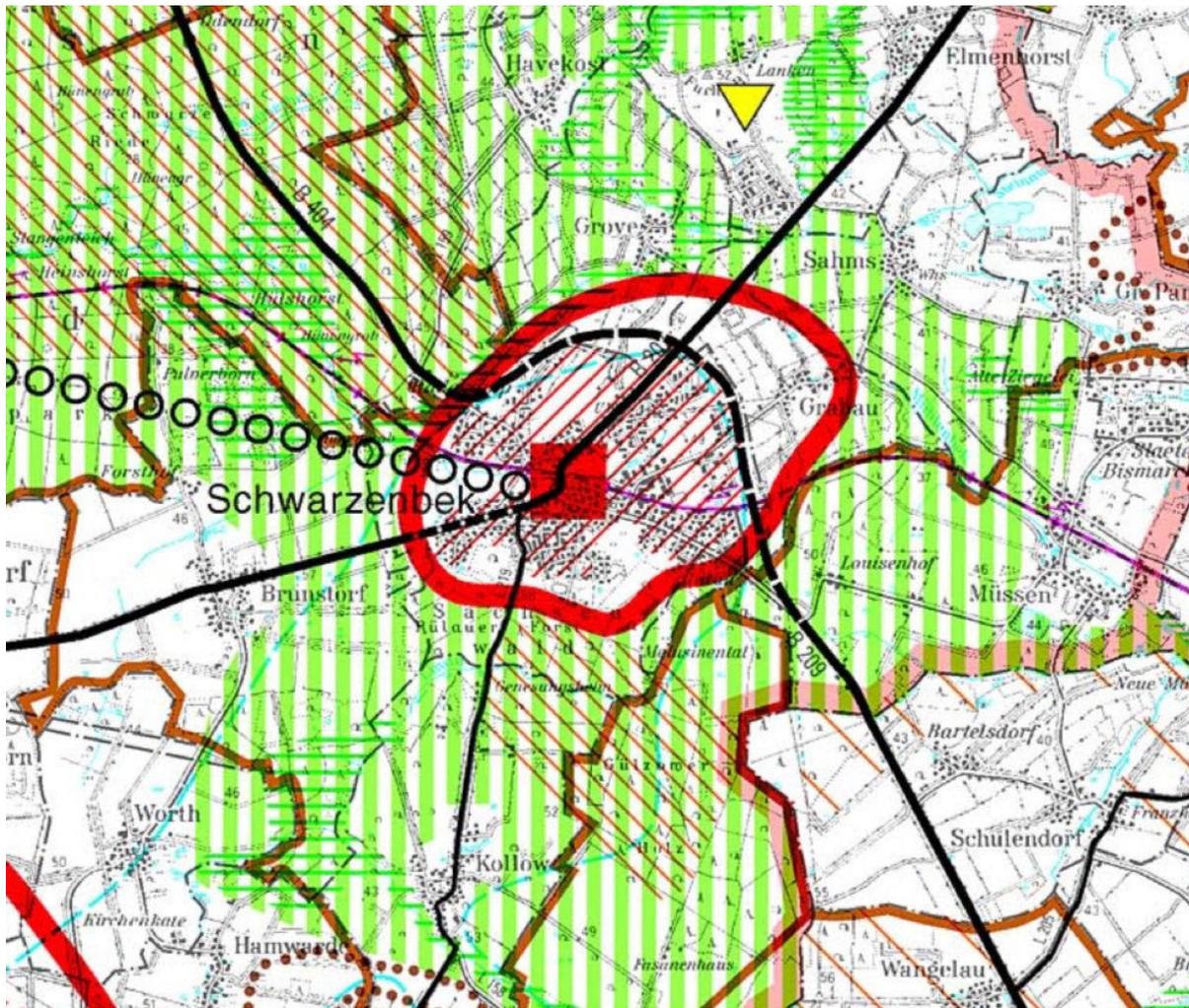


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan – Planungsraum 1 1998

### 3.1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schwarzenbek (Stand 2002) stellt für den westlichen Teil des Geltungsbereichs eine Sondergebietsfläche dar. Hier befindet sich ein großflächiger Einzelhandel (Baumarkt). Der östliche Teil des Geltungsbereichs wird als Gewerbefläche dargestellt. An der südlichen Grenze des Geltungsbereichs befinden sich Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Hier ist zudem ein Regenrückhaltebecken sowie der Verlauf Oberirdischer Stromleitungen verortet. Unmittelbar südwestlich des Sondergebiets wird eine Grünfläche dargestellt. Die (überörtliche) Erschließung erfolgt über die Möllner Straße (B207).

Der Flächennutzungsplan befindet sich aktuell in einem Prozess der Neuaufstellung. Für die 13. Änderung des Bebauungsplans „Lupus-Park“ gelten jedoch weiterhin die Darstellungen des vorliegenden Flächennutzungsplans mit Stand aus dem Jahr 2002.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Durch ihre Festsetzung soll die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für die Erweiterungsfläche des Baumarktes ein Gewerbegebiet dar. Für die Entwicklungsabsicht des Baumarktes, einer Erweiterung der Verkaufsfläche, ist ein Sondergebiet auszuweisen. Dies entspricht somit nicht den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem FNP 2002

### 3.1.4 Landschaftsrahmenplan (LRP)

Auch die Landschaftsrahmenpläne des Landes Schleswig-Holstein wurden im Jahr 2020 neu aufgestellt. Schwarzenbek liegt im Planungsraum III. Um Schwarzenbek befinden sich größere Waldgebiete sowie nördlich, südlich und westlich der Stadt Gebiete mit klimasensitiven Böden. Nordöstlich und südwestlich der Stadt sind Gebiete mit oberflächennahen Rohstoffen zu verorten.

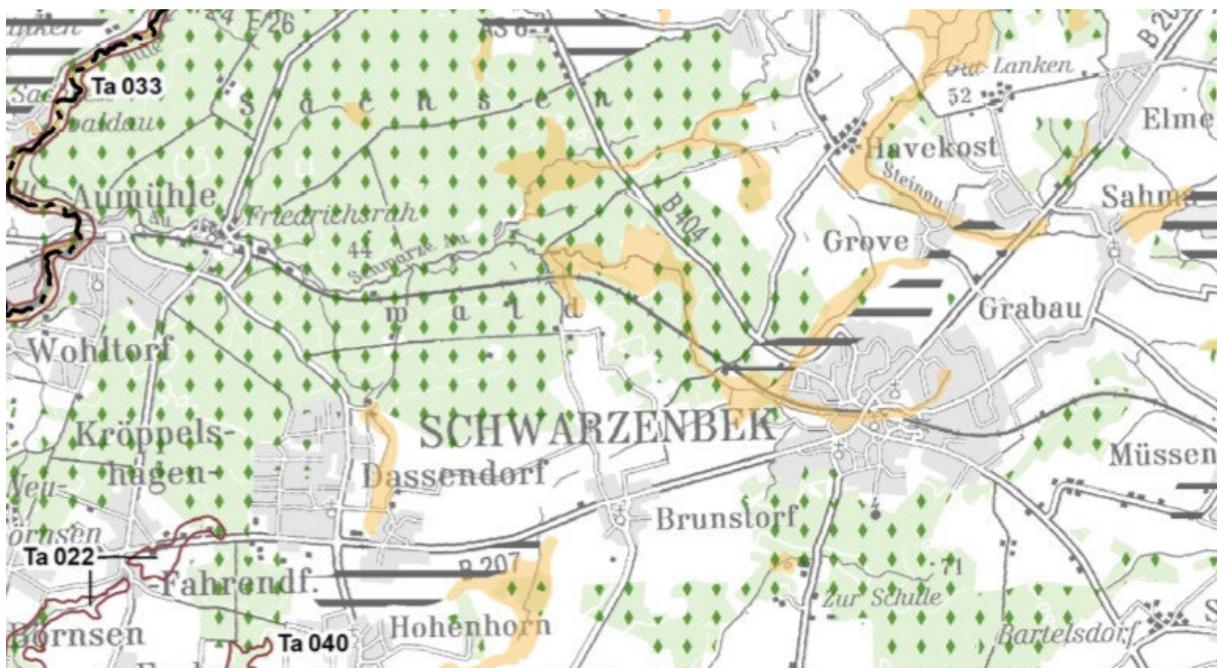


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem LRP 2020

### 3.1.5 Landschaftsplan

Die Fläche der 13. Änderung des Bebauungsplans „Lupus-Park“ ist Teil eines im Landschaftsplan als „Fläche zur Überplanung des BGS-Geländes nach Vorlage der Ergebnisse der GEP“ ausgewiesenen Gebiets. Das gesamte Gebiet ist eingerahmt durch einen Knick mit artenreicher und dichter Vegetationsstruktur.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird ebenfalls ein neuer Landschaftsplan für die Stadt Schwarzenbek entwickelt und aufgestellt.



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan 2000

## 3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

### 3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Mit der vorliegenden 13. Änderung werden Teilbereiche folgender rechtskräftiger Bebauungspläne überplant:

#### Bebauungsplan Nr. 55 „Ehemaliges BGS-Gelände“

Innerhalb des zu überplanenden gewerblichen Teils (Flurstück 20/30) galten bislang die Regelungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 55 „Ehemaliges BGS-Gelände“. Dieser setzte für den o.g. Bereich ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer Gebäudehöhe (GH) von 12 m fest. Die Änderung dieses Bereichs durch die vorliegende 13. Änderung bezieht sich ausschließlich auf die Art der baulichen Nutzung, da für die Erweiterungsabsicht des bestehenden Baumarktes die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Baumarkt und Gartencenter“ notwendig ist. Die Maßfestsetzungen bleiben erhalten bzw. orientieren sich am bisherigen Planrecht.



Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 55 „Ehemaliges BGS-Gelände“

### 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Lupus-Park“

Für die bereits bestehenden Sondergebietsflächen (Flurstücke 173, 12/20) galt bislang die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Lupus-Park“. Mit der vorliegenden 13. Änderung des Bebauungsplanes wird zur planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden und zu erweiternden Baumarkts und Gartencenters die Zweckbestimmung des Sondergebietes in „Baumarkt und Gartencenter“ geändert. Zur flexibleren Ausgestaltung der Stellplätze und Nebenanlagen wird auf die Festsetzung von Flächen für Stellplätze verzichtet. Darüber hinaus wird die südöstliche Baugrenze in östliche Richtung bis zur Flurstücksgrenze 20/12 erweitert, um die geplante Erweiterung des Gartencenters vorzubereiten. Das bestehende Fahr- und Leitungsrecht wird bestandskonform festgesetzt. Die Maßfestsetzungen bleiben erhalten bzw. orientieren sich am bisherigen Planrecht.



Abbildung 8: Ausschnitt aus der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Lupus-Park“



## 5 Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzung

---

### 5.1 Bauungs- und Nutzungskonzept

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden 13. Änderung des Bebauungsplanes soll eine Möglichkeit zur Erweiterung eines großflächigen Baumarktes und Gartencenters geschaffen werden, um seine Konkurrenz- und Zukunftsfähigkeit an diesem Standort langfristig zu sichern. Dafür wird das bestehende Sonstige Sondergebiet auf das östlich angrenzende und ehemals als gewerbliche Baufläche ausgewiesene Flurstück 20/30 erweitert.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden und zu erweiternden Baumarkts und Gartencenters wird im Plangebiet daher ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baumarkt und Gartencenter“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die geplante Erweiterung wird durch die im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans genehmigte Verkaufsfläche (Bau- und Heimwerkermarkt mit einer Verkaufsfläche von 6.000 m<sup>2</sup>, einem Gartenmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> und einer überdachten Freifläche von 1.200 m<sup>2</sup> sowie nicht überdachten Freiflächen mit einer Größe von 3.400 m<sup>2</sup>) abgedeckt. Aus diesem Grund wird die bestehende Festsetzung hinsichtlich der Zulässigkeiten im Sondergebiet beibehalten und erneut festgesetzt:

*Im Sonstigen Sondergebiet SO-2 „Baumarkt und Gartencenter“ sind nur zulässig (als Höchstmaß):*

- ein Bau- und Heimwerkermarkt mit einer Verkaufsfläche von 6.000 m<sup>2</sup>,
- ein Gartenmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> und einer überdachten Freifläche von 1.200 m<sup>2</sup>
- nicht überdachte Freiflächen mit einer Größe von 3.400 m<sup>2</sup>

*Zentrenrelevante Sortimente sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können höchstens 10 % der Verkaufsfläche Bau- und Heimwerkermarkt (höchstens 500 m<sup>2</sup>) Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente wie*

- Kunst / Antiquitäten
  - Baby- / Kinderartikel
  - Arbeitskleidung, Arbeitsschuhe,
  - Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren,
  - Foto / Optik,
  - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe,
  - Musikalienhandel,
  - Uhren / Schmuck,
  - Spielwaren, Sportartikel
- genutzt werden.*

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 1.1

Um eine Beeinträchtigung landesplanerischer Zielsetzungen im Hinblick auf das zentralörtliche Gefüge auszuschließen, ist es erforderlich, die Größe der im Sondergebiet zulässigen Verkaufsflächen zu

begrenzen. Andernfalls bestünde die Gefahr, dass Kaufkraft von anderen Standorten abgezogen werden könnte. Bereits durch die Definition der Zweckbestimmung ist klargestellt, dass das Sonstige Sondergebiet primär durch Sortimente des Bau- und Gartencenters geprägt sein soll. Auf eine Präzisierung dieser Regelung, dass im Kernsortiment, d.h. zu mindestens 90 %, nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zu führen sind, wird im Sinne des Ursprungsbebauungsplanes verzichtet. Zur Beschränkung der Verkaufsfläche auf 10% der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente, jedoch maximal 500 m<sup>2</sup>, regelt die Verkaufsflächenobergrenze, dass eine Überschreitung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimentsstruktur und damit einhergehende negative Auswirkungen auf den zentral gelegenen Einzelhandel der Stadt Schwarzenbek nicht zu erwarten sind. Über eine Sortimentsliste verfügt die Stadt Schwarzenbek nicht.

Die geplante Erweiterung der zulässigen überdachten Freifläche des Gartencenters ist so herzustellen, dass diese im Erdgeschossbereich zu mindestens drei Seiten geöffnet ist. Giebeldreiecke sind davon ausgenommen und dürfen geschlossen hergestellt werden.

In weiterer Ergänzung des Baumarkts und Gartencenters sind im sonstigen Sondergebiet auch Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Insbesondere für die Ausbildung von attraktiven Einzelhandelsstandorten sind gastronomische Betriebe (z.B. Backshops) üblich und zeitgemäß. Auch für die Stärkung der Aufenthaltsqualität im Sinne der Kundenfrequentierung ist ein zusätzliches gastronomisches Angebot sinnvoll. Um sicher zu stellen, dass das Sonstige Sondergebiet im Kern als Standort für einen Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt dient und ausgeschlossen ist, dass sich das Plangebiet zu einem Schwerpunkt der lokalen Gastronomie entwickelt, sind nur Schank- und Speisewirtschaften mit einer Geschossfläche von höchstens 100 m<sup>2</sup> zulässig. Die vorgenannten 100 m<sup>2</sup> stellen dabei die gastronomische Grundfläche dar, in der Nebenflächen (wie z.B. Lager, Küche) inbegriffen sind, sodass der tatsächliche Gästebereich deutlich kleiner ausfällt.

*Im Im Sonstigen Sondergebiet SO-2 „Baumarkt und Gartencenter“ sind die unter 1.1 genannten Nutzungen, sowie eine Imbissgastronomie auf einer Grundfläche von höchstens 100 m<sup>2</sup>, die in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Baumarkt und Gartencenter steht, zulässig.*

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 1.2

#### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baumarkt und Gartencenter“ wird durch die Grundflächenzahl und die Festsetzung einer Gebäudehöhe als Höchstmaß bestimmt. Bestandskonform wird die Grundflächenzahl von 0,8 beibehalten und festgesetzt. Dadurch wird einerseits ermöglicht das Baukonzept unter Berücksichtigung der Versiegelung des Grundstücks durch Haupt- und Nebengebäude, Freiflächen sowie Stellplätzen mit ihren Zufahrten umzusetzen und andererseits einen Anteil von unversiegelten Flächen zu sichern. Ebenfalls wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,8 der verkehrlich gut erschlossenen Lage des Plangebiets angrenzend an die Bundesstraße B 207 Rechnung getragen. Diese Lage rechtfertigt eine vergleichsweise hohe bauliche Dichte, damit der Lagevorteil optimal ausgeschöpft werden kann. Eine geringere Grundflächenzahl ginge letztendlich mit einer kleineren Marktgrundfläche und/oder einer Verkleinerung der Stellplatzanlage einher. Beides würde die Wettbewerbsfähigkeit gefährden und eine Standorterweiterung nicht begründen können. Dieses Maß einer GRZ von 0,8 entspricht der Obergrenze für Sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO.

Die Gebäudehöhe wird ebenfalls bestandskonform übernommen und mit 12 m als Höchstmaß festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die Fahrbahndecke über erschließender Straßenverkehrsfläche. Damit soll der in Schwarzenbek vorhandene Baumaßstab eingehalten und eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden werden. Für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist jeweils die gemittelte Höhe der

Geländeoberfläche der angrenzenden öffentlichen Straße des „Hans-Koch-Ring“ maßgeblich, die das Grundstück erschließt. Die festgesetzte Gebäudehöhe wird in Bezug zum Straßenraum gesetzt, um unabhängig von der topographischen Geländesituation in den unterschiedlichen Teilbereichen des Plangebietes die Höhenentwicklung zu steuern.

Darüber hinaus wird folgende Festsetzung bestandskonform übernommen und erneut festgesetzt:

*„Die zulässige Gebäudehöhe kann durch technische Aufbauten wie Lüfter, Filter, usw. um bis zu 3 m überschritten werden.“*

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 1.3

Die Festsetzung ermöglicht zum einen die Realisierung der für Gebäudetechnik erforderlichen Anlagen und begrenzt zum anderen deren Außenwirkung im Sinne einer Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbilds.

Durch die Einbeziehung des Flurstücks 20/30 wird keine zusätzliche Versiegelung vorbereitet. Die bestehenden Maßfestsetzungen (GRZ u. GH) werden übernommen.

### 5.1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baumarkt und Gartencenter“ wird zu großen Teilen als überbaubare Fläche ausgewiesen, um Spielräume für die Entwicklung und Ausgestaltung der Flächen einzuräumen und ausreichend Raum für die Unterbringung von Nebenanlagen und Stellplätzen vorzusehen. Eine restriktivere Ausweisung der überbaubaren Fläche ist aus stadtgestalterischen Gründen und ebenfalls im Sinne des Ursprungsbebauungsplans in diesem städtebaulich wenig sensiblen Bereich der Stadt Schwarzenbek nicht erforderlich.

Im Nordosten beträgt der Abstand der Baugrenze zur Straßenverkehrsfläche 13,7 m. Im Bereich der Kurve des „Hans-Koch-Ring“ knickt die Baugrenze in einem rechten Winkel nach Nordosten ab und verläuft dann wieder parallel zur Straßenverkehrsfläche mit einem Abstand von 6 m. Im östlichen Teilbereich hält die Baugrenze einen Abstand von mindestens 8,5 m zum Geltungsbereich ein. Ebenfalls südöstlich und -westlich verläuft die Baugrenze parallel zum Geltungsbereich mit einem Abstand von 11 m. Lediglich im Nordwesten des Plangebietes trifft die Baugrenze senkrecht auf den Geltungsbereich und ermöglicht dadurch mit dem nordwestlich angrenzenden Bebauungsplan eine über den Bebauungsplan hinausgehende zusammenhängende Bebauung der Gebäudekörper. Die überbaubare Fläche wird in zwei Baufenster untergliedert. Dies ergibt sich aus der Notwendigkeit der Freihaltung eines Teilbereichs des Flurstücks 20/12 zwischen den beiden Baufenstern, um die Zugänglichkeit zu unterirdischen technischen Anlagen (Regenrückhaltekanal) zu sichern und zu gewährleisten. Der Abstand der beiden Baufenster beträgt im Bereich der technischen Anlage rund 6,8 m. In diesem Bereich ist demnach die Errichtung von hochbaulichen Anlagen unzulässig.

Die Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter des Baumarkts und Gartencenters sind als ebenerdige und offene Parkplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Gemäß des Baukonzepts sollen die Gebäudekörper im westlichen und südlichen Grundstücksbereich und die erforderlichen zugehörigen Stellplätze im nördlichen und östlichen Bereich des Sondergebiets angeordnet werden. Zwar können gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO Stellplätze nach § 12 BauNVO innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, allerdings liegt dieser Zulässigkeit eine Ermessensentscheidung im Rahmen der Baugenehmigung zugrunde. Da der Errichtung von Stellplätzen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Fall keine städtebaulichen Belange entgegenstehen, werden Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche allgemein und zweifelsfrei zugelassen. Gleiches gilt für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Hierfür wird folgendes textlich festgesetzt:

*In dem Im Sonstigen Sondergebiet SO-2 „Baumarkt und Gartencenter“ sind Zufahrten und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 1.4

Weitere Einschränkungen der überbaubaren Flächen ergeben sich aus gestalterischen, grünordnerischen und verkehrsplanerischen Anforderungen.

Im Sondergebiet soll der für die Entwicklung der festgesetzten straßenbegleitenden Bäume erforderliche Abstand zu Gebäuden gesichert werden. Stellplätze hingegen können auch in der Nähe zu den Bäumen realisiert werden. Vor dem Hintergrund der Bestimmungen des § 9 Abs. 1 LBO wird durch die Abstände zur Straßenverkehrsfläche eine gärtnerische Gestaltung der Grundstücke entlang der Straßen gefördert.

Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, hält die überbaubare Fläche zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zu den erhaltenswerten Bäumen einen Abstand von mindestens 6 m ein. Dies führt bei der Ausweisung der überbaubaren Flächen an entsprechenden Stellen zu Aussparungen vornehmlich in den Randbereichen der Baugebiete. Bei den zu erhaltenden Einzelbäumen wird überwiegend ein Abstand von 10 m zum Baumstamm eingehalten. Dadurch kann sichergestellt werden, dass dem Wurzelbereich der Bäume auch langfristig genügend Raum zur artgerechten Entwicklung zur Verfügung steht.

## **5.2 Verkehrliche Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt im Wesentlichen über die Möllner Straße (B 207) worüber Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz besteht. Darüber hinaus wird das Plangebiet von Südosten über die Straße „Gewerbeweg“ erschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt über den Hans-Koch-Ring.

### **5.2.1 Kfz-Verkehr**

Im Zuge der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurde ein Verkehrskonzept zur Erschließung erstellt, in dem insbesondere die Lage und Anzahl der Zu- und Abfahrten des Plangebietes sowie u.a. die Leistungsfähigkeit der Einmündung Möllner Straße / Hans-Koch-Ring geprüft wurden.

In diesem Zusammenhang wurde die planerische Zielsetzung angestrebt, aufgrund der vergleichsweise hohen Ausnutzung des Grund und Bodens in Sonder- und Gewerbegebieten und den dafür erforderlichen Straßenbreiten, durch die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen mit Bäumen und begleitendem Verkehrsgrün eine einheitliche und ansprechende Gestaltung zu schaffen. Aus diesem Grund werden die straßenbegleitenden Bäume, als qualitätsvolle Straßenbegrünung, wieder aufgenommen und zum Erhalt festgesetzt.

Zudem wird entsprechend der Vorschrift des § 9 Abs. 1 LBO, wonach unbebaute Grundstücksbereiche gärtnerisch anzulegen sind, durch die Abstände zwischen Baugrenzen und Straßenverkehrsflächen weiterhin die Möglichkeit geschaffen, die straßenseitige Gestaltungszielsetzung zu fördern.

Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist, durch die Vergrößerung des Baumarkt- und Gartencenters nach Osten auf einer ehemals gewerblich genutzten Fläche, nicht zu erwarten.

### 5.2.2 Fuß- und Radwege

Das Plangebiet ist Teil eines zusammenhängenden Einzelhandels-, Gewerbe- und Wohnstandortes, bei dessen Konzeption der Fuß- und Radverkehr berücksichtigt wurde. Demnach verlaufen die Fuß- und Radwege überwiegend innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der angelegten Grünflächen (außerhalb des Plangeltungsbereiches), wodurch das Plangebiet auch für den nicht motorisierten Verkehr gut erschlossen ist.

### 5.2.3 Ruhender Verkehr

Die Anlage von Stellplätzen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (vgl. textliche Festsetzung 1.3). Damit soll eine flexible Ausgestaltung und Anordnung der Stellplatzflächen auf den Grundstücken ermöglicht werden. Entsprechend der Plankonzeption (s. Kap. 4) wird ein Teil der erforderlichen Stellplätze auf benachbarten Grundstücken nachgewiesen.

## 5.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Bestandskonform wird das Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger im Bereich des Flurstücks 20/12 übernommen und in Richtung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Hans-Koch-Rings erweitert, da es den Zugang und die Fläche für den unterirdisch angelegten Regenrückhaltekanal sichert. Mit der Festsetzung eines Fahr- und Leitungsrechts wird zum einen die Lage und der Verlauf der Leitungen und zum anderen die Befahrbarkeit mit Wartungsfahrzeugen durch die Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt. Für den erforderlichen Gestaltungsspielraum in der Detailplanung, z.B. bei Um- und Ausbaurbeiten, werden Abweichungen von dem Fahr- und Leitungsrecht weiterhin zugelassen und entsprechend festgesetzt.

*Das Fahr- und Leitungsrecht wird zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Abweichungen von dem festgesetzten Fahr- und Leitungsrecht sind zulässig, soweit sie der Anpassung an die Detailplanung der baulichen Anlagen dienen.*

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 2.1

Der das Plangebiet durchschneidende Teilbereich des Flurstücks 20/12 wird künftig jedoch nicht mehr als Zu- und Umfahrt für den Anlieferungsverkehr im rückwärtigen Bereich des Sondergebietes genutzt. Im Zuge der Neukonzeption wird die Zufahrt an die östliche Plangebietsgrenze auf das Flurstück 20/30 verlegt und ebenfalls mit einem Fahr- und Leitungsrecht belegt. So ist der Anschluss an die übrigen Sondergebietsflächen (u.a. zur Anlieferung) sichergestellt.

## 5.4 Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung

Im Zuge der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurden auf Grundlage einer Bestandsaufnahme und Bewertung unter Berücksichtigung der gesetzlichen und planerischen Vorgaben sowie der Anforderungen des geplanten Vorhabens folgende Maßnahmen formuliert, die ebenfalls im Geltungsbereich der vorliegenden Planänderung gelten und bestandskonform übernommen werden.

- Erhaltung und nachhaltige Sicherung des rahmengebenden Knickbestandes
- Teilerhalt des geschützten Baumbestandes
- Anpflanzung von Bäumen entlang der Erschließungsstraßen
- Durchgrünung der Stellplatzanlagen
- Anlage von Knicks zur Schließung von Knicklücken

Im Grünordnungsplan wurden Festsetzungen zur nachhaltigen Sicherung der Knicks und des erhaltenswerten Baumbestandes, zur Anpflanzung von Straßenbäumen, Bäumen und Sträuchern zur Anlage von Knicks sowie zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes getroffen. Die bebauungsplan-relevanten Darstellungen werden im Zuge der 13. Änderung übernommen und erneut festgesetzt.

#### 5.4.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bestandskonform soll daher eine akute Gefährdung und schleichende Zerstörung der nach dem LNatSchG geschützten Landschaftselemente ausgeschlossen werden. Zu diesem Zweck werden im Bebauungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

*Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die fachgerechte Pflege der vorhandenen Knicks zu gewährleisten. Sie sind alle 10 – 15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Die Fristen des § 21 (4) LNatSchG sind zu berücksichtigen. Vorhandene Überhälter sind zu erhalten, Innerhalb der Knickschutzstreifen sind das Relief und der Boden zu erhalten. Höhenveränderungen, Bodenverdichtungen und -versiegelungen sind nicht zulässig. Die Knickschutzstreifen sind gegenüber angrenzenden Bauflächen dauerhaft auszuzäunen. Sie dürfen nicht im Sinne von Nebenanlagen beparkt, befahren oder als Lagerplatz genutzt werden. Die Knickschutzstreifen sind als Wiesenflächen anzulegen und jedes Jahr frühestens im Juli zu mähen.*

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 3.1

Die bestehenden Knicks sind zu erhalten. Die Verlegung der Umfahrt im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs sowie Arbeiten an den bestehenden Anschlüssen der Ver- und Entsorgung im südwestlichen Bereich, sind mit größtmöglicher Vorsicht auf den vorhandenen Knickbestand vorzunehmen.

Zum Erhalt der vorhandenen Knicks ist eine fach- und sachgerechte Pflege erforderlich. Diese richtet sich nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG. Demnach sind die Knicks alle 10 - 15 Jahre auf den Stock zu setzen. Das „Knicken“ ist in der Zeit vom 1. Oktober bis einschließlich des letzten Tages des Monats Februar durchzuführen.

Die Knicks sollten allerdings nicht vor oder während der Bauzeit auf den Stock gesetzt werden, da diese zum einen als Rückzugsraum für die Tierwelt benötigt werden und zum anderen die landschaftliche Kulisse für die westlich angrenzenden Wohngebiete zu erhalten ist. Darüber hinaus erfahren ausgewachsene Knicks während der Bauphase mehr „Respekt“ als auf den Stock gesetzte Knicks.

Den Knicks werden Knickschutzstreifen vorgelagert. Diese befinden sich ebenfalls innerhalb der o.g. Maßnahmenfläche, die bestandskonform erneut festgesetzt wird. Innerhalb der Knickschutzstreifen ist das Relief sowie der Boden zu erhalten, d.h., dass Höhenveränderungen, Bodenverdichtungen und -versiegelungen nicht zulässig sind. Im Zuge der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurde der südliche Knickschutzstreifen auf 3 m (im Gegensatz zu 5 m im Westen) reduziert. Diese Breite stellt einen Kompromiss zwischen optimalem Knickschutz und angrenzenden intensiven Flächennutzungen in den nördlich angrenzenden Sondergebietsnutzungen dar.

Obwohl die Knickschutzstreifen zu den privaten Bauflächen zählen, dürfen diese nicht im Sinne von Nebenanlagen beparkt, befahren oder als Lagerfläche genutzt werden. Sie sind daher gegenüber den angrenzenden Bauflächen dauerhaft auszuzäunen. Die Knickschutzstreifen sind als Wiesenflächen anzulegen und jedes Jahr im Hinblick auf Blühzeitpunkte frühestens im Juli zu mähen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Mineräldüngern ist nicht zulässig.

Die Knickschutzstreifen haben eine Breite zwischen 3 m im Süden und 5 m im Westen des Sondergebietes und bilden zusammen mit den angrenzenden Knicks eine Saumzone innerhalb der intensiv genutzten Sondergebietsflächen. Sie stehen als naturnahe und von der baulichen Nutzung unbeeinflusste Biotope der heimischen Tier- und Pflanzenwelt fortlaufend als Lebensraum zur Verfügung. Die Knickschutzstreifen leisten einen positiven Beitrag, um die Funktionsbeeinträchtigungen der Knicks abzupuffern und den Biotopverbund dieser zu unterstützen.

#### 5.4.2 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Wasserhaushalt

Gemäß den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes wird zum Schutz des Grundwassers vor dauerhaften Beeinträchtigungen festgesetzt, dass bauliche und technische Maßnahmen (wie Drainagen o.ä.), die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwassers führen, unzulässig sind. Dementsprechend sind unterkellerte Gebäude und Gebäudeteile, die in Sickerwasserschichten ragen über entsprechende Abdichtungen (Weiße Wanne) an Stelle von Drainagen abzusichern. Im Rahmen der vorliegenden 13. Änderung des Bebauungsplanes wird folgende Festsetzung übernommen:

*Bauliche und technische Maßnahmen wie Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig.*

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 3.2

#### 5.4.3 Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes wurden die im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 55 zur Anpflanzung festgesetzten straßenbegleitenden Bäume zum Erhalt festgesetzt. Die auf Basis der vorgesehenen Plankonzeption (s. Kap. 4) zu erhaltenden Bäume werden bestandskonform und auf Basis eines Abgleichs in der Örtlichkeit zum Erhalt festgesetzt. Entsprechend dieser Festsetzung werden im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung die straßenbegleitenden Bäume innerhalb des Flurstücks 20/30 ebenfalls zum Erhalt festgesetzt. Weitergehende Erhaltungsgebote im südlichen Teil des Plangeltungsbereichs sind aufgrund des o.g. Funktionskonzeptes und der Erweiterungsabsicht des Baumarktes inkl. Gartencenter in östliche Richtung nicht realisierbar. Insgesamt entfielen zehn bislang zum Erhalt festgesetzte Bäume, wohingegen im Kurvenbereich des Hans-Koch-Rings drei Bäume sowie nördlich des Flurstücks 20/30 ein Baum zur Anpflanzung festgesetzt sind. Entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Schwarzenbek i.V.m der textlichen Festsetzung Nr. 4.3, die auch im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 galt, ist ein Ausgleich zu erbringen.

Für den sonstigen durch die Baumschutzsatzung geschützten Baumbestand gilt, dass im Rahmen des Antrags gemäß Baumschutzsatzung bzw. Bauantragsverfahrens zu prüfen ist, ob noch zusätzlicher Baumbestand erhalten werden kann.

Für den zu erhaltenden Baumbestand sind während der Abbruch- und Bauarbeiten entsprechende Schutzmaßnahmen nach den einschlägigen Vorschriften vorzusehen. Dabei sind die Kronenbereiche von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb frei zu halten. Zudem sind Kronentraufbereich der Boden und des Reliefs zu erhalten, dauerhafte Höhenveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind somit an den entsprechenden Stellen nicht zulässig. Bestandskonform wird daher folgende Festsetzung erneut festgesetzt:

*Innerhalb der Kronentraufbereiche der zu erhaltenden Bäume sind das Relief und der Boden zu erhalten. Dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sind unzulässig.*

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 4.1

Darüber hinaus wird bestandskonform festgesetzt, dass die Wurzelbereiche zu erhaltender Bäume innerhalb befestigter Flächen durch geeignete Maßnahmen gegen Verdichtung und Überfahren zu sichern sind.

*Zu erhaltende Bäume innerhalb befestigter Flächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Verdichtung und gegen Überfahren zu sichern.*

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 4.2

Hinsichtlich der nachhaltigen Sicherung des ökologisch bzw. landschaftsbildlich wertvollen Baumbestände werden die Vorgaben für Ersatzpflanzungen (Mindestpflanzgrößen) bei Abgang festgesetzter zu erhaltender Bäume bestandskonform erneut festgesetzt.

*Für die anzupflanzenden oder zu erhaltenden Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen: Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:*

*Bäume: 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18 – 20 cm Stammumfang in 1 m Höhe*

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 4.3

Im Rahmen der vorliegenden 13. Änderung des Bebauungsplanes wird der Verlauf der erschließenden Straßenverkehrsfläche des Hans-Koch-Rings entsprechend der Plankonzeption angepasst. Bislang verlief hier, im nördlichen Teil des Flurstücks 20/12, die Gebietszufahrt, die nunmehr an die östliche Grenze des Plangeltungsbereichs verlagert wird. Aus diesem Grund werden entsprechend dem Ursprungsgedanken des Bebauungsplanes Nr. 55 im „Kurvenbereich“ des Hans-Koch-Rings straßenbegleitend Bäume zur Anpflanzung festgesetzt.

Für die zu pflanzenden Bäume wird bestandskonform ein Spektrum geeigneter Arten festgesetzt, deren spezielle Sorten für die städtischen Standorte und die eingeschränkten Wuchsbedingungen besonders angepasst sind. Damit die Bäume möglichst kurzfristig ihre Aufgaben des kleinklimatischen Ausgleichs und der optischen Auflockerung wahrnehmen können, werden entsprechende Mindestanpflanzgrößen vorgegeben. Die nachfolgende Pflanzliste gilt im übrigen Bereich des „Lupus-Parks“ weiterhin.

*Für festgesetzte Anpflanzungen sind folgende Arten und Mindestqualitäten zu verwenden:*

*Einzelbäume auf Stellplätzen sowie entlang von Straßen:*

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <i>Acer campestre</i>      | <i>Feld-Ahorn</i>                        |
| <i>Acer platanoides</i>    | <i>Spitz-Ahorn</i>                       |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | <i>Berg-Ahorn</i>                        |
| <i>Carpinus betulus</i>    | <i>Hainbuche</i>                         |
| <i>Fraxinus excelsior</i>  | <i>„Westhofs Glorie“ – Gemeine Esche</i> |
| <i>Quercus robur</i>       | <i>Stiel-Eiche</i>                       |
| <i>Sorbus aucuparia</i>    | <i>Eberesche</i>                         |
| <i>Sorbus intermedia</i>   | <i>Schwedische Mehlbeere</i>             |
| <i>Tilia spec.</i>         | <i>Linden-Arten</i>                      |

*Qualitäten: Hochstämme 3 x verpflanzt mit Ballen, 18 – 20 cm Stammumfang in 1 m Höhe.*

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 4.4

Im Hinblick auf eine einheitliche Ortsbildgestaltung wird bestandskonform festgesetzt, dass innerhalb der einzelnen Straßenabschnitte einheitliche Baumarten zu verwenden sind:

*Bei Anpflanzungen sind innerhalb der einzelnen Straßenabschnitte einheitliche Baumarten zu verwenden.*

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 4.5

In diesem Zusammenhang werden, ebenfalls bestandskonform, für anzupflanzende Bäume Schutzmaßnahmen im Wurzelbereich festgesetzt. Diese beziehen sich auf Größe und Ausführung von Bauminselflächen sowie deren vegetationsfähige Gestaltung, um vor allem die Anwuchschancen der geplanten Bäume und ihren dauerhaften Erhalt zu sichern. Dementsprechend sollen Bäume in befestigten Flächen eine mindestens 10 m<sup>2</sup> große Baumscheibe erhalten, die mit Bodendeckern zu bepflanzen oder mit einer Wiesenmischung einzusäen ist. Darüber hinaus ist die mit einem Rammschutz gegen Überfahrten bzw. parkende Fahrzeuge zu sichern.

*Anzupflanzende Bäume innerhalb befestigter Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 qm zu versehen und durch geeignete Maßnahmen gegen Überfahren zu sichern.*

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 4.6

#### 5.4.4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des LNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, durch die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können. Grundsätzlich stellt die Errichtung von baulichen Anlagen (auf baulich bisher nicht genutzten Grundflächen) aufgrund der Bodenversiegelung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Im Zuge der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 55 „Ehemaliges BGS-Gelände“ wurde die Eingriffssituation zum Zeitpunkt der Planaufstellung aus rechtlicher Sicht anhand des § 8a BNatSchG (i.d.F.d.B. vom 21. September 1998, BGBl. I S. 2995) wie folgt beurteilt:

- Die Festsetzungen, die den baulichen Bestand festschreiben, bereiten keine Eingriffe vor.
- Für die Festsetzung von Bauflächen, die nach § 34 BauGB zulässig sind, sind gemäß § 8a (2) Satz 1 BNatSchG die Vorschriften der Eingriffsregelung nur dann anzuwenden, wenn sie eine über § 34 hinausgehende Bebauung ermöglichen. Ansonsten entfällt eine Ausgleichspflicht.

Unabhängig von der baurechtlichen bzw. naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung waren die Eingriffe entsprechend der Baumschutzsatzung zu ermitteln und auszugleichen.

Naturschutzfachlich gingen mit den Vorhaben, die durch den Ursprungsbebauungsplan vorbereitet wurden und in Bezug zum vorliegenden Planvorhaben stehen, folgende Beeinträchtigungen einher, welche die Funktionen des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild auf den Bauflächen in unterschiedlicher Intensität betrafen:

##### Schutzgut Boden:

Durch die Versiegelung im Zuge der Überbauung und den Bau von Flächen für den ruhenden Verkehr wurden erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen hervorgerufen, die das Bodenleben, die natürliche Fruchtbarkeit, den Gasaustausch und den Boden als Vegetationsstandort erheblich und nachhaltig beeinträchtigen. Von diesen Beeinträchtigungen waren zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Plangebiet durch die BGS-Nutzung allerdings bereits großflächig versiegelte und bebaute Flächen betroffen, wobei nutzungsbedingt (z.B. Panzerverkehr) von einer deutlichen Vorbelastung auszugehen war. Von der geplanten Bebauung betroffen waren gemäß Erlass Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und keine empfindlichen oder seltenen Böden.

Entscheidend für die Bemessung der Folgen der Versiegelung ist die geplante Bebauungsdichte. Angesichts der gewerblichen Nutzung und der hohen Anforderungen an die Menge des unterzubringenden Verkehrs war von einer vergleichsweise sehr hohen Baudichte mit entsprechend geringem Grünanteil auszugehen. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 55 setzt ebenso wie die vorliegende 13. Änderung eine

GRZ 0,8 für die Sondergebiets- bzw. ehemaligen Gewerbeflächen fest, d.h., dass eine 80 %ige Ausnutzung der Grundstücke zulässig ist. Im Bereich der Stellplatzanlagen auf den Sonderbauflächen wurde eine noch höhere Überbauung zugrunde gelegt, da der B-Plan hier deutlich größere Überschreitungen zulässt. Ein Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden wurde nicht erkannt.

#### Schutzgut Wasser:

Durch das im Zuge des Ursprungsbebauungsplans geplante Vorhaben wurde ebenfalls eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Grundwassers angenommen. Durch Versiegelung und Überbauung wurden der oberirdische Abfluss erhöht und die entsprechenden Wassermengen der Grundwasserneubildung entzogen. Aufgrund der geologischen Verhältnisse war dabei nur die mittlere bis geringe Neubildungsrate des überplanten Landschaftsausschnittes zu berücksichtigen. Die betroffene Fläche ergab sich aus dem zukünftigen Versiegelungsgrad des Plangebietes. Dabei wurde auch die bereits bestehende Versiegelung und deren bestehende Ableitung des Oberflächenabflusses als Vorbelastung berücksichtigt.

Mögliche qualitative Gefährdungen des Grundwassers und der Vorflut ergaben sich grundsätzlich aus der Belastung des Oberflächenabflusses durch Schadstoffe des Verkehrs, besonders von den Erschließungsflächen und den Stellplätzen. Das Regenwasser kann erfahrungsgemäß durch Leichtflüssigkeiten verunreinigt sein. Infolge der mächtigen Deckschichten über dem Grundwasser und deren mäßigen bis hohen Filtervermögens wurde nur eine mittlere bis geringe Gefährdung gegenüber Grundwasserver Verschmutzungen angenommen. Ein Kompensationsbedarf für das Schutzgut Wasser wurde nicht erkannt.

#### Schutzgut Klima/Luft:

Beeinträchtigungen des Klima- und Lufthaushaltes infolge der Beseitigung von Grünmasse waren angesichts der stark vorbelasteten Ausgangssituation nicht in eingriffsrelevantem Maße zu erwarten. Allerdings wurde angenommen, dass sich mit der weitergehenden Versiegelung die (mikro)stadtklimatischen Temperaturextreme verstärken. Hinzu wurde angenommen, dass es infolge der gegenüber dem Bestand massiveren Baukörper zumindest im Bereich des Sondergebietes zu Änderungen der kleinräumigen Windverhältnisse kommen kann, wobei eine Voraussage über Verwirbelungen und zukünftige „Luftzug-Schneisen“ nicht möglich war. Diese möglichen Änderungen wurden als nur kleinräumig wirksam bewertet, zumal die randlichen Knicks windbremsende Wirkungen haben. Insgesamt wurden die Änderungen der klimatischen Situation nicht als erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen eingestuft.

#### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

In Bezug auf den Arten- und Biotopschutz wurde nur zum Teil mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen gerechnet: Zwar waren durch die intensive Bebauung Verluste eines Großteils des das Gebiet (des Ursprungsbebauungsplans) strukturierenden Baumbestandes und fast sämtlicher sonstiger Gehölzstrukturen unvermeidlich, und der zu erhaltende Baum- und Gehölzbestand durch den Abbruch- und Baubetrieb gefährdet. Ansonsten waren mit den ehemaligen BGS-Flächen jedoch (gemäß Rund-erlass) nur solche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen, für die im allgemeinen keine Ersatzlebensräume zu schaffen sind. Die mit der Beseitigung der Gehölzstrukturen einher gehenden Beeinträchtigungen betrafen insbesondere die Vogelwelt. Da der überwiegende Teil der zum Zeitpunkt der Planaufstellung lokalisierten Gesangsplätze der (gefährdeten) Nachtigall aber in den Randbereichen lag und die randlichen Knicks erhalten und dauerhaft gesichert werden sollen, war die Beeinträchtigung nicht als erheblich zu werten.

Eingriffe waren außerdem im Bereich von Knickdurchbrüchen für die notwendige Straßenanbindung sowie Ver- und Entsorgungsleitungen zu erwarten, dabei kam es nicht nur zu Knickverlusten, sondern auch zu Funktionsbeeinträchtigungen infolge der Unterbrechung des Biotopverbunds. Weitere Funktionsbeeinträchtigungen der Knicks gingen mit der höheren baulichen Ausnutzung der Grundstücke einher, da sich die bewachsenen Saumzonen zu den Knicks verringerten. Entsprechende Knickverluste

sowie Ersatz von entfallenden geschützten Bäumen wurden durch Anpflanzgebote sowie Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes kompensiert.

#### Schutzgut Landschaftsbild:

Zu den Beeinträchtigungen der Naturgüter kam im Zuge der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes darüber hinaus die Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbilds. Zwar wurde der äußere Rahmen mit der Erhaltung der randlichen Knicks beibehalten, wobei sich der bisherige Charakter im Inneren des ehemaligen BGS-Geländes erheblich und nachhaltig verändert hat. So führte die Umsetzung des Ursprungsbebauungsplanes zum Verlust von zahlreichen Bäumen und Gehölzbeständen, welche dem Gebiet bis dahin ein Mindestmaß an Gliederung und Struktur verliehen. Aufgrund der schon bestehenden baulichen Nutzung war die Veränderung im Plangebiet aber nicht als Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes zu werten.

Im Zuge der vorliegenden 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Lupus-Park“ sind keine weiteren Beeinträchtigungen der o.a. und im Zuge der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes behandelten Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild zu erwarten.

Mit der Bebauungsplanänderung werden rechtlich keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, da die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans möglichen Eingriffe bereits durch den heutigen planungsrechtlich gültigen Zustand ermöglicht werden.

## **5.5 Ver- und Entsorgung**

### **5.5.1 Wasser- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung- und Abfallbeseitigung, Telekommunikation**

Die im Plangeltungsbereich befindlichen Flurstücke sind bereits vollständig ver- und entsorgt und an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Stadt Schwarzenbek, des Landkreises bzw. der zuständigen Ver- und Entsorger (Wasser, Energie, Telekommunikation usw.) angeschlossen.

Das Plangebiet gehört zu den Gewässerunterhaltungsverbänden Schwarze Au – Amelungsbach und Steinau Büchen. Eine Erhöhung der Einleitmengen sowie bauliche Veränderungen der Einleitstellen sind nicht geplant.

### **5.5.2 Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung innerhalb des Plangebietes erfolgt in weiten Teilen über Versickerung auf den Grundstücken. Für Regenwasser, das nicht versickert werden kann, wurde im Zuge der Plangebietskonzeption ein unterirdischer Regenrückhaltekanal angelegt. Bestandskonform ist das anfallende Regenwasser des neu in den Geltungsbereich einbezogenen Flurstücks 20/30 entsprechend zurückzuhalten, da die Bodenverhältnisse in diesem Bereich des Plangebiets eine Versickerung kaum möglich machen. Dementsprechend wird folgende Festsetzung erneut festgesetzt:

*Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen. Dies gilt nicht für die mit (A) bezeichneten Flächen.*

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 3.3

### 5.5.3 Brandschutz und Löschwasser

Für das Plangebiet bestehen keine besonderen Vorgaben zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung. Das Plangebiet ist bereits an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen, so dass jederzeit eine druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung mit Löschwasser gesichert ist. Die richtige Dimensionierung der Wasserleitungen auf dem Grundstück, insbesondere im Hinblick auf den Brandschutz, wird in eigener Zuständigkeit des Vorhabenträgers vorgenommen. Die Anforderungen der örtlichen Brandschutzbehörden und der Bauaufsicht sind hinsichtlich der Löschwasserversorgung und der Feuerwehrezufahrten zu berücksichtigen.

#### Hinweis

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W400, W 405 – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – und W 331 – Hydrantenrichtlinie mit 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden sicherzustellen.

### 5.5.4 Abfallbeseitigung

Die Anfahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist über die festgesetzten Zufahrten am „Hans-Koch-Ring“ sichergestellt. Die für Müllfahrzeuge erforderlichen Bewegungsflächen sind analog den Rangierflächen der Anlieferung vorhanden.

Die verschiedenen Abfallarten sowie im Normalbetrieb anfallender Restmüll werden getrennt gesammelt und zwischengelagert. Die darauffolgende, ordnungsgemäße Verwertung der im Anlagenbetrieb anfallenden Abfälle wird über Abfallverwertungswege durch zugelassene Betriebe sichergestellt.

## 5.6 Immissionsschutz

### Lärmschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die lärmschutzbezogenen Belange mittels Schallimmissionsprognosen der konkreten Entwicklungsabsichten innerhalb des Sondergebiets untersucht. Für den Betrieb des Hagebaumarktes wurde im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung eine Prognose der zu erwartenden Geräuschentwicklung erstellt und die Verträglichkeit des Betriebes mit der nördlich gelegenen Wohnnachbarschaft auf Basis einer Geräuschimmissionsprognose beurteilt.

Der geplante Betrieb stellt aus immissionsschutzrechtlicher Sicht eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage i.S. des § 33 des Bundesimmissionsschutzgesetzes dar, dennoch wurde im Hinblick auf ein nachgelagertes Baugenehmigungsverfahren eine detaillierte, vorhabenbezogene Prognose erstellt.

Dabei wurden zur Berücksichtigung der Lärmschutzanforderungen an gewerbliche Anlagen neben der Betrachtung der DIN 18005- und DIN ISO 9613-2-Richtwerte auch die immissionsschutzrechtliche Genehmigungsfähigkeit des Einzelhandelsbetriebs auf Grundlage der TA-Lärm und einer Immissionsprognose beurteilt.

In Bezug auf den Plangeltungsbereich der vorliegenden 13. Änderung des Bebauungsplanes wurde, unter Berücksichtigung der konkreten Entwicklungsabsichten, der von dem Betrieb des Hagebaumarktes verursachte und auf die maßgeblichen Immissionspunkte in der nördlich gelegenen Wohnnachbarschaft einwirkende Lärm ermittelt.

Im Ergebnis werden die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionspunkten tags und nachts unterschritten. Zudem wurde ermittelt, dass bei normalem Betrieb auch kurzzeitige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert Tags um mehr als 30 dB(A) bzw. Nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten sind.

Aufgrund der Vorbelastungen im Plangeltungsbereich, einerseits durch die bisherige Nutzung des Flurstücks 20/30 durch ein Autohaus und andererseits durch die bestehende Nutzung des Baumarktes und Gartencenters, das Erweiterungsabsichten hegt, sind keine negativen Auswirkungen hinsichtlich des Immissionsschutzes zu erwarten.

Etwaige Schutzmaßnahmen sind im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigungsplanung zu prüfen. Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurden diese bereits berücksichtigt (vgl. LTU, Kap. 7), dabei handelt es sich um:

- a) Die Ausgestaltung der Stellplatzoberfläche
- b) Die Bereitstellung lärmarmen Einkaufswagen
- c) Anordnung und Neubeschaffung möglicher Lüftungsaggregate auf Dachflächen.

#### Luftschadstoffe

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Luftqualität wurde im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzungen eine gutachterliche Stellungnahme angefertigt, in der die Auswirkungen des zu erwartenden Kfz-Verkehrs auf die Luftqualität bewertet wurden.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Luftqualität hat eine Orientierung an den aufgrund des BImSchG festgelegten Immissionswerten der dreiundzwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (23. BImSchV) stattgefunden. Die gutachterliche Stellungnahme hat ergeben, dass alle in der Nähe der Wohnbebauung zu erwartenden Zusatzbelastungen aus dem Straßenverkehr deutlich unterhalb der Grenzwerte liegen.

### **5.7 Hinweise**

#### Denkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde beim Kreis Herzogtum Lauenburg unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten. Werden im Zuge von Baugrunduntersuchungen bzw. Baumaßnahmen Boden- oder Gewässerverunreinigungen festgestellt, ist umgehend der Kreis Herzogtum Lauenburg, Der Landrat, Fachdienst Abfall und Bodenschutz, Barlachstraße 2 in 23909 Ratzeburg, darüber zu unterrichten.

#### Baumschutz

Die „Satzung der Stadt Schwarzenbek zum Schutz des Baumbestandes“ (Baumschutzsatzung) ist zu beachten.

#### Schnittmaßnahmen und Fällungen von Gehölzen

Zum Schutz von Brutvögeln sind aus artenschutzrechtlichen Gründen Gebäudeabriss sowie Rodungs- und Rückschnittmaßnahmen an Gehölzen ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchzuführen. Dies gilt auch für Baufeldräumungen.

#### Artenschutz

Zum Schutz von Fledermäusen sind abzubrechende Gebäude vor dem Abbruch nach Wochenstuben und Winterquartieren abzusuchen. Der Abbruch vorhandener Gebäude erfolgt nur in der ersten

Oktoberhälfte bzw. wenn durch fledermauskundiges Personal ein Winterquartier ausgeschlossen und Öffnungen rechtzeitig und vollständig verschlossen wurden, zwischen dem 01. Dezember und dem letzten Tag im Februar.

Bei Feststellung von Fledermausquartieren ist die weitere Vorgehensweise vor dem Abriss mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### Kampfmittel

Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit aus Sicherheitsgründen einzustellen und umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst direkt zu benachrichtigen.

#### Sonstiger Hinweis

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u.ä.) können im Rathaus der Stadt Schwarzenbek, im Fachbereich Bauen und Umwelt, Ritter-Wulf-Platz 1, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke verwiesen wird, werden diese ebenfalls im Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Schwarzenbek zur Einsichtnahme bereitgehalten.

## 6 Flächen- und Kostenangaben

---

### 6.1 Flächenangaben

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Sonstiges Sondergebiet „Baumarkt und Gartencenter“   | 25.444 m <sup>2</sup>       |
| <i>Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz,<br/>zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i> | <i>1.745 m<sup>2</sup></i>  |
| Straßenverkehrsfläche  | 1.161 m <sup>2</sup>        |
| <b>Plangebiet insgesamt</b>  | <b>28.350 m<sup>2</sup></b> |

### 6.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung der Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt Schwarzenbek keine Planungskosten für die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Lupus-Park“.

## 7 Aufhebung und Änderung bestehender Pläne

---

Für das Plangebiet, welches Gegenstand der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Lupus-Park“ ist, wird der Ursprungsbebauungsplan „Ehemaliges BGS-Gelände“ sowie die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Lupus-Park“ geändert.

Um Widersprüche oder Überschneidungen mit den bisherigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes zu vermeiden, werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich durch die Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen (Teil B) der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Lupus-Park“ ersetzt.

*Mit Inkrafttreten der 13. Änderung des Bebauungsplans „Lupus-Park“ werden die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans sowie der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Lupus-Park“ (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) ersetzt.  
vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 5.1*

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Schwarzenbek wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

## 8 Billigung

---

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenbek am **09.09.2021** gebilligt.

Stadt Schwarzenbek, den 16.09.2021



*N. L. Stein*

(Unterschrift)

# Anlage 1

# 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Lupus-Park“ der Stadt Schwarzenbek

## Umweltverträglichkeitsvorprüfung

### Vorprüfung des Einzelfalls

---

Stand: 21. Oktober 2020

**Evers & Küssner** | **Stadt  
Planer**

Christian Evers & Ulf Küssner GbR  
Ferdinand-Beit-Straße 7b  
20099 Hamburg  
Fon 25776737-0  
Fax 25776737-9

# INHALTSVERZEICHNIS

|  |    |
|--|----|
| Vorbemerkungen .....   | 4  |
| 1.1    Anlass .....  | 4  |
| 1.2    Rechtsgrundlagen .....  | 5  |
| 1.2.1    Bebauungsplan.....  | 5  |
| 1.2.3    Vorprüfungspflichtiges Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet nach UVPG .....   | 5  |
| Allgemeine Umweltverträglichkeitsvorprüfung (UVVP).....  | 7  |
| TEIL 1 – Datenblatt zur Vorprüfung nach UVPG .....   | 7  |
| TEIL 2 – Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 3 UVPG bzw. Anlage 2 LUVPG....  | 9  |
| 1.    Merkmale des Vorhabens .....   | 9  |
| 1.1    Größe und Ausgestaltung des Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten .....  | 9  |
| 1.2    Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten .....   | 9  |
| 1.3    Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....  | 9  |
| 1.4    Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetz<br>10   |    |
| 1.5    Umweltverschmutzung und Belästigung.....  | 10 |
| 1.6    Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind.....  | 11 |
| 1.6.1    Insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien.....  | 11 |
| 1.6.2    insbesondere mit Blick auf die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes..... | 11 |
| 1.7    insbesondere mit Blick auf Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft .....   | 11 |
| 2.    Standort des Vorhabens .....   | 12 |
| 2.1    bestehende Nutzung des Gebiets, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzung, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien).....  | 12 |
| 2.2    Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen biologische Vielfalt, des Gebietes und seines Untergrundes (Qualitätskriterien).....  | 13 |
| 2.3    Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien): .....   | 14 |
| 3.    Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen .....  | 16 |
| 3.1    Der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind, 16  |    |
| 3.2    dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,.....   | 17 |
| 3.3    der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,.....  | 17 |
| 3.4    der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, .....  | 17 |
| 3.5    dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens, sowie der Dauer, Häufigkeit, und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,.....   | 17 |

|  |    |
|--|----|
| 3.6 dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben..... | 17 |
| 3.7 und der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu mindern .....   | 18 |
| 4. Ergebnis der Vorprüfung und überschlägige Gesamteinschätzung.....   | 18 |
| 4.1 Ergebnis.....  | 18 |
| 4.2 Textliche Erläuterung der überschlägigen Gesamteinschätzung .....  | 18 |

## VORBEMERKUNGEN

---

### 1.1 Anlass

Das etwa 2,8 ha große Plangebiet umfasst im Wesentlichen die am südlichen Rand des Gewerbegebietes gelegenen Grundstücke des dort ansässigen Baumarkts (Hans-Koch-Ring 8, Flurstück 173) sowie eines Autohandels (Hans-Koch-Ring 10, Flurstück 20/30), der zugunsten der Erweiterung des Baumarkts aufgegeben werden soll. Innerhalb des Plangebietes sind außerdem anteilig die Straßenverkehrsflächen des Hans-Koch-Rings (Flurstück 20/8) sowie teilweise des Flurstück 20/12 der Flur 4 der Stadt Schwarzenbek gelegen.

Das Plangebiet ist demnach überwiegend bebaut. Auf den Flächen westlich des Hans-Koch-Rings befinden sich entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze das etwa zweigeschossige hallenartige Hauptgebäude des Baumarktes mit einer Grundfläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup>, den nördlich und südlich angrenzenden nicht überdachten Freiflächen und Außenlagern (ca. 2.600 m<sup>2</sup>) sowie dem rückwärtigen, auf der Westseite des Hauptgebäudes angeordneten, Anlieferungsbereich. In östlicher Richtung an das Hauptgebäude grenzt der zugehörige rund 900 m<sup>2</sup> große Gartencenter an, welches baulich mit dem Hauptgebäude verbunden ist.

Durch die Aufgabe eines auf dem östlichen Nachbarflurstück 20/30 angrenzenden Autohauses ergibt sich die einmalige Möglichkeit einer bedarfsgerechten und aus marktwirtschaftlichen Gründen notwendigen Erweiterung am bestehenden Standort. Zur Umsetzung der Erweiterungsabsicht ist die Festsetzung eines Sondergebietes, auf der bislang als Gewerbegebiet festgesetzten Erweiterungsfläche (Flurstück 20/30), erforderlich.

Die Erweiterung bietet die Möglichkeit einer zeitgemäßen Neustrukturierung der Flächen. Das bestehende Gebäude wird den heutigen Kundenansprüchen hinsichtlich der inneren Gestaltung eines modernen Ladenkonzeptes (hohe Aufenthaltsqualität sowie einer guten Übersichtlichkeit der Gänge) und des Umfangs des Warensortimentes nicht mehr gerecht. Durch die Erweiterung des Baumarktes und des Gartencenters durch Anbauten im bereits genehmigten Maße sowie der Schaffung damit zusammenhängender Freiflächen und der Neugestaltung des Eingangsportals soll ein zeitgemäßer Baumarkt entstehen. Damit sollen bestehende Arbeitsplätze erhalten und der Standort in Schwarzenbek langfristig gesichert werden. Weiterhin entspricht die Planung einer möglichst bodenschonenden Siedlungsentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB, da durch die teilweise Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Innenentwicklung die zusätzliche Bodenversiegelung auf ein äußerst geringes Maß begrenzt wird. Außerdem ergeben sich durch die unmittelbare Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich Synergieeffekte in Bezug auf die Erschließungsmaßnahmen.

Die Erweiterung ist aus marktwirtschaftlichen Gründen erforderlich, da mit einer als verträglich gewerteten und ausgeschöpften Verkaufsfläche die gesteigerte Effektivität des Betriebes auch langfristig die Wettbewerbsfähigkeit gegenüber Mitbewerbern absichert. Hierdurch können die bestehenden Arbeitsplätze erhalten und der Standort in Schwarzenbek langfristig gesichert werden. Die Planung trägt somit den in § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 8c BauGB genannten Zielen der „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ sowie „der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“, Rechnung.

Für das Plangebiet gilt derzeit der im westlichen Bereich (bestehendes Sondergebiet) die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Lupus-Park“ aus dem Jahr 2007 und für den zu erweiternden Teil (Flurstück 20/30) der Ursprungsbebauungsplan Nr. 55 aus dem Jahr 2002 der in diesem Bereich ein Gewerbegebiet festsetzt. Da die Realisierung des vorgesehenen Konzepts nach dem bestehenden Planungsrecht nicht möglich ist, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Durch die Aufstellung der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Lupus-Park“ werden sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Plangebietes außer Kraft gesetzt. Die im Plangebiet befindlichen Baugebietsflächen

werden entsprechend des städtebaulichen Entwurfs als Vorhabengebiet festgesetzt. Die Baugrenzen werden entsprechend dem bisherigen Planrecht überwiegend bestandskonform festgesetzt. Wesentliche Änderung des zugrundeliegenden Bauleitplanverfahrens ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes im Bereich des bislang als Gewerbegebiet festgesetzten Flurstücks 20/30.

Gemäß Anlage 1 Pkt. 18.8 in Verbindung mit Pkt. 18.6 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1342), ist beim Bau eines Einzelhandelsbetriebes mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup>, für den ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen.

## 1.2 Rechtsgrundlagen

### 1.2.1 Bebauungsplan

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, da

- der Bebauungsplan die Wiedernutzbarmachung von Flächen verfolgt,
- einen Beitrag zur Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung leistet,
- die festzusetzende zulässige Grundfläche innerhalb der im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB genannten 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> liegt (zugrunde liegt eine überbaubare Grundfläche von ca. 21.750 m<sup>2</sup>),
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2541), zuletzt geändert am 4. März 2020 (BGBl. I S. 440), durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen sind, und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Ergänzend ist eine Prüfung erforderlich, ob durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Auf der Grundlage des Prüfergebnisses soll sichergestellt werden, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. In Abhängigkeit von dem Ergebnis der UVVP entscheidet sich, ob das beabsichtigte beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann.

### 1.2.3 Vorprüfungspflichtiges Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet nach UVPG

Im vorliegenden Fall ist innerhalb des Plangebietes der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Lupus-Park“ das geplante Vorhaben zur Erweiterung des bestehenden Baumarktes mit angeschlossenen Gartencenter zu prüfen. Die Vorprüfungspflicht hierfür ergibt sich unmittelbar aus den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG i.d.F.m. 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1342)) in Verbindung mit dem Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Schleswig-Holstein (LUVPG i.d.F.v. 13. Mai 2003 (GVOBl. 2003 S. 246), zuletzt geändert am 13. November 2019 (GVOBl. S. 425)). Nach Rücksprache mit dem Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Schwarzenbek soll für die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Lupus-Park“ eine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG durchgeführt werden.

Die UV-Vorprüfungspflicht für den großflächigen Einzelhandel ergibt sich unmittelbar aus den Vorschriften des UVPG. Die entscheidenden Vorhabenmerkmale sind nach Anlage 1 zum UVPG definiert in

- Ziffer 18.6 i.V.m. Ziffer 18.8: Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in einem sonstigen Gebiet, in dem ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.

Der entscheidende Prüf- bzw. Schwellenwert ist in Anlage 1 zum UVPG Ziffer 18.6. i.V.m 18.8 definiert:

- Die zulässige Geschossfläche beträgt beim Einzelhandel 5.000 m<sup>2</sup> oder mehr (18.6.1) bzw. zwischen 1.200 m<sup>2</sup> und weniger als 5.000 m<sup>2</sup> (18.6.1).

Da die Erweiterung der Einzelhandelsflächen (Baumarkt und Gartencenter) kumuliert den rechtlichen Prüfwert von 5.000 m<sup>2</sup> erreicht, ist eine allgemeine Vorprüfung (UVVP) des Einzelfalls durchzuführen.

Die Prüfkriterien für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls sind in Anlage 2 zum UVPG Nr. 1. bis 3. (auch LUVPG Anlage 2 Nr. 1. bis 2.) aufgeführt und insgesamt abzuarbeiten.

Im Ergebnis der UVVP, d.h. nach überschlägiger Prüfung anhand der Kriterienliste und unter Berücksichtigung offensichtlicher Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, ist nach § 3c i.V.m. § 3b UVPG festzuhalten, ob das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, oder ob dies zu verneinen ist. Das Ergebnis ist zur Beachtung der Vorschriften in § 214 BauGB (Fehlerfolgen) entsprechend zu dokumentieren.

# ALLGEMEINE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSVORPRÜFUNG (UVVP)

## TEIL 1 – Datenblatt zur Vorprüfung nach UVPG

|  |  |  |
|--|--|--|
| <b>Prüfstelle, Plangebiet, Bezeichnung des Vorhabens:</b>  |  |  |
| Prüfende Stelle:   | Stadt Schwarzenbek (Kreis Herzogtum Lauenburg)   |  |
| Bezeichnung des Vorhabens:   | Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes   |  |
| Planart und Bezeichnung:   | 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Lupus-Park“   |  |
| bestehendes Planrecht:   | Bebauungsplan Nr. 55 „Ehemaliges BGS-Gelände“ vom 20.02.2002 u. 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Lupus-Park“ vom 04.07.2007   |  |
| <b>Änderung/Erweiterung – Prüfung gem. § 9 UVPG:</b>   |  |  |
| Abs. 1 Nr. 1: Wird ein Vorhaben geändert, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden ist, so besteht für das Änderungsvorhaben die UVP-Pflicht, wenn allein die Änderung die Größen- oder Leistungswerte für eine unbedingte UVP-Pflicht gemäß § 6 erreicht oder überschreitet.                          | <input type="checkbox"/> ja  | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| Abs. 1 Nr. 2: Wird ein Vorhaben geändert, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden ist, so besteht für das Änderungsvorhaben die UVP-Pflicht, wenn die allgemeine Vorprüfung ergibt, dass die Änderung zusätzliche nachteilige oder andere erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hervorrufen kann. | <input type="checkbox"/> ja  | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| <b>Art des Vorhabens und Ermittlung des Schwellenwertes nach UVPG:</b>   |  |  |
| Art des Vorhabens:   | Bei dem Vorhaben handelt es sich <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nach Anlage 1 Nummer 18.8 i.V.m. Nummer 18.6.1 um den Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art mit 5.000 m<sup>2</sup> oder mehr.</li> <li>▪ Nach Anlage 1 Nummer 18.6.1 wird der maßgebliche Schwellenwert für die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung nach UVPG erreicht.</li> </ul> |  |
| Ermittlung des maßgeblichen Schwellenwertes:   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 der Anlage 1 genannten Art mit dem in Nummer 18.6.1 genannten Schwellenwert von 5.000 m<sup>2</sup> oder mehr.</li> </ul>  |  |
| Geplante Grundflächenzahl GRZ zzgl. ggf. Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO oder ggf. gemäß textlicher Festsetzung:  | bis 0,8  |  |
| Geschossigkeit / Gebäudehöhe   | GH + 12 m als Höchstmaß  |  |
| Zulässige Geschossfläche:   <b>Schwellenwert nach Anlage 1 Ziff. 18.6.1 UVPG i.V.m. Anlage 1 Ziff. 18.8 UVPG</b>   | <b>5.000 m<sup>2</sup> oder mehr</b>   |  |
| <b>Ergebnis:</b>   |  |  |
| Das Vorhaben unterschreitet den Schwellenwert. Es ist keine Vorprüfung und keine UVP erforderlich.   | <input type="checkbox"/> ja  | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und erreicht bzw. überschreitet den Schwellenwert. Die UVP-Vorprüfung ist durchzuführen.  | <input type="checkbox"/> ja  | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und erreicht bzw. überschreitet den oberen Schwellenwert. Es besteht eine UVP-Pflicht.  | <input type="checkbox"/> ja  | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| Das Vorhaben befindet sich nach Anlage 1 Ziff. 18.8 UVPG in einem sonstigen Gebiet, für das ein Bebauungsplan aufgestellt bzw. geändert wird <u>und</u> es erreicht bzw. überschreitet nach Anlage 1 Ziff. 18.6.1 UVPG eine Geschossfläche   | <input checked="" type="checkbox"/> ja   | <input type="checkbox"/> nein            |

von 5.000 m<sup>2</sup> oder mehr.

**Die allgemeine Vorprüfung „A“ des Einzelfalls ist durchzuführen**

## TEIL 2 – Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 3 UVPG bzw. Anlage 2 LUVPG

### 1. MERKMALE DES VORHABENS

Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:

#### 1.1 Größe und Ausgestaltung des Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten

|  |
|--|
| <p><u>Beschreibung</u></p> <p><u>Grundfläche:</u><br/>Rund 28.350 m<sup>2</sup> Bebauungsplangebiet, davon entfallen ca. 25.444 m<sup>2</sup> auf das Sonstige Sondergebiet „Baumarkt und Gartencenter“, bei einer GRZ von 0,8 ergibt sich eine maximale Versiegelung von ca. 20.355 m<sup>2</sup>.<br/>ca. 1.745 m<sup>2</sup> auf die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft),<br/>ca. 1.161 m<sup>2</sup> auf die Straßenverkehrsfläche.</p> <p>Die geplante Grundfläche des zu erweiternden Baumarktes beträgt rund 5.800 m<sup>2</sup> und die des angeschlossenen Gartencenters rund 1.200 m<sup>2</sup>. Beide Werte liegen damit im bereits zum bestehenden Planrecht genehmigten Maße.</p> <p>Die aus dem bestehenden Planrecht übernommene und erneut vorgesehene Festsetzungen einer GRZ von 0,8 beinhaltet zugleich, dass 20 % der Sondergebietsfläche für Maßnahmen der Begrünung und Anpflanzung zur Verfügung stehen.</p> <p><u>Geschossigkeit:</u><br/>Zweigeschossig wirkendes hallenartiges Hauptgebäude (Einzelhandel: Baumarkt und Gartencenter) mit einer festgesetzten Gebäudehöhe von + 12 m über angrenzender Straßenverkehrsfläche. Diese Höhe kann für technische Aufbauten um bis zu 3 m überschritten werden.</p> <p><u>Abrissarbeiten:</u><br/>Abriss des bestehenden eingeschossigen Autohauses. Die Abrissarbeiten der Bestandsgebäude erfolgen entsprechend dem Stand der Technik. Eingriffe in umliegende Straßen werden auf das erforderliche Maß begrenzt.</p> |
|--|

#### 1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten

|   |
|---|
| <p><u>Beschreibung</u></p> <p>Der in Rede stehende Hagebaumarkt mit angeschlossenen Gartencenter ist der einzige seiner Art innerhalb von Schwarzenbek. In ca. 1 km Entfernung befindet sich ein Baustoffhandel der Kette Bauking. Die Sortimente beider Anbieter überschneiden sich nur marginal, sodass auch durch die Erweiterungsabsicht keine Verschärfung der Konkurrenzsituation zu erwarten ist, sondern von sich ergänzenden Angeboten gesprochen werden kann.</p> <p>Weitere Vorhaben sind nicht geplant.</p> |
|---|

#### 1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

|  |
|--|
| <p><u>Beschreibung</u></p> <p><u>Fläche:</u><br/>In Folge der Erweiterung des Baumarktes und Gartencenters kommt es zu einer Umnutzung einer bislang gewerblich (für ein Autohaus) genutzten und stark versiegelten Fläche. Durch das geplante Vorhaben bleibt der Anteil versiegelter Fläche in etwa gleich. Eine erstmalige Versiegelung von Flächen erfolgt nicht. Es handelt sich mithin um eine Flächenkonversion. Darüber hinaus ist vorgesehen die notwendigen Stellplätze mit Ökopflaster zu versehen, welches eine Versiegelung von 60 % aufweist.</p> <p><u>Boden:</u></p> |
|--|

Die Bodenflächen innerhalb des Plangebietes sind bereits weitgehend durch Gebäude und Verkehrsflächen überbaut. Das Bodenleben, die natürliche Fruchtbarkeit, der Gasaustausch und der Boden als Vegetationsstandort sind daher bereits erheblich und nachhaltig beeinträchtigt. Versiegelungsbedingt bestehen somit auch bislang nur geringe Funktionen für den Naturhaushalt im Hinblick auf den Boden. Ein Eintrag von Schadstoffen in den Boden ist nicht zu erwarten.

Wasser:

Innerhalb des Plangebietes wird das Grundwasser bereits erheblich und nachhaltig beeinträchtigt. Durch die schon bestehende hohe Versiegelung und Überbauung ist der oberirdische Abfluss erhöht und die entsprechenden Wassermengen werden der Grundwasserneubildung entzogen. Die Oberflächenentwässerung erfolgt im Großteil des Plangebietes über Versickerung, im östlichen Bereich (Flurstück 20/30) über Regenrückhaltung in einem unterirdischen Kanal.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

Am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein zu erhaltender Knick, der zudem als Rückzugsort für Tiere (Vögel) dient.

Der gebietsprägende Baumbestand befindet sich v.a. entlang der Erschließungsstraße.

#### 1.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetz

Beschreibung

Die branchenüblichen Abfälle aus dem Einzelhandel bewegen sich im üblichen Rahmen und unterliegen den einschlägigen Vorschriften zur ordnungsgemäßen Trennung, Zwischenlagerung und regelmäßigen Abholung. Die für die Entsorgung der Abfälle erforderlichen Flächen stehen bereits zur Verfügung.

#### 1.5 Umweltverschmutzung und Belästigung

Beschreibung

Verkehrsaufkommen:

Im Zuge der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurde ein Verkehrskonzept zur Erschließung erstellt, in dem insbesondere die Lage und Anzahl der Zu- und Abfahrten des Plangebietes sowie u.a. die Leistungsfähigkeit der Einmündung Möllner Straße / Hans-Koch-Ring geprüft wurden. Im Zuge der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurde ein Verkehrskonzept zur Erschließung erstellt, in dem insbesondere die Lage und Anzahl der Zu- und Abfahrten des Plangebietes sowie u.a. die Leistungsfähigkeit der Einmündung Möllner Straße / Hans-Koch-Ring geprüft wurden.

Lärm- und Luftschadstoffemissionen:

Im Zuge der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurden die lärmschutzbezogenen Belange mittels Schallimmissionsprognosen der konkreten Entwicklungsabsichten innerhalb der Sondergebiete (hier: Einzelhandel/Baumarkt in SO-2) untersucht. Aufgrund der Vorbelastungen im Plangeltungsbereich, durch die bisherige Nutzung des Flurstücks 20/30 durch ein Autohaus und der bestehenden Nutzung des Baumarktes und Gartencenters, der Erweiterungsabsichten hegt, sind keine negativen Auswirkungen hinsichtlich des Immissionsschutzes zu erwarten.

Luft- und Geruchsbelästigungen:

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Luftqualität wurde im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzungen eine gutachterliche Stellungnahme angefertigt, in der die Auswirkungen des zu erwartenden Kfz-Verkehrs auf die Luftqualität bewertet wurden. Diese hat ergeben, dass alle in der Nähe der Wohnbebauung zu erwartenden Zusatzbelastungen aus dem Straßenverkehr deutlich unterhalb der Grenzwerte liegen. Auch in dieser Thematik sind aufgrund der Vorbelastungen im Plangebiet sowie der Umgebung keine negativen Auswirkungen hinsichtlich zusätzlicher Luft- und Geruchsbelästigungen durch die Erweiterung des Baumarktes und Gartencenters zu erwarten.

Parkplatzsuchverkehre:

Der Parkraum wird im Zuge der Erweiterungsplanung neu organisiert. Ein Teil der Stellplätze wird auf Nachbargrundstücken außerhalb des Plangeltungsbereiches nachgewiesen. Nutzungsbedingt könnte es bei nicht ausreichenden Stellplatzflächen zu Suchverkehren und zur Verschärfung der

Parkplatzsituation im Umfeld des Vorhabens kommen; dies ist jedoch bei der im Zuge der Planung ausreichenden Anzahl von Stellplätzen sowie der Fuß- und Radanbindung nicht zu erwarten.

**1.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind**

*Beschreibung*

Die Erweiterung des Einzelhandelsvorhabens ruft keine erheblichen Risiken hervor. Ein Umgang mit gefährlichen Stoffen ist nicht vorgesehen.  
Die Nutzung ist auch selbst keinen erheblichen Risiken ausgesetzt. Sie liegt außerhalb von Hochwasserschutzbereichen und Überschwemmungsgebieten.

**1.6.1 Insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien**

*Beschreibung*

Es werden keine Stoffe oder Technologien angewandt, die zu erheblichen Risiken führen.

**1.6.2 insbesondere mit Blick auf die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

*Beschreibung*

Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um einen Störfallbetrieb. Es liegt auch außerhalb des Achtungsbereichs von Störfallbetrieben.

**1.7 insbesondere mit Blick auf Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft**

*Beschreibung*

Durch die geplante Erweiterung des Einzelhandels (Baumarkt mit Gartencenter) werden keine wesentlichen Risiken für die menschliche Gesundheit hervorgerufen. Es wird möglicherweise zu einem geringfügig gesteigerten Verkehrsaufkommen (Liefer- und Kundenverkehre) kommen. Hierdurch kann es zu einer geringfügigen Steigerung an Lärmbelastung und Luftschadstoffen kommen, die sich jedoch in Grenzen hält. Eine leistungsfähige Abwicklung über die bestehende Erschließung sowie über die an die östliche Plangebietsgrenze zu verlagernde Umfahrt (inkl. 2. Zufahrt) ist gegeben.

## 2. STANDORT DES VORHABENS

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen<sup>1</sup>:

### 2.1 bestehende Nutzung des Gebiets, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzung, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)

| Beschreibung  | nicht betroffen | betroffen |
|---|-----------------|-----------|
| <u>heutige Gestalt und Vornutzungen der Vorhabenfläche:</u><br>Das Plangebiet ist im westlichen Bereich bereits als Baumarkt und Gartencenter genutzt, im östlichen Erweiterungsbereich (Flurstück 20/30) befindet sich ein ehemaliges Autohaus. Der Standort ist integriert und Teil des Gewerbeparks „Lupus-Park“. In den westlichen und südlichen Randbereichen des Plangebietes ist ein vorhandener und zu erhaltender Knick. Die Erschließung erfolgt über den bereits bestehenden Hans-Koch-Ring. | [X]             | [ ]       |
| <u>bestehende Nutzungen für Siedlung:</u><br>Aktuell wird das Gebiet als Einzelhandels- und Gewerbestandort genutzt. Außerhalb des Plangebietes befindet sich u.a. Wohn- und Gewerbenutzung.  | [X]             | [ ]       |
| <u>Bestehende Nutzung für Erholung:</u><br>Keine  | [X]             | [ ]       |
| <u>Bestehende Nutzung für Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft:</u><br>Keine   | [X]             | [ ]       |
| <u>Bestehende Nutzung für sonstige wirtschaftliche Nutzungen:</u><br>Aktuell wird das Gebiet bereits als Einzelhandelsstandort (Baumarkt mit Gartencenter) und Gewerbestandort (ehem. Autohaus) genutzt.  | [X]             | [ ]       |
| <u>Bestehende Nutzung für sonstige öffentliche Nutzungen:</u><br>Keine  | [X]             | [ ]       |
| <u>Bestehende Nutzung für Verkehr:</u><br>Das Gebiet wird über den bestehenden Hans-Koch-Ring erschlossen, welcher im Norden in die Möllner Straße mündet.  | [X]             | [ ]       |
| <u>Bestehende Nutzung für Ver- und Entsorgung:</u><br>Das Plangebiet ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungssystem im Bestand angeschlossen   | [X]             | [ ]       |

<sup>1</sup> Die Feststellung der Betroffenheit sagt nichts über die Erheblichkeit der Auswirkungen aus. Die Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, wird anhand der Nutzungskriterien, der Qualitätskriterien und der Schutzkriterien zunächst beurteilt. Der Grad der jeweiligen Betroffenheit wird erst über die Merkmale der möglichen Auswirkungen und deren Erheblichkeit eingeschätzt. Insofern leiten sich aus der Feststellung der Betroffenheit (und der Anzahl der als betroffen ermittelten Kriterien) nicht automatisch eine Erheblichkeit ab.

|   |     |     |
|---|-----|-----|
| <u>Nutzungen direkt angrenzend und im Umfeld:</u><br>- Nördlich: Einzelhandelsnutzungen, dahinterliegend Wohnnutzung verschiedener Typologien<br>- Östlich: Gewerbliche Nutzung<br>- Südlich: Breiter Grünstreifen mit angrenzendem Industrie-/Gewerbegebiet<br>- Westlich: Grünstreifen mit angrenzender Reihenhausbebauung<br>- Land-, Forst-, Fischereiwirtschaft: keine<br>- sonstige wirtschaftliche Nutzungen: keine<br>- sonstige öffentliche Nutzungen: keine<br>- Verkehr: MIV-, Fuß-, Radwege-Anbindung | [X] | [ ] |
|---|-----|-----|

**2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen biologische Vielfalt, des Gebietes und seines Untergrundes (Qualitätskriterien)**

| <i>Beschreibung</i>  | <i>nicht betroffen</i> | <i>betroffen</i> |
|--|------------------------|------------------|
| <u>Fläche:</u><br>Der Standort liegt innerhalb des im Zusammenhang besiedelten Bereichs und weist aktuell einen hohen Versiegelungsgrad auf.   | [X]                    | [..]             |
| <u>Boden (inklusive Relief):</u><br>Im Plangebiet sind wie im überwiegenden Teil des Schwarzenbeker Stadtgebietes Pseudogleye mit Pseudogley-Braunerde und Kolluvisol vorzufinden. Das Plangebiet weist eine weitestgehend ebene Topographie auf und befindet sich ca. 40 – 45 m üNNH. Die maximal zulässige Versiegelung liegt bei 80 % und ist inkl. der Stellplätze und Zufahrten bereits nahezu erreicht.                                | [X]                    | [ ]              |
| <u>Landschaft:</u><br>Das Ortsbild im Plangebiet ist durch ein- bis zweigeschossigen hallenartigen Gebäudestand geprägt. Davon entfällt eine Grundfläche von ca. 7.600 m <sup>2</sup> auf die Bestandsgebäude des Baumarktes mit angeschlossenen Gartencenter, ca. 740 m <sup>2</sup> auf das leer stehende Autohaus. Der westliche und südliche Rand des Plangebietes ist durch einen zu erhaltenden Knick inkl. Schutzstreifen eingegrünt. | [X]                    | [ ]              |
| <u>Wasserhaushalt:</u><br>Es ist kein Oberflächengewässer vorhanden. Durch des Plangebiet verläuft ein unterirdischer Regenrückhaltekanal, in dem Oberflächenwasser aus dem östlichen Teil des Plangebietes zurückgehalten werden. Im übrigen Plangebiet erfolgt die Oberflächenentwässerung über Versickerung auf den Grundstücken. Darüber hinaus liegt das Plangebiet nördlich eines geplanten Wasserschutzgebietes.                      | [X]                    | [ ]              |
| <u>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:</u><br>Das Plangebiet ist in seiner Bestandssituation als eher arten- und individuenarmer Lebensraum zu bewerten, da die Flächen nahezu vollständig versiegelt und bebaut sind. Es bestehen lediglich einige Baumstandorte entlang der erschließenden Straßenverkehrsfläche. Darüber hinaus befindet sich im Süden und Westen des Plangebietes ein zu erhaltender Knick.                           | [X]                    | [ ]              |

|   |     |     |
|---|-----|-----|
| <u>Klima / Luft:</u><br>Das Plangebiet ist im Bestand bereits hoch versiegelt, wodurch sich eine weniger günstige bioklimatische Situation ergibt, die durch Baumstandorte und den Knick im Randbereich sowie durch vereinzelte, die Stellplatzanlage gliedernde, Bäume gemildert wird.   | [X] | [ ] |
| <u>Erholungsfunktionen / Freiraumverbund:</u><br>Das Plangebiet steht nicht für Erholungsnutzungen zur Verfügung und hat derzeit keine Funktion für den Freiraumverbund. Allerdings ist das Plangebiet im Süden und Westen eingerahmt durch großflächiges Siedlungsgrün, welches sich außerhalb des Geltungsbereiches befindet. | [X] | [ ] |

**2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):**

**2.3.1 Natura 2000-Gebiet nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG),**

| Beschreibung  | nicht betroffen | betroffen |
|---------------|-----------------|-----------|
| nicht gegeben | [X]             | [ ]       |

**2.3.2 Naturschutzgebiete im Sinne von § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 in der jeweils geltenden Fassung,**

| Beschreibung  | nicht betroffen | betroffen |
|---------------|-----------------|-----------|
| nicht gegeben | [X]             | [ ]       |

**2.3.3 Nationalparke und nationale Naturmonumente im Sinne von § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,**

| Beschreibung  | nicht betroffen | betroffen |
|---------------|-----------------|-----------|
| nicht gegeben | [X]             | [ ]       |

**2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 (BNatSchG),**

| Beschreibung  | nicht betroffen | betroffen |
|---------------|-----------------|-----------|
| nicht gegeben | [X]             | [ ]       |

**2.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG),**

| Beschreibung  | nicht betroffen | betroffen |
|---------------|-----------------|-----------|
| nicht gegeben | [X]             | [ ]       |

**2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, inklusive Alleen, nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),**

| Beschreibung  | nicht betroffen | betroffen |
|---|-----------------|-----------|
| Der im südlichen und westlichen Randbereich bestehende Knick wird zum Erhalt festgesetzt. | [X]             | [ ]       |

**2.3.7 gesetzlich geschützte Biotop im Sinne von § 30 BNatSchG,**

| Beschreibung  | nicht betroffen                     | betroffen                |
|---------------|-------------------------------------|--------------------------|
| nicht gegeben | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

**2.3.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), Heilquellenschutzgebiet nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,**

| Beschreibung  | nicht betroffen                     | betroffen                |
|---------------|-------------------------------------|--------------------------|
| nicht gegeben | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

**2.3.9 Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,**

| Beschreibung   | nicht betroffen                     | betroffen                |
|--|-------------------------------------|--------------------------|
| Es gibt keine in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen, die über die bereits beschriebenen Aspekte hinausgehen. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

**2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbes. Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummern 2 des Raumordnungsgesetzes,**

| Beschreibung   | nicht betroffen                     | betroffen                |
|--|-------------------------------------|--------------------------|
| Die Grundsätze der Raumordnung sind nicht berührt bzw. werden eingehalten. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

**2.3.11 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörden als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.**

| Beschreibung  | nicht betroffen                     | betroffen                |
|---------------|-------------------------------------|--------------------------|
| nicht gegeben | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

### 3. ART UND MERKMALE DER MÖGLICHEN AUSWIRKUNGEN

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nr. 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:

#### 3.1 Der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind,

| Beschreibung  | erheblich | möglicherw. erheblich | nicht erheblich |
|---|-----------|-----------------------|-----------------|
| <p><u>Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit:</u><br/>Da durch die geplante Erweiterung des Baumarktes und Gartencenters nur ein geringer Mehrverkehr zu erwarten ist, werden keine wesentlichen Auswirkungen für die menschliche Gesundheit hervorgerufen. Durch den Bebauungsplan wird eine Erweiterung des Bestandes zur zeitgemäßen Neustrukturierung ermöglicht.</p>   | [ ]       | [ ]                   | [X]             |
| <p><u>Fläche:</u><br/>Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches und weist bereits eine hohe Versiegelung auf. Durch das geplante Vorhaben werden keine bislang unversiegelten Flächen in Anspruch genommen. Es erfolgt keine Ausdehnung des Siedlungskörpers der Stadt Schwarzenbek, sondern eine Nutzungsintensivierung bzw. Umnutzung z.Z. brach gefallener Siedlungsflächen.</p>                                   | [ ]       | [ ]                   | [X]             |
| <p><u>Boden (inklusive Relief):</u><br/>Aufgrund der bereits bestehenden hohen Versiegelung sind die natürlichen Bodenfunktion nur bedingt vorhanden. Durch das Vorsehen von Ökopflaster mit einer Durchlässigkeit von ca. 40 % kann ein Beitrag zur Verbesserung der Bodenfunktion geleistet werden.</p>   | [ ]       | [ ]                   | [X]             |
| <p><u>Landschaft:</u><br/>Das bestehende leerstehende Autohaus wird bei Umsetzung der Planung abgerissen, die Stellplatzanlage teilweise neu strukturiert und der bestehende Baumarkt sowie das Gartencenter durch Erweiterungsbauten ergänzt. Es sind daher – wenn auch geringe – Auswirkungen auf das Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Der gebietsprägende Baumbestand bleibt größtenteils erhalten.</p> | [ ]       | [ ]                   | [X]             |
| <p><u>Wasserhaushalt:</u><br/>Durch die Planung sind grundsätzlich keine Verschlechterungen gegenüber der Bestandssituation zu erwarten.</p>  | [ ]       | [ ]                   | [X]             |
| <p><u>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:</u><br/>Es werden voraussichtlich keine wertvollen Lebensräume entwertet oder zerstört. Der vorhandene Knick als „Rückzugsort“ ist zu erhalten.</p>  | [ ]       | [ ]                   | [X]             |
| <p><u>Klima/Luft:</u><br/>Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen Veränderungen des Mikroklimas zu erwarten, da sich das Vorhaben</p>   | [ ]       | [ ]                   | [X]             |

|   |     |     |     |
|---|-----|-----|-----|
| auf weitgehend versiegelten Boden beschränkt und den Erhalt bzw. die Neuanpflanzung (und somit insgesamt keine Reduzierung) von Baumstandorten vorsieht.  |     |     |     |
| <u>Kulturelles Erbe</u><br>Im Plangebiet sind keine Naturdenkmäler und Denkmäler vorhanden. Auch in der näheren Umgebung befinden sich keine Naturdenkmäler oder denkmalgeschützte Bauten. In diesem Sinne kommt es nicht zu Auswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe. | [ ] | [ ] | [X] |

### 3.2 dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,

| <i>Beschreibung</i> | <i>erheblich</i> | <i>möglicherw. erheblich</i> | <i>nicht erheblich</i> |
|---------------------|------------------|------------------------------|------------------------|
| nicht gegeben       | [ ]              | [ ]                          | [X]                    |

### 3.3 der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,

| <i>Beschreibung</i>  | <i>erheblich</i> | <i>möglicherw. erheblich</i> | <i>nicht erheblich</i> |
|--|------------------|------------------------------|------------------------|
| Es sind keine schwerwiegenden Auswirkungen und keine komplexen Auswirkungen zu erwarten. | [ ]              | [ ]                          | [X]                    |

### 3.4 der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,

| <i>Beschreibung</i>   | <i>erheblich</i> | <i>möglicherw. erheblich</i> | <i>nicht erheblich</i> |
|---|------------------|------------------------------|------------------------|
| Die unter 3.1 beschriebenen möglichen Auswirkungen treten überwiegend wahrscheinlich auf. Erhebliche Auswirkungen sind jedoch unwahrscheinlich. | [ ]              | [ ]                          | [X]                    |

### 3.5 dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens, sowie der Dauer, Häufigkeit, und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,

| <i>Beschreibung</i>  | <i>erheblich</i> | <i>möglicherw. erheblich</i> | <i>nicht erheblich</i> |
|--|------------------|------------------------------|------------------------|
| Das Einzelhandelsvorhaben (Erweiterung Baumarkt mit Gartencenter) besteht auf Dauer; mögliche dauerhafte und nicht reversible Auswirkungen sind jedoch nicht schwerwiegend und komplex und treten eher unwahrscheinlich ein. | [ ]              | [ ]                          | [X]                    |

### 3.6 dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben

| <i>Beschreibung</i>  | <i>erheblich</i> | <i>möglicherw. erheblich</i> | <i>nicht erheblich</i> |
|--|------------------|------------------------------|------------------------|
| Es ergibt sich kein Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben. | [ ]              | [ ]                          | [X]                    |

### 3.7 und der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu mindern

| Beschreibung   | erheblich | möglicherw. erheblich | nicht erheblich |
|--|-----------|-----------------------|-----------------|
| Mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf Lärmbelastung oder auf Tiere und Pflanzen sind unerheblich bzw. werden durch festgesetzte Baumpflanzungen und Schaffung von Grünräumen ausgeglichen. | [ ]       | [ ]                   | [X]             |

## 4. ERGEBNIS DER VORPRÜFUNG UND ÜBERSCHLÄGIGE GESAMTEINSCHÄTZUNG

### 4.1 Ergebnis

|  |        |          |
|--|--------|----------|
| Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.<br>Es besteht eine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit. <sup>2</sup>        | [ ] ja | [X] nein |
| Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.<br>Es besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit. <sup>3</sup> | [X] ja | [ ] nein |

### 4.2 Textliche Erläuterung der überschlägigen Gesamteinschätzung

|  |
|--|
| <p>Zusammenfassend ist von folgenden Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugehen:</p> <p>Trotz der möglicherweise erheblichen Betroffenheit einzelner Schutzgüter wird insgesamt keine Erheblichkeit und Notwendigkeit einer UVP gesehen, weil das Plangebiet bereits heute weitgehend anthropogen überformt bzw. nahezu vollständig versiegelt ist und durch den Bebauungsplan nur in eingeschränktem Umfang zusätzliche Eingriffe vorbereitet werden. Ein weitere Versiegelung von Flächen wird darüber hinaus nicht vorbereitet, da das Höchstmaß bereits erreicht und festgesetzt ist. Die Erweiterung des Baumarktes und Gartencenters bei gleichzeitigem Abriss des leerstehenden Autohauses (Entsiegelung) ändert an diesem Sachverhalt nichts und führt nicht zu zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.</p> <p>In der Gesamtbetrachtung der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ist für das Vorhaben somit keine Erheblichkeit abzuleiten, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern würde.</p> <p>Insgesamt handelt es sich bei dem Vorhaben um eine dem Standort städtebaulich angemessene Planung, von der aufgrund der bestehenden Nutzung des Gebietes sowie der Umgebung aufgrund der Vorhabengestaltung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.</p> <p><b>Die Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben.</b></p> |
|--|

<sup>2</sup> bzw. im vorliegenden Fall zur Durchführung eines regulären Planverfahrens nach § 2 ff BauGB mit Umweltprüfung und Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB

<sup>3</sup> bzw. im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Planverfahren nach § 13a BauGB ohne weitere Umweltprüfung und Umweltbericht und ohne Anwendung der Eingriffsregelung geführt werden