

Abwägungsvorschlag

Stadt Barmstedt, Bebauungsplan Nr. 81 „Vollversorger am Knüppeldamm“
Beteiligung gem. §§ 4 Abs. 2, 3 Abs. 2 und 2 Abs. 2 BauGB

A. Weder Anregungen noch Hinweise äußerten folgende Beteiligte:

Beteiligter

1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra I 3, Schreiben vom 26.08.2024
2. Gemeinde Heede, über Amt Rantzau, Schreiben vom 02.08.2024
3. Gemeinde Lutzhorn, über Amt Rantzau, Schreiben vom 23.08.2024
4. Gemeinde Groß Offenseth-Aspern, über Amt Rantzau, Schreiben vom 23.08.2024
5. Dataport Hamburg, Schreiben vom 31.07.2024
6. 50 Hertz, Transmission GmbH, Schreiben vom 29.07.2024
7. Ericsson Services GmbH, Richtfunk, Schreiben vom 31.07.2024
8. Tennenet, Fremdplanung, Schreiben vom 30.07.2024
9. Winterschall, DEA über Bil Portal, 31.07.2024
10. AKN Eisenbahn GmbH, Schreiben 02.08.2024
11. Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung, Untere Forstbehörde, Schreiben vom 13.08.2024
12. Landesamt für Umwelt des Landes S.-H.; Abteilung Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 02.09.2024
13. Deutsche Telekom Technik, Lübeck, Schreiben vom 30.07.2024
14. Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Schreiben vom 08.08.2024
15. Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Eisenbahnverwaltung, Schreiben vom 12.08.2024
16. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Obere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 14.08.2024
17. AZV Südholstein, Schreiben vom 05.09.2024

B. Folgende Beteiligte äußerten Anregungen oder gaben Hinweise:

1. AKN Eisenbahn GmbH, Schreiben vom 08.08.2024

Zusammenfassung der Äußerung

Gegen die 10. Änderung des F-Planes sowie des B-Planes Nr. 81 der Stadt Bad Bramstedt entsprechend den vorgelegten Unterlagen bestehen von Seiten der AKN keine Bedenken, wenn die nachfolgend aufgeführten Bemerkungen und Hinweise Berücksichtigung finden:

1. Die AKN haftet für keinerlei Schäden, die sich aus der Eigenart ihres Eisenbahnbetriebes ergeben. Hierzu können auch keine Forderungen wegen der vom Schienenverkehr hervorgerufenen Immissionen, insbesondere Verkehrsgeräusche und sonstige in den gesetzlichen Vorschriften behandelte Auswirkungen, geltend gemacht werden.

Abwägungsvorschlag

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

2. Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Schreiben vom 09.08.2024

Zusammenfassung der Äußerung

Vom Stand des Verfahrens (erneute TÖB-Beteiligung / öffentliche Auslegung) zur geplanten Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 81 der Stadt Barmstedt für das Gebiet „westlich der ‚Lutzhorner Landstraße‘ und südlich der Straße ‚Knüppeldamm‘“ sowie von den hierzu vorgelegten Planunterlagen für die Errichtung eines Lebensmittelvollsortiment-Marktes mit bis zu 2.600 m² Verkaufsfläche (VK) zzgl. Vorkassenzone mit bis zu 400 m² VK habe ich Kenntnis genommen.

Zu dieser Planung hatte ich mich aus landes- und regionalplanerischer Sicht zuletzt mit Stellungnahme vom 22. Februar 2024 geäußert. Dabei hatte ich festgestellt, dass den mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgten Planungsabsichten, verbunden mit den nachfolgenden Maßgaben, keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen:

Abwägungsvorschlag

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.
Es handelt sich um die reguläre Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

2. Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Schreiben vom 09.08.2024**Zusammenfassung der Äußerung****Abwägungsvorschlag**

Maßgaben:

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 81 sind in Ziffer I.1 dahingehend anzupassen, dass Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 2.600 m² (oder ggf. weniger) zzgl. Vorkassenzone mit max. 400 m² Verkaufsfläche zulässig sind. Der Hinweis in den planungsrechtlichen Festsetzungen („Geplant sind 2.600 m² zuzüglich 400 m² Vorkassenzone“) ist nicht ausreichend.
2. Nachweis spätestens zum Zeitpunkt der Genehmigung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans, dass
 - a. auf der südlichen Nachbarfläche des Planstandortes mindestens ein Aufstellungsbeschluss für eine Bauleitplanung für Wohnbauflächen erfolgt ist.
 - b. für die Entwicklung der südwestlich angrenzenden Flächen mindestens ein belastbares Nutzungskonzept vorliegt.

Zudem hatte ich u.a. empfohlen (Hinweis), die planungsrechtliche Festsetzung einer Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt zu prüfen, mit der die Umsatzumverteilungsquote auf maximal 10 % gedrückt werden würde, um negative städtebauliche Auswirkungen auf die Barmstedter Innenstadt noch wirkungsvoller auszuschließen.

Wesentliche inhaltliche Änderungen, die im Hinblick auf die Erfordernisse der Raumordnung bzw. die landesplanerische Beurteilung von Bedeutung wären, sind dahingehend vorgenommen worden, dass die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 81 in Ziffer I.1 entsprechend der Maßgabe Nr. 1 überarbeitet worden sind. Bezüglich der Maßgabe Nr. 2 a + b soll laut Ziffer 4.2 der Begründung ein Aufstellungsbeschluss für eine Bauleitplanung für Wohnbauflächen auf der südlichen Nachbarfläche des Planstandortes gefasst und für die Entwicklung der südwestlich angrenzenden Flächen mindestens ein belastbares Nutzungskonzept erstellt werden. Die entsprechenden Nachweise werden spätestens zum Zeitpunkt der Genehmigung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans zu führen sein (Maßgabe).

2. Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Schreiben vom 09.08.2024

Zusammenfassung der Äußerung

Zu der Empfehlung (Hinweis), die planungsrechtliche Festsetzung einer Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt zu prüfen, mit der die Umsatzumverteilungsquote auf maximal 10 % gedrückt werden würde, liegt eine ergänzende gutachterliche Kurzstellungnahme (CIMA vom 15.03.2024) zur Auswirkungsanalyse „Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Stadt Barmstedt“ (CIMA vom 26.01.2023) vor. Die Kurzstellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer Reduzierung der Verkaufsfläche auf bis zu 2.400 m² zzgl. Vorkassenzone die Umsatzumverteilungsquote auf maximal 10,3 % gedrückt werden könnte. Der Gutachter empfiehlt jedoch aufgrund des leistungsfähig und robust gegenüber einer Wettbewerbsverschärfung aufgestellten wettbewerbsrelevanten Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Barmstedt an der geplanten Verkaufsfläche von bis zu 2.600 m² zzgl. Vorkassenzone festzuhalten.

Die Ergebnisse und Empfehlungen des Gutachters werden zur Kenntnis genommen. Das gilt auch für die Entscheidung der Stadt Barmstedt im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit, an einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 2.600 m² zzgl. Vorkasse festzuhalten. Die Landesplanung empfiehlt dagegen mit Blick auf die langfristige Sicherung der Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Barmstedt die zulässige Verkaufsfläche auf max. 2.400 m² zzgl. Vorkassenzone zu reduzieren (Hinweis).

Vor diesem Hintergrund stelle ich fest, dass der Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Vollversorger am Knüppeldamm“ der Stadt Barmstedt und den damit verfolgten Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen. Die Zustimmung wird verbunden mit der vorgenannten

Abwägungsvorschlag

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

Die Abwägung zum Erlass vom 22.02.2024 wird an der Stelle wiederholt:

Für den beschriebenen Fall wurde eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt. In der ergänzenden Stellungnahme zur geplanten Neuansiedlung eines FAMILA-Marktes in der Stadt Barmstedt durch die CIMA März 2024 wird aufgezeigt, welche Folgen eine Umsatzumverteilungsquote von rd. 10 % hätte. Für Einzelheiten wird auf die Stellungnahme der CIMA verwiesen.

Es wurde nachgewiesen, dass die geplante Neuansiedlung des FAMILA-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 2.600 m² auch weiterhin als zweifelsfrei verträglich für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Barmstedt zu bewerten ist.

Die Planung wird daher beibehalten.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

2. Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Schreiben vom 09.08.2024**Zusammenfassung der Äußerung**

- **Maßgabe**, spätestens zum Zeitpunkt der Genehmigung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans den Nachweis zu führen, dass ein Aufstellungsbeschluss für eine Bauleitplanung für Wohnbauflächen auf der südlichen Nachbarfläche des Planstandortes gefasst und für die Entwicklung der südwestlich angrenzenden Flächen mindestens ein belastbares Nutzungskonzept erstellt worden ist.
- Empfehlung (Hinweis), die max. zulässige Verkaufsfläche auf 2.400 m² zzgl. Vorkassenzone zu reduzieren.

Der Vorlage der eingeforderten Nachweise sehe ich zu gegebener Zeit entgegen. Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

Nachfolgend wird der Erlass vom 22. Februar 2024 zitiert (kursiv)

Vom Stand des Verfahrens (TÖB-Beteiligung / öffentliche Auslegung) zur geplanten Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 81 der Stadt Barmstedt für das Gebiet „westlich der ‚Lutzhorner Landstraße‘ und südlich der Straße ‚Knüppeldamm‘“ sowie von den hierzu vorgelegten Planunterlagen für die Errichtung eines Lebensmittelvollsortiment-Marktes mit bis zu 3.000 m² Verkaufsfläche habe ich Kenntnis genommen.

Zu dieser Planung hatte ich mich aus landes- und regionalplanerischer Sicht zuletzt mit Stellungnahme vom 15. November 2022 geäußert. Dabei hatte ich, verbunden mit der Klarstellung, dass auf der Basis der vorliegenden Planunterlagen noch keine abschließende landesplanerische Stellungnahme möglich ist, festgestellt, dass

Abwägungsvorschlag**Den Maßgaben wird gefolgt.**

Es wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 82 der Stadt Barmstedt "Wohngebiet Lutzhorner Landstraße" für das Gebiet nördlich "Steinmoor", westlich "Lutzhorner Landstraße" und südlich "Knüppeldamm" gefasst. Der Geltungsbereich schließt südlich an das Plangebiet des B-Plans Nr. 81 an.

Für die Entwicklung der südwestlich angrenzenden Flächen wird bis zur Genehmigung mindestens ein belastbares Nutzungskonzept erstellt.

Der Empfehlung wird nicht gefolgt.

Die Stadt schließt sich der Aussage des Gutachtens der CIMA aus dem März 2024 an und hält an der Verkaufsfläche von 2.600 m² fest.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.**Die nachstehenden Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.**

2. Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Schreiben vom 09.08.2024**Zusammenfassung der Äußerung**

- *das Unterzentrum Barmstedt mit rd. 21.100 Einwohnerinnen und Einwohnern im Stadtgebiet und zugeordnetem Nahbereich gemäß Kapitel 3.10 Ziffern 3 und 5 der Fortschreibung 2021 des LEP für die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben in der geplanten Größenordnung (bis zu 3.000 m² VK) geeignet ist (**Zentralitäts- und Kongruenzgebot**).*
- *für die Prüfung der Vereinbarkeit des Planvorhabens mit dem Beeinträchtungsverbot nach Kapitel 3.10 Ziffer 4 der Fortschreibung 2021 des LEP erst der Nachweis der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit des Planvorhabens durch Vorlage eines entsprechenden Verträglichkeitsgutachtens (keine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnortnahen Grundversorgung, einschließlich konzeptioneller Ansätze zur Fortentwicklung und Ertüchtigung dieser Bereiche, in der Standortgemeinde oder in den Nachbargemeinden) erforderlich wird (Maßgabe).*
- *das Planvorhaben außerhalb des tatsächlichen zentralen Versorgungsbereiches und außerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes der Stadt Barmstedt nicht dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot nach Kapitel 3.10 Ziffer 6 Absatz 1 Satz 2 der Fortschreibung 2021 des LEP entspricht, landesplanerische Bedenken aber vor dem Hintergrund zurückgestellt werden könnten, da kurz- bis mittelfristig von einer siedlungsstrukturellen Integration des Planstandortes auszugehen ist.*

Wesentliche inhaltliche Änderungen, die im Hinblick auf die Erfordernisse der Raumordnung bzw. die landesplanerische Beurteilung von Bedeutung wären, sind dahingehend vorgenommen worden, dass die mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgten Planungsabsichten auf die Ergebnisse einer Auswirkungsanalyse (Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Stadt Barmstedt – CIMA vom 26.01.2023) gestützt werden. Die Analyse kommt u.a. zu folgenden Ergebnissen:

Abwägungsvorschlag

2. Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Schreiben vom 09.08.2024**Zusammenfassung der Äußerung**

- *Der Planvorhabenstandort erfüllt derzeit nicht die Voraussetzungen an einen idealtypischen Nahversorgungsstandort, da kein direkter Wohngebietsbezug besteht. Der Standort wird aber planerisch als Nahversorgungsstandort befürwortet, da dieser perspektivisch nach Realisierung einer Wohnbebauung unmittelbar südlich des Plangebietes (kurzfristig) und nach Ausweitung des kommunalen Siedlungsgebietes für das südwestlich angrenzende Gebiet (mittelfristig) als städtebaulich integrierte Wohngebietslage zu bewerten sein wird.*
- *Im Ergebnis der ökonomischen Wirkungsprognose im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO werden für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Barmstedt abwägungsrelevante (Abwägungsschwellenwert 10 %) Umsatzumverteilungsquoten ermittelt (13,1 % in der Branche Nahrung und Genussmittel).*
- *Empfehlung, die Realisierung des Planvorhabens mit einer Begrenzung der Verkaufsfläche auf max. 2.600 m² (zzgl. Vorkassenzone) am Planstandort zu ermöglichen, um die Auswirkungen auf die Barmstedter Innenstadt zu reduzieren.*

*Realisierung des Planvorhabens eröffnet im nördlichen Barmstedter Stadtgebiet die Chance, die Nahversorgungssituation für das Wohnumfeld nördlich der Bahntrasse nachhaltig zu verbessern. Darüber hinaus ist eine Stärkung der unterzentralen Versorgungsfunktion zu erwarten (Steigerung der Kaufkraftbindung im Stadtgebiet, Umlenken der Kaufkraftströme u.a. aus Elmshorn nach Barmstedt, Erzielen weiterer Kaufkraftzuflüsse aus den Umlandgemeinden sowie durch Berufspendler*innen).*

Abwägungsvorschlag

2. Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Schreiben vom 09.08.2024

Zusammenfassung der Äußerung

Zudem werden zur Umsetzung des bisherigen Plankonzeptes für die Errichtung eines Vollsortimenters mit 3.000 m² Verkaufsfläche inkl. Vorkassenzone und Windfang, zzgl. Bäcker, entsprechend konkretisierte Planunterlagen und planungsrechtliche Festsetzungen vorgelegt.

Danach soll innerhalb des geplanten sonstigen Sondergebietes ein Lebensmittelvollsortimenter mit bis zu 3.000 m² Verkaufsfläche und ein Lebensmittelhandwerksbetrieb (Bäcker) zzgl. Café mit Sitzbereich im Innen- und Außenbereich und einer Verkaufsfläche von bis zu 50 m² zugelassen werden.

Mit der Vorlage des vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens, dessen Ergebnisse und Empfehlungen zur Kenntnis genommen werden, wird die Maßgabe der landesplanerischen Stellungnahme vom 15. November 2022 erfüllt. Ansatzpunkte, die zu einem wesentlich abweichenden Ergebnis führen würde, sind von hieraus nicht ersichtlich.

Abwägungsvorschlag

2. Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Schreiben vom 09.08.2024**Zusammenfassung der Äußerung**

Das Ergebnis der Abwägung der vom Gutachter festgestellten abwägungsrelevanten Umsatzumverteilungen zulasten der Barmstedter Innenstadt wird als kommunalpolitische Entscheidung der Stadt Barmstedt, im Sinne der übergeordneten regionalplanerischen Entwicklungsvorgaben (Entwicklung gen Norden) auch im nördlichen Stadtgebiet bzw. nördlich der die Stadt Barmstedt teilenden Bahnlinie einen großflächigen Nahversorger als Gegenpol zu den bisher ausschließlich südlich der Bahnlinie bestehenden Nahversorgungseinrichtungen zu schaffen, ohne negative städtebauliche Auswirkungen in der Innenstadt auszulösen, zur Kenntnis genommen.

Aus landesplanerischer Sicht wird zwar eine Verschiebung der bestehenden Versorgungsstrukturen zulasten der Innenstadt erwartet. Allerdings werden keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Barmstedt in der Form einer Funktionsstörung dieses Bereiches und damit einer Schwächung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion des Unterzentrums Barmstedt erwartet.

Mindestens die vom Gutachter in diesem Zusammenhang empfohlene Reduzierung der Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt von 3.000 m² auf maximal 2.600 m² zzgl. Vorkassenzone hat sich dabei aber in den planungsrechtlichen Festsetzungen wieder zu finden (Maßgabe).

Zugleich bleibt die Landesplanung aber bei ihrer bereits in der Stellungnahme vom 15. November 2022 vertretenen Auffassung, auf die Größenordnung eines modernen Lebensmittelfrischemarktes zur primären Versorgung der Bevölkerung im nördlichen Stadtgebiet von Barmstedt und des nördlichen Nahbereiches zu setzen, ohne Gefahr zu laufen, die bestehenden Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet und im Nahbereich aus dem Gleichgewicht zu bringen.

Abwägungsvorschlag

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Maßgabe wurde entsprochen.

Die Festsetzungen wurden wie folgt angepasst.

Im sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel“ sind Anlagen und Einrichtungen zum Verkauf von Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs (periodischer Bedarf) sowie weitere Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe zulässig.

Im Einzelnen sind zulässig:

- Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 2.600 m² Verkaufsfläche und
- eine Vorkassenzone mit weiteren Nahversorgungs- und Dienstleistungsangeboten (Shops) sowie Gastronomiebetrieben von maximal 400 m² Verkaufsfläche, die maximale Dimensionierung von Shops in der Vorkassenzone ist auf 100 m² Verkaufsfläche je Einheit begrenzt.

2. Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Schreiben vom 09.08.2024**Zusammenfassung der Äußerung**

Mit Blick auf die Aussagen des Gutachters in Ziffer 4.2.3 des Gutachtens (S. 20), dass bei einer Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 2.600 m² die Umsatzumverteilungsquote auf unter 12 % gedrückt werden würde, wird daher empfohlen, die für eine Umsatzumverteilungsquote von max. 10 % (Abwägungsschwellenwert) erforderliche Verkaufsfläche zu ermitteln und, zzgl. der Vorkassenzone, planungsrechtlich festzusetzen (Hinweis).

Abwägungsvorschlag**Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt.**

Für den beschriebenen Fall wurde eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt. In der ergänzenden Stellungnahme zur geplanten Neuansiedlung eines FAMILA-Marktes in der Stadt Barmstedt durch die CIMA März 2024 wird aufgezeigt, welche Folgen eine Umsatzumverteilungsquote von rd. 10 % hätte. Für Einzelheiten wird auf die Stellungnahme der CIMA verwiesen.

Es wurde nachgewiesen, dass die geplante Neuansiedlung des FAMILA-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 2.600 m² auch weiterhin als zweifelsfrei verträglich für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Barmstedt zu bewerten ist.

Aus Sicht des Gutachters eröffnet die Umsetzung der Planungen im nördlichen Barmstedter Stadtgebiet die Chance, die Nahversorgungssituation für das Wohnumfeld nördlich der Bahntrasse nachhaltig zu verbessern. Die Attraktivität eines Wohnquartiers hängt maßgeblich von der Quantität und der Qualität des Nahversorgungsangebotes im Nahbereich ab.

Ferner ist eine Steigerung der Kaufkraftbindung im Stadtgebiet zu erwarten und ein Umlenken der Kaufkraftströme u. a. aus Elmshorn nach Barmstedt. Zudem dürften weitere Kaufkraftzuflüsse aus den Umlandgemeinden sowie durch Berufspendelnde erzielt werden.

Aus Sicht des Gutachters und der Stadt Barmstedt kommt eine Entscheidung für die kleinere Verkaufsfläche einer Entscheidung für die zweitbeste Entwicklungsvariante gleich.

Die geplante Verkaufsflächengröße (2.600 m²) erscheint im Hinblick auf die Wettbewerbsstrukturen und die derzeitige Betriebstypenentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel angemessen. Die Gesamtverkaufsfläche bestimmt die Attraktivität des neu geplanten Nahversorgungsstandortes und nimmt schlussendlich auch Einfluss auf die Nachhaltigkeit der Planungen. Auch zukünftig wird die Barmstedter Innenstadt der wichtigste Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet bleiben.

2. Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Schreiben vom 09.08.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p><i>Die Einordnung des Planstandortes als siedlungsstrukturell integriert nach Kapitel 3.10 Ziffer 6 Absatz 1 Satz 2 der Fortschreibung 2021 des LEP, da kurz- bis mittelfristig von der Entwicklung von Wohnbauflächen in südlicher und südwestlicher Nachbarschaft auszugehen ist, muss mit entsprechendem planerischem Vorgehen parallel zum laufenden Planverfahren der vorliegenden Bauleitplanung unterfüttert werden. Insoweit ist spätestens zum Zeitpunkt der Genehmigung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans (Maßgabe)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• bezüglich der nach Ziffer 3 der Begründung angekündigten kurzfristigen Entwicklung der südlichen Nachbarfläche des Planstandortes ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für eine Bauleitplanung für Wohnbauflächen nachzuweisen.</i> <i>• bezüglich der nach Ziffer 3 der Begründung angekündigten mittelfristigen Entwicklung der südwestlich angrenzenden Flächen mindestens ein belastbares Nutzungskonzept vorzulegen.</i> <p><i>Vor diesem Hintergrund stehen Ziele der Raumordnung der Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 81 der Stadt Barmstedt und den damit verfolgten Planungsabsichten unter folgenden Maßgaben und Hinweisen nicht entgegen:</i></p> <p><i>1. Maßgaben:</i></p> <p><i>a. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 81 sind in Ziffer I.1 dahingehend anzupassen, dass Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 2.600 m² (oder ggf. weniger) zzgl. Vorkassenzone mit max. 400 m² Verkaufsfläche zulässig sind. Der Hinweis in den planungsrechtlichen Festsetzungen („Geplant sind 2.600 m² zuzüglich 400 m² Vorkassenzone“) ist nicht ausreichend.</i></p>	<p>Den Maßgaben wurde bereits gefolgt.</p> <p>Es wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 82 der Stadt Barmstedt "Wohngebiet Lutzthorner Landstraße" für das Gebiet nördlich "Steinmoor", westlich "Lutzthorner Landstraße" und südlich "Knüppeldamm" gefasst. Der Geltungsbereich schließt südlich an das Plangebiet des B-Plans Nr. 81 an.</p> <p>Der Maßgabe wird gefolgt, ein entsprechendes Nutzungskonzept wird bis zur Genehmigung erarbeitet.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Maßgabe wurde, wie oben beschrieben, gefolgt.</p>

2. Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Schreiben vom 09.08.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p><i>b. Nachweis spätestens zum Zeitpunkt der Genehmigung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans, dass</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>auf der südlichen Nachbarfläche des Planstandortes mindestens ein Aufstellungsbeschluss für eine Bauleitplanung für Wohnbauflächen erfolgt ist.</i> • <i>für die Entwicklung der südwestlich angrenzenden Flächen mindestens ein belastbares Nutzungskonzept vorliegt</i> <p>2. Hinweise:</p> <p><i>a. Prüfung der planungsrechtlichen Festsetzung einer Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt, mit der die Umsatzumverteilungsquote auf maximal 10 % gedrückt werden würde, um negative städtebauliche Auswirkungen auf die Barmstedter Innenstadt noch wirkungsvoller auszuschließen.</i></p> <p><i>b. Mit seiner Entscheidung vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) hat das BVerwG bestätigt, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z. B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können. Eine überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes ist laut Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2016 (Az. 4 C 1/16) dagegen nicht Teil der Verkaufsfläche. Auch Flächen vor Notausgängen zählen laut Beschluss des BVerwG (Az.: 4 B 9.19) nicht zur Verkaufsfläche.</i></p> <p><i>c. Maßgaben in der landesplanerischen Stellungnahme müssen für die Feststellung der Vereinbarkeit der Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung zwingend beachtet werden und unterliegen anders als Hinweise insoweit nicht der Abwägung durch die planende Gemeinde.</i></p>	<p>Den Maßgaben wird, wie oben beschrieben, gefolgt.</p> <p>Der Hinweis wurde, wie oben beschrieben, berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bereits in der Begründung enthalten.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>

2. Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Schreiben vom 09.08.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p><i>Der Vorlage der eingeforderten Nachweise sehe ich zu gegebener Zeit entgegen.</i></p> <p><i>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.</i></p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>

3. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 30.08.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p><u>Untere Bodenschutzbehörde:</u></p> <p>Die Stadt Barmstedt hat den B-Plan Nr.81 „Vollversorger am Knüppeldamm“ im Verfahrensschritt des Scoping in der Beteiligung TöB 4-2.</p> <p>Der unteren Bodenschutzbehörde sind seit dem Scoping keine Informationen über schädlichen Bodenveränderungen bekannt geworden, die Untersuchungen in Hinblick auf eine Gefahrerforschung werden somit nicht an die Stadt Barmstedt gestellt.</p> <p>Gemäß dem wasserwirtschaftlichen Konzept soll die Unterkante der Rigolen (Sohlfläche) auf eine Tiefe von 13,85 m liegen und damit 1,50 m unter dem Höhenbezugspunkt von 15,35 m NHN.</p> <p>Der Oberboden (Mutterboden) wird aus bautechnischen Gründen vollständig aus dem Plangeltungsbereich entfernt. Des Weiteren ist zusätzlich aus bautechnischen Gründen auch die Aufnahme von (nicht tragfähigen) Unterboden notwendig. Gleiches gilt für die Sohlflächenvorbereitung auf einer Tiefe von 13,85 m üNHN für die ca. 2.000 m² Niederschlagsrückhaltesysteme.</p>	<p>Die nachfolgenden Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

3. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 30.08.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>In Hinblick auf die Erfüllung der Vorsorgepflichten des Bodenschutzes wird bereits für die Planungsphase ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 angeregt. Ein Bodenschutzkonzept wird verpflichtend, wenn Flächen für die Baustelleneinrichtung/ Erschließungsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches in Anspruch genommen werden (müssen), was denkbar ist, da der Plangeltungsbereich ja vollständig überbaut wird.</p> <p>Das Bodenmanagement sollte auch Belange der EBV betrachten, da für die Herstellung von technischen Funktionsschichten unterschiedlichen Anforderungen in Bezug ihre Lage auf den „höchsten zu erwartenden Grundwasserstand“ bestehen und zu dokumentieren sind.</p>	<p>Der Empfehlung wird nicht gefolgt.</p> <p>Für die Baustelleneinrichtung/ Erschließungsmaßnahmen werden keine Flächen außerhalb des Geltungsbereiches in Anspruch genommen.</p>
<p><u>Untere Wasserbehörde:</u></p> <p>Bei Beachtung des Absatzes 15.2 der Begründung, sowie des wasserwirtschaftlichen Konzeptes der Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff vom 17.06.2024 kann der B-Plan 81 plangemäß verwirklicht werden.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Untere Wasserbehörde - Wasserschutzgebiete:</u></p> <p>Bei Beachtung des Absatzes 10.3 und 14.5 der Begründung kann der B-Plan Nr. 81 plangemäß verwirklicht werden.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>

3. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 30.08.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p><u>Untere Wasserbehörde - Grundwasser</u></p> <p>Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 81 der Stadt Barmstedt soll über unterirdische Rigolen mit Anschluss an den Graben K 27 abgeleitet werden, daher ergeben sich von Seiten der unteren Wasserbehörde/Grundwasser zur geplanten Entwässerung keine weiteren Anmerkungen.</p> <p>Sollte eine Grundwasserabsenkung im Rahmen zukünftiger Baumaßnahmen notwendig sein, z.B. für die geplante Tiefgarage, muss diese mit den entsprechenden Unterlagen rechtzeitig (8 Wochen vor Beginn) beim Fachdienst Umwelt des Kreises Pinneberg beantragt werden. Ein Antragsvordruck mit Hinweisen steht auf der Homepage des Kreises Pinneberg zum Download bereit (www.kreis-pinneberg.de/pinneberg_media/Dokumente/Fachdienst+26/Antrag+Grundwasserhaltung.pdf). Grundwasserentnahmen stellen grundsätzlich erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen nach § 9 i.V. mit § 8 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz dar.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es besteht keine Absicht, eine Tiefgarage zu errichten.</p>
<p><u>Untere Naturschutzbehörde:</u></p> <p>Bezug auf Seite 67: „Es sind im Umfeld ausreichende Ausweichhabitate vorhanden.“ Die Aussage „Es sind im Umfeld ausreichende Ausweichhabitate vorhanden.“ ist im Umweltbericht nicht ausreichend, da sie weder die Anforderungen an die Präzision und Nachvollziehbarkeit im Rahmen der Umweltprüfung erfüllt, noch den rechtlichen Vorgaben genügt, die für den Schutz von Arten und Lebensräumen im Zuge der Bauleitplanung gelten.</p>	<p>Die Aussagen werden durch redaktionelle Ergänzungen im Umweltbericht entsprechend den nachfolgenden Angaben berücksichtigt.</p> <p>Es wird mittels einer Kartendarstellung verdeutlicht, dass die von Eingriffen betroffenen Biotoptypen Acker bzw. Baumschulfläche, Straßen mit Saumstreifen und darin bestehenden Mulden / Entwässerungsgräben in der Nähe des Plangebiets vorhanden sind und somit als Ausweichbiotope angenommen werden können.</p> <p>Ein Erfordernis zur Änderung der Planung ergibt sich daraus nicht.</p>

3. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 30.08.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p><u>1. Fehlende Konkretisierung und Belege</u></p> <p>Nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) und der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) müssen Umweltberichte detaillierte Informationen und nachvollziehbare Daten liefern, um die Auswirkungen eines Projekts auf die Umwelt umfassend zu bewerten. Die bloße Aussage, dass „ausreichende Ausweichhabitats vorhanden“ sind, fehlt es an einer konkreten Beschreibung der Lage, Größe, Qualität und Eignung dieser Habitats. Es wird nicht dargelegt, wie diese Habitats die spezifischen ökologischen Anforderungen der betroffenen Arten erfüllen.</p>	<p>Die Aussagen werden durch redaktionelle Ergänzungen im Umweltbericht berücksichtigt.</p> <p>Im Umweltbericht sind die für die Bewertung des Vorhabens hinsichtlich der zu erwartenden Eingriffe erforderlichen Angaben vorhanden. Entsprechend dem oben Gesagten werden die Angaben zu Ausweichhabitats redaktionell ergänzt.</p> <p>Dabei ist zu berücksichtigen, dass entsprechend den bereits vorhandenen Angaben zu potenziell betroffenen Arten nur damit zu rechnen ist, dass hier lediglich allgemein verbreitete europäische Vogelarten der Gehölze (Gehölzbrüter der Siedlungsränder ohne Standortbindung / Brutplatztreue) betroffen sein können. Diese Vogelarten wechseln jährlich und bei mehrmaligen Bruten pro Jahr auch während des Jahres ihre Brutplätze. Daher ist es zum Schutz dieser Arten ausreichend, etwaige Arbeiten an Gehölzen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit auszuführen. Der einzuhaltende Schutzzeitraum ist bereits in den Planunterlagen enthalten.</p> <p>Dabei wird bereits beachtet, dass zum einen alle in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten, die in Schleswig-Holstein vorkommen können, und zum anderen alle europäischen Vogelarten (Schutz nach VSchRL) planungs- und prüfungsrelevant sind.</p> <p>Im Bereich des Plangebiets wurden nur Vogelarten der Gehölze in den Siedlungsrändern als potenziell vorkommend festgestellt. Da darüber hinaus keine erhebliche Betroffenheit einer artenschutzrechtlich relevanten Tierart oder Tiergruppe zu erwarten ist, bedarf es keiner weiteren Nachweise zur Erfüllung spezifischer ökologischer Anforderungen.</p> <p>Nach Auffassung der Stadt Barmstedt werden somit die gesetzlichen Anforderungen des BauGB in hinreichendem Umfang erfüllt.</p>

3. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 30.08.2024**Zusammenfassung der Äußerung****Abwägungsvorschlag**

Im Zuge der Planung wird bereits Folgendes berücksichtigt:

„Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 [...] die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5 [gelten]. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach § 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach § 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
3. das Verbot nach § 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

3. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 30.08.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>2. Unzureichende Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorgaben</p> <p>Gemäß § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) dürfen Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten nicht ohne adäquaten Ersatz beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Aussage muss daher durch qualifizierte Nachweise gestützt werden, die bestätigen, dass die Ausweichhabitate tatsächlich geeignet sind, um den spezifischen ökologischen Bedürfnissen der betroffenen Arten gerecht zu werden. Dies erfordert eine genaue Prüfung und Beschreibung der Habitate, die im Umweltbericht dokumentiert werden muss.</p> <p>Fehlende Bewertung und Abwägung</p> <p>Im Rahmen der Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB ist eine differenzierte Abwägung der Umweltauswirkungen erforderlich. Hierzu gehört die Bewertung der Funktionalität der Ausweichhabitate, ihre Tragfähigkeit und ihr langfristiger Erhaltungszustand. Ohne diese Bewertung ist die Aussage unzureichend, um sicherzustellen, dass das geplante Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die betroffenen Arten hat.</p>	<p>[...] Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.</p> <p>Der o.g. 3. Aufzählungspunkt stellt klar, dass ein Eingriff nicht vorliegt, wenn die ökologische Funktion erfüllt wird bzw. davon auszugehen ist, dass die Funktion erfüllt wird.</p> <p>Die Forderung weiterer Nachweise geht daher über die gesetzlichen Anforderungen hinaus.</p> <p>Die Äußerung wird bzw. ist bereits berücksichtigt.</p> <p>Um den Vorschriften des besonderen Artenschutzes gem. § 44 (1) BNatSchG Rechnung zu tragen, wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse gefertigt und in den Umweltbericht integriert, sodass die maßgeblichen artenschutzrechtlichen Belange Eingang in die Planungen und Beteiligungsschritte gefunden haben. Die Zusammenstellung der im Gebiet zu erwartenden europarechtlich relevanten Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Haselmaus etc. erfolgte auf Grundlage einer Geländebegehung durch einen Biologen und Landschaftsplaner, bei der zugleich eine Abschätzung des Lebensraumpotenzials stattfand. Außerdem wurden Daten einer Datenabfrage beim Artkataster des LLUR (jetzt LfU) in die Planung aufgenommen.</p> <p>Die Äußerung wird bzw. ist bereits berücksichtigt.</p> <p>Es wird auf das oben Gesagte verwiesen.</p> <p>Dabei ist zu beachten, dass für die konkreten Kompensationsflächen aus dem planungsrechtlich zugeordneten Ökokonto – die hier allerdings nicht aufgrund Kompensationserfordernissen infolge etwaiger erheblicher Eingriffen in artenschutzrechtliche Belange der Planung zurückgehen, sondern aufgrund von Eingriffen in das Schutzgut Boden – von einer dauerhaften Erhaltung auszugehen ist.</p>

3. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 30.08.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Fazit</p> <p>Die Aussage „Es sind im Umfeld ausreichende Ausweichhabitate vorhanden.“ ist im Umweltbericht nicht ausreichend, da sie weder konkrete Nachweise noch eine fundierte Bewertung der Eignung und Nachhaltigkeit der Ausweichhabitate liefert. Um den rechtlichen Anforderungen und den Zielen des Natur- und Artenschutzes gerecht zu werden, ist eine detaillierte und belegbare Darstellung der Ausweichhabitate im Umweltbericht unerlässlich.</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung in Schleswig-Holstein ist es von entscheidender Bedeutung, qualifizierte Nachweise für Ausweichquartiere im Umfeld sicherzustellen. Diese Maßnahme ist sowohl aus ökologischer als auch aus rechtlicher Sicht zwingend erforderlich.</p> <p>1. Rechtliche Grundlagen</p> <p>Die Notwendigkeit qualifizierter Nachweise für Ausweichquartiere basiert auf mehreren rechtlichen Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG besteht ein Verbot, besonders geschützte Arten zu stören, zu töten oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu zerstören. Werden im Zuge der Bauleitplanung Quartiere von geschützten Arten, wie Fledermäuse - Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG SH): Gemäß § 19 LNatSchG SH sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Dazu gehört auch die Sicherstellung, dass für geschützte Arten geeignete Ausweichquartiere zur Verfügung stehen, um negative Auswirkungen auf die Biodiversität zu vermeiden. - Baugesetzbuch (BauGB): Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind in der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Der Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten ist hierbei von besonderer Bedeutung, um den gesetzlichen Verpflichtungen nachzukommen. 	<p>Die Äußerung wird berücksichtigt.</p> <p>Entsprechend dem oben Gesagten werden ergänzende Angaben redaktionell in den Umweltbericht aufgenommen.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nachfolgenden Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Vorgaben des BNatSchG, des LNatSchG, des BauGB, der ökologischen Notwendigkeit und der Herstellung einer planungsrechtlichen Sicherheit wurden in geeigneter und angemessener Weise in die Planung eingestellt. Gemäß dem oben gesagten, wird der Umweltbericht redaktionell um eine Kartendarstellung ergänzt, sodass es nach Kenntnis und Auffassung der Stadt Barmstedt keiner vertiefenden gutachterlichen Betrachtung oder einer Planänderung bedarf.</p>

3. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 30.08.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>2. Ökologische Notwendigkeit</p> <p>Aus ökologischer Sicht sind Ausweichquartiere erforderlich, um den Lebensraumverlust, der durch Bauprojekte entsteht, zu kompensieren. Viele geschützte Arten, wie Fledermäuse oder bestimmte Vogelarten, sind stark auf ihre spezifischen Quartiere angewiesen. Eine Zerstörung ohne adäquaten Ersatz kann zu einem erheblichen Rückgang der Population führen. Qualifizierte Nachweise gewährleisten, dass die neuen Quartiere sowohl in ihrer Funktion als auch in ihrer Lage geeignet sind, den Bedürfnissen der betroffenen Arten gerecht zu werden.</p> <p>3. Planungsrechtliche Sicherheit</p> <p>Die Erstellung qualifizierter Nachweise für Ausweichquartiere ist auch im Sinne der Rechtssicherheit und der Vermeidung von Verzögerungen im Bauleitplanverfahren notwendig. Ohne diese Nachweise besteht das Risiko, dass Bauprojekte aufgrund von Verstößen gegen naturschutzrechtliche Bestimmungen gestoppt oder durch Auflagen verzögert werden.</p> <p>Fazit</p> <p>Um den gesetzlichen Anforderungen nach BNatSchG, LNatSchG SH und BauGB gerecht zu werden und die ökologischen Funktionen der betroffenen Lebensräume zu erhalten, sind qualifizierte Nachweise für Ausweichquartiere im Umfeld der Bauprojekte zwingend erforderlich. Sie stellen sicher, dass die Bauleitplanung in Einklang mit den naturschutzrechtlichen Vorgaben erfolgt und ermöglichen gleichzeitig eine nachhaltige und rechtssichere Entwicklung.</p>	<p>Die Äußerung wird berücksichtigt.</p> <p>Entsprechend dem oben Gesagten werden ergänzende Angaben redaktionell in den Umweltbericht aufgenommen.</p>

3. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 30.08.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Bezug auf Abwägung: „Eine Planänderung erfolgt nicht, da im Norden nördlich ‚Knüppeldamm‘ bereits bebaute Flächen und Gartenflächen vorhanden sind und da im Nordwesten Großbäume an der Straßennordseite vorhanden sind. (S.23) „</p> <p>Die Eingrünung eines Baugebiets zum Außenbereich hin ist aus mehreren städtebaulichen und ökologischen Gründen notwendig und findet ihre rechtliche Grundlage in den Vorgaben der Bauleitplanung, insbesondere im Baugesetzbuch (BauGB) und dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nach Auffassung der Stadt Barmstedt geeigneten Möglichkeiten zum Einfügen in die Örtlichkeit mit randlichen Gehölzbeständen und zur Entwicklung einer landschaftsgerechten Gehölzgestaltung zum öffentlich genutzten Raum der „Lutzhorner Landstraße“ sind bereits im Umweltbericht dargelegt und in die Planung eingeflossen. Die Maßnahmen werden im Zuge der nachgeordneten Planrealisierung umgesetzt. Zugleich wird es nicht möglich sein und es ist auch nicht Ziel der Stadt Barmstedt, die künftige Bebauung vollständig vor einer Sichtbarkeit abzuschirmen.</p> <p>Nach Bewertung durch die Stadt Barmstedt werden keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Eine Planänderung erfolgt nicht.</p>

3. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 30.08.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>1. Städtebauliche Integration und Landschaftsbild Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Eine Eingrünung an den Rändern eines Baugebiets dient der harmonischen Integration des neuen Baugebiets in die bestehende Landschaft und trägt zur Erhaltung des Landschaftsbildes bei. Dies verhindert harte Übergänge zwischen dem Siedlungsbereich und dem Außenbereich, was sowohl ästhetische als auch funktionale Vorteile für die Wahrnehmung des Ortsbildes bietet.</p> <p>2. Umwelt- und Klimaschutz</p> <p>Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere der Schutz der natürlichen Ressourcen und der Schutz des Klimas, zu berücksichtigen. Eine Eingrünung kann als Klimapuffer dienen, indem sie Wind- und Lärmschutz bietet und gleichzeitig zur Luftreinhaltung und Verbesserung des lokalen Mikroklimas beiträgt.</p> <p>3. Naturschutz und Artenvielfalt</p> <p>Eine Eingrünung fördert zudem den Erhalt und die Entwicklung der Biodiversität, indem sie Lebensräume für verschiedene Pflanzen- und Tierarten schafft und vernetzt. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 13 BNatSchG sind bei der Bauleitplanung die Belange des Naturschutzes zu berücksichtigen. Eine Eingrünung kann somit zur Sicherung von ökologisch wertvollen Strukturen beitragen und die Funktionalität des Naturhaushalts unterstützen.</p> <p>Fazit</p> <p>Die Eingrünung eines Baugebiets zum Außenbereich hin ist notwendig, um eine städtebaulich verträgliche und umweltgerechte Entwicklung zu gewährleisten. Sie unterstützt die Integration des Baugebiets in die Landschaft, fördert den Umweltschutz und trägt zur Erhaltung der Artenvielfalt bei, wie es die rechtlichen Vorgaben des BauGB und des BNatSchG erfordern.</p>	<p>Die nachfolgenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Zuge der Planung wurde der Aspekt der Eingrünung berücksichtigt, sodass in Kenntnis der mehrfachen Bedeutung einer Plangebieteingrünung die Planung den gesetzlichen Anforderungen entsprechen wird.</p> <p>Als redaktionelle Ergänzungen werden in den Umweltbericht die Hinweise auf die städtebauliche Integration, auf das Landschaftsbild, auf Umwelt- und Klimaschutz, auf Naturschutz und Artenvielfalt aufgenommen.</p> <p>Es sei zudem darauf hingewiesen, dass an die Nord- und Westseite keine freie Landschaft anschließt, sondern eine Baumschule nach Westen und eine Gaststätte nach Norden.</p> <p>Zum Schutz der im Umweltbericht untersuchten und teilweise nebenstehend aufgezählten Schutzgüter wurden zudem zahlreiche Schutz- und Minimierungsmaßnahmen benannt und im B-Plan festgesetzt, sodass die Stadt Barmstedt davon ausgeht, dass die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) berücksichtigt werden. Für Einzelheiten zu den Maßnahmen wird auf den Umweltbericht und die textlichen Festsetzungen verwiesen.</p> <p>Eine Planänderung ergibt sich daraus nicht.</p>

3. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 30.08.2024

Zusammenfassung der Äußerung

Gesundheitlicher Umweltschutz:

Ich habe keine Anregungen.

Untere Abfallentsorgungsbehörde

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Dies bedeutet auch die Darstellungen des Abfallrechts (§ 1 Absatz 6 Buchstabe 7 Baugesetzbuch (BauGB)). Es sind daher die nachfolgend benannten abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Bei dem Abtrag, einer Aufschüttung, einer Umlagerung oder einem Austausch von Boden ist Folgendes einzuhalten: Es wird angeregt ein Boden-/ Abfallmanagementkonzept zu erarbeiten. In diesem sollte beschrieben werden, wie mit dem aus der Erschließung und dem Baugeschehen anfallenden Bodenmaterialien umgegangen werden soll. Konkret sind die Fragen zur stofflichen und technischen Eignung von Bodenaushub und die Fragen der abfallrechtlichen Aspekte zum Umgang mit Bodenaushub, Bodenaufschüttungen/ Umlagerungen zu betrachten.

Insbesondere ist darzustellen, welche Mengen an Ober- und Unterboden aus dem Plangebiet für eine externe Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) verbracht werden müssen.

Am 01.08.2023 ist bundesweit die neue Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) in Kraft getreten. Der Einbau von extern angelieferten Material (z.B. Recyclingmaterial oder Bodenaushub) muss vorab mit mir, der unteren Abfallentsorgungsbehörde, abgestimmt werden.

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen nachfolgender Planungsebenen zu berücksichtigen.

3. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 30.08.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Das verwendete Material muss entweder den Anforderungen des Bodenschutzrechtes oder der Ersatzbaustoffverordnung entsprechen. Welche Anforderungen im Einzelnen gelten hängt sehr spezifisch von jeweils geplanten Vorhaben ab.</p> <p>Vor dem Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Bauschutt, Bodenmaterial oder Recyclingmaterial) sind die entsprechenden Unbedenklichkeitsnachweise des Materials (Zertifikate bzw. Laboranalysen) der unteren Abfallentsorgungsbehörde vorzulegen.</p> <p>Nach § 19 Ersatzbaustoffverordnung sind bei mineralischen Ersatzbaustoffen u.a. nachteilige Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit und schädliche Bodenveränderungen nicht zu besorgen, wenn die einzubauenden mineralischen Ersatzbaustoffe die Anforderungen nach Abschnitt 3 Unterabschnitt 1 oder 3 der Ersatzbaustoffverordnung einhalten. Diese Einhaltung sowie die der weiteren Vorgaben sollte durch eine gutachterliche Stellungnahme dargestellt werden.</p> <p>Erst nach dem Vorliegen der entsprechenden Unterlagen kann geprüft werden, ob der Einbau des gewählten Materials überhaupt möglich ist.</p> <p>Sofern hinsichtlich des Bodenaushubs ein Belassen bzw. ein Wiedereinbau vor Ort aus rechtlichen Gründen möglich ist (z.B. bestehen seitens der unteren Bodenschutzbehörde, der unteren Naturschutzbehörde oder der unteren Wasserbehörde keine Bedenken), bestehen abfallrechtlich keine Einwände.</p>	

3. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 30.08.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Für Bodenaushub, der der externen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) übergeben werden soll, gilt folgendes:</p> <p>Rechtzeitig vor einer Entsorgung bzw. Abfuhr des Abfalls muss Kontakt mit der unteren Abfallentsorgungsbehörde aufgenommen werden.</p> <p>Die Analyseergebnisse und der diesbezüglich geplante Entsorgungsweg (Verwertung oder Beseitigung, Benennung der Entsorgungsanlage) sind der unteren Abfallentsorgungsbehörde mitzuteilen. Erst dann kann die Prüfung erfolgen, ob der vorgeschlagene Entsorgungsweg auch genutzt werden kann.</p> <p>Hinweis: Die Art der Analyse ändert sich jeweils nach Art der Entsorgung (wie z.B. Deponie, Aufschüttung etc.).</p> <p>Mit der Entsorgung darf nicht begonnen werden, bevor die Prüfung des geplanten Entsorgungsweges erfolgen konnte und die untere Abfallentsorgungsbehörde bestätigt hat, dass der Entsorgungsweg genutzt werden kann.</p> <p>Die Entsorgungsbelege für die Abfälle sind unverzüglich vorzulegen.</p> <p>Im Falle einer Entsorgung zur Beseitigung (z.B. bei Deponierung von Bodenaushub) bestehen Andienungs- und Überlassungspflichten nach § 17 Kreislaufwirtschaftsgesetz i.V.m. § 1 Abfallwirtschaftssatzung im Kreis Pinneberg. Dies hat zur Folge, dass Abfälle zur Beseitigung der Gesellschaft für Abfallwirtschaft und Abfallbehandlung mbH - GAB -, Bundesstraße 301 in 25495 Kummerfeld (www.gab-umweltservice.de; Tel: 04120/709-0) zu überlassen sind.</p>	

4. Kreis Pinneberg Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit, Team Verkehrslenkung, Schreiben vom 26.08.2024**Zusammenfassung der Äußerung**

Zu dem angegebenen B-Plan 81 und der 10. Änderung des F-Plans werden im Einvernehmen mit der Polizeidirektion Bad Segeberg Sachgebiet 1.3 und insbesondere vom Team Tiefbau folgende Bedenken erhoben:

Zu dem angegebenen B-Plan/ F-Plan werden im Einvernehmen mit der Polizeidirektion Bad Segeberg Sachgebiet 1.3 und dem Team Tiefbau folgende Bedenken erhoben:

Da die Verlegung der Ortsdurchfahrt noch nicht vollzogen ist, behält die Stellungnahme vom 26.02.2024 weiterhin ihre Gültigkeit.

Die erforderlichen Sichtdreiecke sind nicht eingezeichnet, bei einem so großen Parkplatz sind diese von großer Wichtigkeit.

Es sollten Wendemöglichkeiten für die LKW auf dem Grundstück eingeplant werden, damit diese nicht rückwärts wieder auf die Lutzhorner Landstraße einfahren müssen.

Die Einmündungen sollten nicht mit Asphalt ausgestaltet werden (hier müssten dann die Markierungen regelmäßig erneuert werden), sie sollten als Grundstücksüberfahrten erkennbar sein.

Die Detailplanungen sind rechtzeitig mit dem Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit abzustimmen.

Stellungnahme vom 26.02.2024

Der 10. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 81 der Stadt Barmstedt an der K 2 kann nach den derzeitigen Planungen bezüglich der Zufahrten aus diversen Gründen nicht zugestimmt werden. Es wird daher um einen Abstimmungstermin mit allen Beteiligten gebeten, um eine tragfähige Lösungsmöglichkeit zu entwickeln. Gründe hierfür sind insbesondere der Wunsch nach zwei Zufahrtsmöglichkeiten und der geplanten Geh- und Radverkehrsführung inkl. der Straßenaufweitung zwecks Herstellung einer Linksabbiegespur.

Abwägungsvorschlag

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Die Äußerung wird berücksichtigt.

Im Rahmen des geplanten Gewerbegebietes nördlich des Friedhofs und östlich der Lutzhorner Landstraße hat die Stadtvertretung Barmstedt die Verschiebung der Ortsdurchfahrt bis zum Bebauungsplan Nr. 75 im Norden am 09.07.2024 (VO/2024-218) beschlossen. Das Vorgehen ist mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein abgestimmt.

Die Äußerung wird berücksichtigt.

Die Sichtdreiecke werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Dem Vorschlag wird nicht gefolgt.

Ein Rückwärtsfahren auf öffentliche Straßen ist nicht vorgesehen.

Der Hinweis wird im Zuge der Ausbauplanung geprüft.

Die Äußerung wird zu gegebener Zeit berücksichtigt.

Die Äußerung wird wie folgt berücksichtigt.

Im Rahmen des geplanten Gewerbegebietes nördlich des Friedhofs und östlich der Lutzhorner Landstraße hat die Stadtvertretung Barmstedt die Verschiebung der Ortsdurchfahrt bis zum Bebauungsplan Nr. 75 im Norden am 09.07.2024 (VO/2024-218) beschlossen. Das Vorgehen ist mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein abgestimmt.

4. Kreis Pinneberg Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit, Team Verkehrslenkung, Schreiben vom 26.08.2024**Zusammenfassung der Äußerung**Photovoltaik- und ähnliche Anlagen:

Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße 2 nicht erfolgt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und der Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen. Dies gilt auch für Blendeffekte durch eventuell auf Dächern zu installierende Photovoltaikanlagen und ähnliche Bauten, die auf die Verkehrsteilnehmer ausgerichtet sein werden.

Aufstellung von Fahnenmasten/Pylone zu Werbezwecken:

Außerhalb von festgesetzten Ortsdurchfahrten dürfen nach Straßen- und Wegerecht Hochbauten jeder Art (auch Anlagen der Außenwerbung) an Kreisstraßen nur ab einer Entfernung von 15 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn errichtet werden.

Entwässerung:

Die Entwässerung darf nicht auf die Kreisstraße oder in den Straßengraben erfolgen.

Alle Detailplanungen sind rechtzeitig mit dem Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit abzustimmen.

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen und auf der Ebene der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sein.

Die Äußerung wurde wie folgt berücksichtigt.

Im Rahmen des geplanten Gewerbegebietes nördlich des Friedhofs und östlich der Lutzhorner Landstraße hat die Stadtvertretung Barmstedt die Verschiebung der Ortsdurchfahrt bis zum Bebauungsplan Nr. 75 im Norden am 09.07.2024 (VO/2024-218) beschlossen. Das Vorgehen ist mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein abgestimmt.

Die Äußerung ist im Rahmen der Umsetzung zu berücksichtigen.

5. Kreis Pinneberg, Fachdienst Bauordnung - Untere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 07.08.2024**Zusammenfassung der Äußerung**

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet. Bei diesen Bereichen der überplanten Fläche handelt es sich daher gemäß § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des

Archäologischen Landesamtes

Schleswig-Holstein

Brockdorff-Rantzau-Straße 70

24837 Schleswig

Telefon: 04621 3870

Abwägungsvorschlag**Der Hinweis wurde berücksichtigt.**

Auf der überplanten Fläche wurden vom 15.04 bis zum 16.04.2024 Voruntersuchungen vom Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein ohne Nachweis von relevanten archäologischen Befunden durchgeführt.

Gemäß Schreiben vom 18.04.2024 des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein bestehen nunmehr keine Bedenken bezüglich der Planumsetzung. Die Flächen wurden zur Bebauung freigegeben

.

6. wilhelm.tel GmbH, Schreiben vom 30.08.2024**Zusammenfassung der Äußerung**

Nach Durchsicht und Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass die wilhelm.tel GmbH keinen eigenwirtschaftlichen Aufbau eines FTTH-Netzes plant und auch keine Breitbandanschlüsse in dem angefragten Gebiet betreibt.

Abwägungsvorschlag**Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.**

7. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Team Verkehrslenkung, Schreiben vom 28.08.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRB-N.Hamburg@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z. B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anlagen befinden sich augenscheinlich außerhalb des Plangebiets.</p>

7. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Team Verkehrslenkung, Schreiben vom 28.08.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

C. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

1. Bürger 1 - 9, Schreiben vom August 2024	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Eingabe zum F-Plan und B-Plan Entwurf „Vollversorger am Knüppeldamm“</p> <p>Der Galgenberg muss Tempo 30 Zone bleiben</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit der geplanten Bebauung des o. a. Gebiets mit einem Verbrauchermarkt wird ein stark erhöhtes Verkehrsaufkommen einhergehen. Auch wenn der Lieferverkehr eher über den Autobahnanschluss Horst/Elmshorn erfolgen könnte, wird der tägliche Kundenverkehr zum Verbrauchermarkt mangels einer anderen Umgehungsmöglichkeit sehr wahrscheinlich verstärkt durch den Galgenberg stattfinden.</p> <p>Der Galgenberg ist vorwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Bereits seit die Neubaugebiete am Friedhof erschlossen und bewohnt sind, stellen wir Anwohner deutlich erhöhte Durchgangsverkehrszahlen fest. Und leider fahren erschreckend viele Autofahrer deutlich schneller als die erlaubten 30 km/h. Langsamer gefahren wird dann in der Regel nur im nicht ausgebauten Teil.</p> <p>Es ist abzusehen, dass der Galgenberg durch den Kundenverkehr für den Verbrauchermarkt zur Durchgangsstraße wird. Damit steigt nicht nur die Anzahl der Autos, sondern es muss auch befürchtet werden, dass deutlich schneller gefahren werden wird. Denn schließlich wollen die Kunden „nur“ zügig von A nach B kommen.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.</p> <p>Der Anlieferungsverkehr wird voraussichtlich von Norden her erfolgen.</p> <p>Es wird zudem davon ausgegangen, dass Menschen im Süden der Stadt oder von Süden kommende Kunden bevorzugt die Einkaufsmöglichkeiten der Innenstadt nutzen und dass der Großteil der Anwohner nördlich der Bahn die Mühlenstraße/Lutzhorner Landstraße als Zubringer nutzen. Demnach wird von der Stadt Barmstedt nicht so viel Mehrverkehr erwartet, dass die Straße Galgenberg diesen nicht aufnehmen könnte.</p> <p>Die Geschwindigkeit in der Straße Galgenberg ist reglementiert. Verstöße gegen die Straßenverkehrsordnung müssen rechtlich geahndet werden, sie sind aber nicht Sache des B-Plans. Zudem möchte es die Stadt vermeiden, einen Generalverdacht auf die künftigen Kunden des Nahversorgers zu legen.</p>

1. Bürger 1 - 9, Schreiben vom August 2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p><u>Wir Anwohner des Galgenbergs fordern deshalb:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • die zulässige Höchstgeschwindigkeit im Galgenberg muss auf maximal 30 km/h begrenzt bleiben und • es müssen geeignete feste bauliche Maßnahmen ergriffen werden, die schnelleres Fahren verhindern 	<p>Die Vorschläge können nicht berücksichtigt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Festlegung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit ist nicht Sache des B-Plans. • Der Ausbau der Straße Galgenberg ist nicht Sache des B-Plans. Dennoch kann die Stadt, sofern erforderlich, außerhalb des B-Plans geeignete Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung ergreifen.

2. Bürger 10, Schreiben vom 02.08.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>zu dem Planvorhaben nehme ich wie folgt Stellung: Der Standort erfüllt derzeit nicht die Voraussetzungen an einen idealtypischen Nahversorgungsstandort, da kein direkter Wohngebietsbezug besteht. Diese Feststellung wird im Einzelhandelsgutachten getroffen. Der Gutachter befürwortet dennoch das Vorhaben, da „unmittelbar südlich des Plangebietes kurzfristig Wohnbebauung realisiert werden soll“.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>

2. Bürger 10, Schreiben vom 02.08.2024**Zusammenfassung der Äußerung****Abwägungsvorschlag**

Aufgrund der anvisierten weiteren städtebaulichen Entwicklung wird der Einzelhandelsstandort nach Auffassung der Stadt Barmstedt städtebaulich integriert sein. Der Vollsortimenter wird künftig angrenzend an den Siedlungsbereich liegen. Eine andere entsprechend geeignete Fläche im Innenbereich ist nicht verfügbar. Zudem gehen die Anlieferung und die Stellplatzflächen oft mit Lärmbelastigungen einher und sind im Innenbereich meist nur mit Lärmschutz verträglich.

Diese städtische Planung ist mit der Genehmigungsbehörde (Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Service und Digitalisierung) abgestimmt. In ihrem Erlass vom 15.11.2022 wird der Standort planerisch als Nahversorgungsstandort befürwortet. Er wird perspektivisch nach Realisierung einer Wohnbebauung unmittelbar südlich des Plangebietes (kurzfristig), und nach Ausweitung des kommunalen Siedlungsgebietes für das südwestlich angrenzende Gebiet (mittelfristig), als städtebaulich integrierte Wohngebietslage zu bewerten sein.

Es wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 82 der Stadt Barmstedt "Wohngebiet Lutzhorner Landstraße" für das Gebiet nördlich "Steinmoor", westlich "Lutzhorner Landstraße" und südlich "Knüppeldamm" gefasst. Der Geltungsbereich schließt südlich an das Plangebiet des B-Plans Nr. 81 an.

Für die Entwicklung der südwestlich angrenzenden Flächen wird bis zur Genehmigung mindestens ein belastbares Nutzungskonzept erstellt.

2. Bürger 10, Schreiben vom 02.08.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Es überwiegen auch nicht die städtebaulichen Vorteile eines Supermarktes „auf der grünen Wiese“ gegenüber den Risiken von Umsatz- und Frequenzverlusten in der Innenstadt. In dem Einzelhandelsgutachten wird von einer Umsatzverteilungsquote von rund 12 % ausgegangen.</p> <p>Der Schwellenwert liegt laut Innenministerium bei maximal 10 %. Das Innenministerium hatte deshalb eine Reduzierung der geplanten Verkaufsfläche zu bedenken gegeben.</p> <p>Die Stadt teilt diese Bedenken nicht und führt u. a. aus, dass ein Umlenken der Kaufkraftströme u. a. aus Elmshorn und den umliegenden Ortschaften nach Barmstedt zu erwarten ist.</p> <p>Dem ist entgegenzuhalten, dass aus der 50.000-Einwohner-Stadt Elmshorn mit zahlreichen Vollsortimentern diese Ströme sicher nicht zu erwarten sind. Ferner ist auch in der Nachbargemeinde Brande-Hörnerkirchen ein großer Lebensmittelmarkt vorhanden. Der Umsatz- und Frequenzverlust wird eher dazu führen, dass sich ein Ankerbetrieb (ALDI, Penny oder Lidl) aus der Innenstadt von Barmstedt zurückzieht und sich bei FAMILA ansiedelt.</p>	<p>Die Auffassung wird nicht geteilt.</p> <p>Die Realisierung des Planvorhabens eröffnet im nördlichen Barmstedter Stadtgebiet die Chance, die Nahversorgungssituation für das Wohnumfeld nördlich der Bahntrasse nachhaltig zu verbessern.</p> <p>Gemäß gutachterlicher Stellungnahme zur geplanten Neuansiedlung eines FAMILA-Marktes in der Stadt Barmstedt durch die CIMA (März 2024) werden keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Barmstedt in der Form einer Funktionsstörung dieses Bereiches und damit einer Schwächung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion des Unterzentrums Barmstedt erwartet.</p> <p>Aus Sicht des Gutachters eröffnet die Umsetzung der Planungen im nördlichen Barmstedter Stadtgebiet die Chance, die Nahversorgungssituation für das Wohnumfeld nördlich der Bahntrasse nachhaltig zu verbessern. Die Attraktivität eines Wohnquartiers hängt maßgeblich von der Quantität und der Qualität des Nahversorgungsangebotes im Nahbereich ab.</p> <p>Zudem dürfte die geplante Neuansiedlung eines Lebensmittelfrischemarktes in der Stadt Barmstedt laut Gutachter teilweise ein Umlenken der Kaufkraftströme zugunsten der Stadt Barmstedt zur Folge haben; d. h. Kund:Innen, die heute nach z. B. Elmshorn oder Brande-Hörnerkirchen fahren, dürften ihre Einkaufsfahrten zukünftige z. T. eher nach Barmstedt ausrichten. Diese Umsatzumverteilung ist im Gutachten berechnet worden und liegt für Brande-Hörnerkirchen <10 %. Ferner geht es um die Verfestigung der bereits heute bestehenden Kaufkraftverflechtungen. Dies ist die fundierte Aussage des Gutachterbüros. Die Stadt sieht keinen Anlass, dieser zu misstrauen.</p> <p>Die geplante Verkaufsflächengröße (2.600 m²) erscheint im Hinblick auf die Wettbewerbsstrukturen und die derzeitige Betriebstypenentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel angemessen. Die Gesamtverkaufsfläche bestimmt die Attraktivität des neu geplanten Nahversorgungsstandortes und nimmt schlussendlich auch Einfluss auf die Nachhaltigkeit der Planungen. Auch zukünftig wird die Barmstedter Innenstadt der wichtigste Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet bleiben.</p>

2. Bürger 10, Schreiben vom 02.08.2024**Zusammenfassung der Äußerung**

Das Planvorhaben im Außenbereich mit einer nur vagen Hoffnung auf die Entwicklung eines sich angrenzenden Wohngebietes ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar.

Nicht zuletzt aus Gründen des Klimaschutzes sollte von jeder unnötigen Versiegelung von wertvollen landwirtschaftlichen Flächen abgesehen werden, solange die Frage nach dem Bedarf weiterer Ausweisung von Wohngebieten noch offen ist.

Abwägungsvorschlag

Im Rahmen des B-Plans wurde eine Verringerung der Verkaufsfläche gutachterlich untersucht. Von Gutachterseiten wurde davon abgeraten.

Die Äußerung wird nicht geteilt.

Entsprechend dem oben Gesagten hat sich die Stadt ausführlich mit der Frage der Flächenauswahl befasst und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die Fläche für die geplante Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs geeignet ist.

Durch die Wahl einer landwirtschaftlich genutzten Fläche entlang der vielbefahrenen Lutzhorner Landstraße, im Anschluss an den künftigen Innenbereich kann die Inanspruchnahme von naturschutzrechtlich wertvolleren Flächen (z. B. im Landschaftsschutzgebiet) vermieden werden.

Die nach Kenntnis und Auffassung der Stadt Barmstedt geeigneten Maßgaben des Klimaschutzes sind in die Planung aufgenommen worden. Im Umweltbericht ist dieses Schutzgut geprüft und bewertet worden. In der Begründung sind entsprechende Handlungsempfehlungen enthalten.

Dazu gehören neben einer landschaftsgerechten Einbindung in das landschaftliche / städtebauliche Umfeld auch die Verpflichtung zur Errichtung von Gründächern auch in Verbindung mit Solaranlagen. Diese werden im B-Plan Nr. 81 festgesetzt.

Ferner wird bereits auf die Vorschrift gem. § 10 EWKG - Installationsvorgabe für Photovoltaikanlagen auf größeren neu errichteten Parkplätzen - verwiesen.

Die zu erwartenden Eingriffe in die weiteren Umweltschutzgüter werden ebenfalls im Umweltbericht untersucht. Im B-Plan Nr. 81 werden dafür Kompensations-, Schutz- und Minimierungsmaßnahmen genannt und zum Teil festgesetzt.

Ergänzend wird angefügt, dass das Plangebiet nach Einschätzung der Stadt Barmstedt über die allgemeinen Auswirkungen des Klimawandels hinaus keine besondere Empfindlichkeit gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels aufweist.

3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>hiermit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen der REWE Markt GmbH, Rudolf-Diesel-Straße 36, 24558 Henstedt-Ulzburg, vertreten. Unsere Bevollmächtigung versichern wir anwaltlich.</p> <p>Gerne nehmen wir die Gelegenheit wahr, im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch („BauGB“) zum Bebauungsplan Nr. 81 "Vollversorger am Knüppeldamm" (im Folgenden „Bebauungsplan“) Stellung zu nehmen. Es bestehen grundlegende Zweifel an der Rechtmäßigkeit der vorliegenden Planung.</p> <p>Hierzu führen wir im Einzelnen aus:</p> <p>I.</p> <p>Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung</p> <p>Der Bebauungsplan verstößt gegen das Beeinträchtigungsverbot aus dem Ziel 4 Abs. 1 der Ziffer 3.10 des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein („LEP“) sowie gegen das Integrationsgebot aus dem Ziel 6 Abs. 1 der Ziffer 3.10 LEP und ist mithin nicht den Zielen der Raumordnung angepasst. Demnach liegt ein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB vor.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Äußerung wird zunächst zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehende Äußerung wird im Folgenden vom Einwendenden genauer ausgeführt.</p> <p>Die Abwägung dieser Äußerung erfolgt nachfolgend zu den einzelnen Themenpunkten.</p>

3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>1. § 1 Abs. 4 BauGB gibt vor, dass Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. Die planaufstellende Gemeinde hat hierzu unter anderem dafür Sorge zu tragen, dass die raumordnungsrechtlichen Vorgaben zur Steuerung des (großflächigen) Einzelhandels eingehalten werden.</p>	<p>Die Äußerung ist bereits berücksichtigt.</p> <p>Die Vorgaben werden eingehalten.</p> <p>Die Landesplanung als Genehmigungsbehörde, der die Überprüfung der Einhaltung der Planung mit den Zielen der Raumordnung bzw. des Raumordnungsgesetzes obliegt, teilt mit Schreiben vom 09.08.2024 mit, dass der Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 und den damit verfolgten Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen, sofern die nachstehende Maßgabe eingehalten wird. Spätestens bis zum Zeitpunkt der Genehmigung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Nachweis zu führen, dass ein Aufstellungsbeschluss für eine Bauleitplanung für Wohnbauflächen auf der südlichen Nachbarfläche des Planstandortes gefasst und für die Entwicklung der südwestlich angrenzenden Flächen mindestens ein belastbares Nutzungskonzept erstellt worden ist.</p> <p>Die Maßgaben werden von der Stadt Barmstedt erfüllt.</p>

3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>2. Dies ist bei dem Bebauungsplan nicht der Fall. Er wird den Anforderungen des § 1 Abs. 4 BauGB nicht gerecht, da er sowohl gegen das Beeinträchtungsverbot (hierzu siehe 2.1) als auch das Integrationsgebot (hierzu siehe 2.2) des LEP verstößt.</p> <p>2.1 Die vorliegende Planung verstößt gegen das Beeinträchtungsverbot aus dem Ziel 4 Abs. 1 der Ziffer 3.10 LEP.</p> <p>2.1.1 Nach dem Ziel 4 Abs. 1 der Ziffer 3.10 LEP darf die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung („BauNVO“) die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen.</p>	<p>Die Auffassung wird nicht geteilt.</p> <p>Für die Prüfung der Vereinbarkeit des Planvorhabens mit dem Beeinträchtungsverbot wurde der Nachweis der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit des Planvorhabens durch Vorlage eines entsprechenden Verträglichkeitsgutachtens erbracht: „Auswirkungsanalyse: Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Stadt Barmstedt“, CIMA Beratung + Management GmbH. Im Ergebnis wird festgehalten, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches oder der wohnortnahen Grundversorgung, einschließlich konzeptioneller Ansätze zur Fortentwicklung und Ertüchtigung dieser Bereiche, in der Stadt Barmstedt oder in den Nachbargemeinden zu erwarten sind.</p> <p>Aus Sicht der CIMA überwiegen die Chancen, die sich aus der Neuansiedlung des Lebensmittelfrischemarktes ergeben (Verbesserung der Nahversorgungssituation im nördlichen Stadtgebiet, Steigerung der Kaufkraftbindung sowie der Kaufkraftzuflüsse in der Gesamtstadt) gegenüber den Risiken (Umsatz- und Frequenzverluste in der Innenstadt). Die Stadt Barmstedt schließt sich dieser Einschätzung an. Aus Sicht der CIMA eröffnet die Neuansiedlung eines Lebensmittelfrischemarktes im nördlichen Barmstedter Stadtgebiet die Chance, die Nahversorgungssituation für das Wohnumfeld nördlich der Bahntrasse nachhaltig zu verbessern. Die Attraktivität eines Wohnquartiers hängt maßgeblich von der Quantität und der Qualität des Nahversorgungsangebotes im Nahbereich ab.</p> <p>Die Prüfung des Planvorhabens in Hinblick auf die raumordnerischen Vorgaben hat ergeben, dass das Planvorhaben die zentralen Anforderungen des LEPs Schleswig-Holstein 2021 erfüllt: Zentralitätsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot. Eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion der Städte und Gemeinden im Untersuchungsgebiet ist ebenfalls nicht zu erwarten (Beeinträchtungsverbot).</p>

3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>2.1.2 Diesem Ziel wird der Bebauungsplan nicht gerecht. Durch das Planvorhaben ist mit erheblichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Barmstedt zu rechnen.</p> <p>Der Bebauungsplan lässt unzweifelhaft Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu, da es die Errichtung von Einzelhandel bis zu einer Verkaufsflächengröße von 2.600 m² zulässt.</p> <p>Die Errichtung eines derartigen Vorhabens lässt allerdings entgegen dem Ziel 4 Abs. 1 der Ziffer 3.10 LEP schädliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Barmstedt erwarten und verstößt daher gegen das Beeinträchtungsverbot.</p>	<p>Gemäß CIMA ist die geplante Neuansiedlung des Lebensmittelfrischemarktes für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Barmstedt als abwägungsrelevant zu bewerten.</p> <p>Aus Sicht der CIMA überwiegen die Chancen, die sich aus der Neuansiedlung des Lebensmittelfrischemarktes ergeben (Verbesserung der Nahversorgungssituation im nördlichen Stadtgebiet, Steigerung der Kaufkraftbindung sowie der Kaufkraftzuflüsse in der Gesamtstadt) gegenüber den Risiken (Umsatz- und Frequenzverluste in der Innenstadt). Die Stadt Barmstedt schließt sich dieser Einschätzung an.</p> <p>Wollte man die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Barmstedt reduzieren, sollte die Verkaufsfläche des Lebensmittelfrischemarktes auf 2.600 m² begrenzt werden. Die Umsatzumverteilungsquote im zentralen Versorgungsbereich Barmstedts würde in diesem Fall unter 12 % liegen; negative städtebauliche Auswirkungen wären nicht zu erwarten.</p> <p>Für Einzelheiten wird auf das Gutachten in der Anlage der B-Plan-Begründung verwiesen.</p>

3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Bereits nach der seitens der Stadt Barmstedt eingeholten Auswirkungsanalyse: Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Stadt Barmstedt“ (CIMA Beratung + Management GmbH, 26. Januar 2023), der es allerdings an der erforderlichen „Worstcase-Betrachtung“ fehlt (s. hierzu VI.), beträgt die Umsatzumverteilungsquote in dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Barmstedt bei einer zulässigen Verkaufsfläche von 2.600 m² deutlich über 10 %. Hiervon ist insbesondere der REWE-Markt in der Innenstadt von Barmstedt betroffen. Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und auch im Sortiment Drogeriewaren keinesfalls auszuschließen. Durch eine mögliche vorhabenbedingte Aufgabe des Drogeriefachmarktes Rossmann in der Innenstadt von Barmstedt würde der Zentrale Versorgungsbereich einen wesentlichen Magnetbetrieb an seiner Haupteinkaufslage verlieren.</p>	<p>Die Auffassung wird nicht geteilt.</p> <p>Bei der Bewertung des Planvorhabens und bei der Berechnung der Umsatzumverteilungswirkungen geht die CIMA von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Dieser bildet – unter realistischen Bedingungen – die maximal zu erwartenden Umverteilungswirkungen ab. Ansatzpunkte, die zu einer anderen Einschätzung führen können, sind nicht erkennbar.</p> <p>Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Planvorhaben des Einzelhandels ist die Umsatzumverteilungsquote, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine unzumutbare Auswirkung. Denn die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage allein ist baurechtlich irrelevant – das Planungsrecht kennt keinen „Konkurrenzschutz“.</p> <p>Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die sog. „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht, d. h. ein Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie „Trading-Down-Effekte“, Verödung einer Innenstadt oder Unterversorgung der Bevölkerung.</p> <p>Die ökonomische Wirkungsanalyse der CIMA hat deutlich gemacht, dass infolge der geplanten Neuansiedlung des FAMILA-Marktes abwägungsrelevante Umsatzumverteilungseffekte in der Barmstedter Innenstadt zu erwarten sind.</p> <p>Negative städtebauliche Auswirkungen, die mit einem Wegbrechen der Nahversorgungsfunktion innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt einhergehen würden, sind jedoch eindeutig nicht zu erwarten.</p> <p>Städtebaulich relevant sind Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens erst dann, wenn die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt und damit gestört werden würde. Eine solche Funktionsstörung liegt vor, wenn der zentrale Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann.</p>

3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024**Zusammenfassung der Äußerung****Abwägungsvorschlag**

Für die Innenstadt sind keine strukturschädigenden Auswirkungen, die sich durch einen Funktionsverlust, eine Verödung der Einkaufslage oder eine Unterversorgung der Bewohner ausdrücken können, zu erwarten. Selbst in dem äußerst unwahrscheinlichen Fall, dass einer der insgesamt drei Lebensmittelmärkte aus dem Markt austreten sollte, kann von einer „Einschränkung in der Versorgung“ der Bevölkerung keine Rede sein. Die Versorgung würde durch die verbleibenden Anbieter weiterhin sichergestellt werden.

3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024

Zusammenfassung der Äußerung

2.2 Zudem verstößt der Bebauungsplan gegen das Integrationsgebot aus dem Ziel 6 Abs. 1 der Ziffer 3.10 LEP.

2.2.1 Nach dem Ziel 6 Abs. 1 der Ziffer 3.10 LEP sind die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 4 nur in Zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig. Sie sind für solche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 4 auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig. Nach der Begründung ist für diesen Ausnahmefall allerdings erforderlich, dass sichergestellt wird, dass vom Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche oder die übrigen Versorgungsstrukturen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeht. Der Betrieb muss sich innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsbereiches in guter Zuordnung zu den Wohngebieten einer Standortgemeinde befinden. Ein räumlicher Zusammenhang mit der Wohnbebauung liegt vor, wenn in dem Bereich überwiegend Wohnnutzung stattfindet beziehungsweise der Bereich als zusammengehörend mit den Bereichen mit überwiegender Wohnnutzung wahrgenommen werden kann.

Abwägungsvorschlag

Die Auffassung wird nicht geteilt.

Angaben zur Flächenwahl sind in der Begründung (Kapitel 3 und 4.4) und im Umweltbericht enthalten.

Die Stadt Barmstedt hat im Vorhinein eine Betrachtung von Flächen erstellt, die für einen Vollsortimenter samt Stellplatzbedarf ausreichen würden.

Nach dem mittlerweile erfolgten Abschluss der südlichen Ortsrandbildung soll die künftige Bautätigkeit (insbesondere die wohnbauliche Entwicklung) im Norden fortgeführt werden. Die städtischen Planungsziele sehen daher mit Blick auf die wohnbaulichen Entwicklungen im nördlichen Stadtgebiet vor, die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im nördlichen Stadtgebiet zu ermöglichen. Zudem soll ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Versorgungsfunktion der Innenstadt und dem künftigen dezentralen Versorgungsstandort im Bereich der Wohngebiete im nördlichen Stadtgebiet erreicht werden.

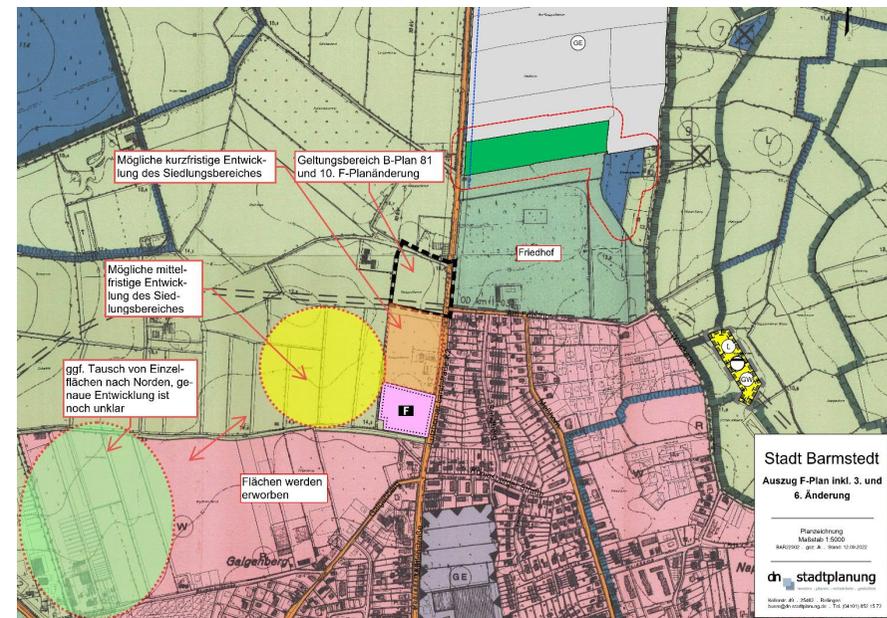


Abbildung - Übergreifendes Entwicklungskonzept (vgl. Begründung Kap. 3)

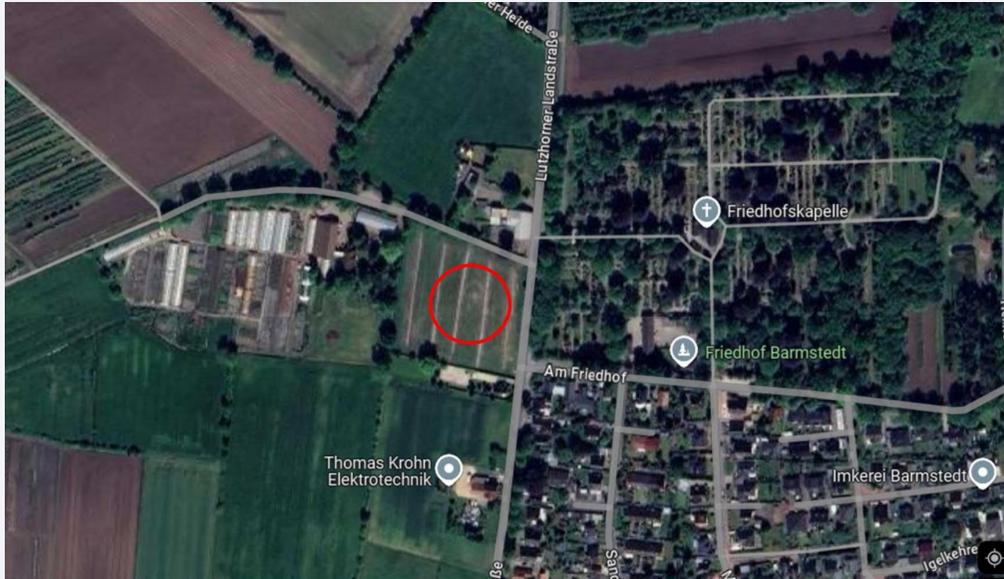
3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
	<p>Aufgrund der anvisierten weiteren städtebaulichen Entwicklung wird der Einzelhandelsstandort nach Auffassung der Stadt Barmstedt städtebaulich integriert sein. Der Vollsortimenter wird künftig angrenzend an den Siedlungsbereich liegen. Eine andere entsprechend geeignete Fläche im Innenbereich ist nicht verfügbar. Zudem gehen die Anlieferung und die Stellplatzflächen oft mit Lärmbelastigungen einher und sind im Innenbereich meist nur mit Lärmschutz verträglich.</p> <p>Diese städtische Planung ist mit der Genehmigungsbehörde (Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Service und Digitalisierung) abgestimmt. In ihrem Erlass vom 15.11.2022 wird der Standort planerisch als Nahversorgungsstandort befürwortet. Er wird perspektivisch nach Realisierung einer Wohnbebauung unmittelbar südlich des Plangebietes (kurzfristig), und nach Ausweitung des kommunalen Siedlungsgebietes für das südwestlich angrenzende Gebiet (mittelfristig), als städtebaulich integrierte Wohngebietslage zu bewerten sein.</p> <p>Es wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 82 der Stadt Barmstedt "Wohngebiet Lutzhorner Landstraße" für das Gebiet nördlich "Steinmoor", westlich "Lutzhorner Landstraße" und südlich "Knüppeldamm" gefasst. Der Geltungsbereich schließt südlich an das Plangebiet des B-Plans Nr. 81 an.</p> <p>Für die Entwicklung der südwestlich angrenzenden Flächen wird bis zur Genehmigung mindestens ein belastbares Nutzungskonzept erstellt.</p>

3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024

Zusammenfassung der Äußerung

2.2.2 Diesen Anforderungen wird der Bebauungsplan ebenfalls nicht gerecht. Mit Blick auf das Luftbild des Vorhabenstandortes ist vorliegend nicht von einer städtebaulich integrierten Lage auszugehen.



Luftbild mit Markierung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich vielmehr am Ortsrand von Barmstedt und ist überwiegend von Außenbereichsflächen umgeben. Es ist kein dichter Siedlungszusammenhang erkennbar. Lediglich südöstlich des Plangebietes befindet sich eine gewisse Wohnbebauung. Von einer überwiegenden Wohnnutzung kann keine Rede sein. Eine siedlungsstrukturelle integrierte Lage liegt nicht vor. Dass die Voraussetzungen für das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot mangels direktem Wohngebietsbezuges nicht vorliegen, erkennt auch die Stadt Barmstedt in ihrer Begründung zum Bebauungsplan und wird im Rahmen der von der Stadt eingeholten Auswirkungsanalyse bestätigt.

Abwägungsvorschlag

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Die Planung ist auf die Zukunft ausgerichtet.

Nach dem mittlerweile erfolgten Abschluss der südlichen Ortsrandbildung soll die künftige Bautätigkeit (insbesondere die wohnbauliche Entwicklung) im Norden Barmstedts fortgeführt werden.

Aufgrund der anvisierten weiteren städtebaulichen Entwicklung wird der neue Einzelhandelsstandort nach Auffassung der Stadt Barmstedt städtebaulich integriert sein. Der Vollsortimenter wird künftig angrenzend an den Siedlungsbereich liegen.

3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024**Zusammenfassung der Äußerung**

Wir verweisen insofern insgesamt auf die als **Anlage TW 1** überreichte „Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines FAMILA-Marktes in Barmstedt“ des Gutachterbüros Stadt + Handel vom 10.07.2024. Diese kommt übereinstimmend mit dem soeben dargestellten zu dem Ergebnis, dass eine siedlungsstrukturelle Integration aufgrund der Umgebung von Freiflächen, fehlender Wohnsiedlungsbereiche im direkten Umfeld zu dementieren ist.

Vgl. Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines FAMILA-Marktes in Barmstedt“ des Gutachterbüros Stadt + Handel vom 10.07.2024, S. 29 f.

An diesem Ergebnis ändert auch die seitens der Stadt Barmstedt vorgetragene, bisher allerdings lediglich angedachte Wohnbebauung unmittelbar südlich des Plangebietes nichts. Nach Angabe der Stadt Barmstedt soll dort kurzfristig Wohnbebauung realisiert werden. Für die Errichtung dieses Wohngebiet wurde zum jetzigen Zeitpunkt lediglich der Aufstellungsbeschluss für einen entsprechenden Bebauungsplan sowie der Aufstellungsbeschluss für eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Ob ein solches Wohngebiet südlich des hiesigen Planvorhabens entsteht, ist zum jetzigen Zeitpunkt keinesfalls sichergestellt. Bis zur Änderung des Flächennutzungsplanes und bis zum Erlass des Bebauungsplanes sind noch verschiedene Schritte des Bauleitplanverfahrens zu durchlaufen. Aufgrund der bestehenden Unwägbarkeit allein in diesem Verfahren, kann von einer „perspektivisch“ städtebaulich integrierten Wohngebietslage keinesfalls die Rede sein. Ob südlich des Plangebietes ein Wohngebiet tatsächlich entsteht, ist zum jetzigen Zeitpunkt derart ungewiss, dass hiermit die städtebauliche Integration des hiesigen Bebauungsplanes nicht begründet werden kann.

Abwägungsvorschlag**Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.**

Eine verbindliche Bewertung des Vorhabens hinsichtlich des Integrationsgebotes obliegt der Landesplanungsbehörde (hier: Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Service und Digitalisierung, Abteilung Landesplanung).

Die Ausführungen des Gutachterbüros Stadt + Handel sind zwar als eine gutachterliche Einschätzung zur Kenntnis zu nehmen. Für das Genehmigungsverfahren sind die Äußerungen jedoch ohne Relevanz.

Die Auffassung wird nicht geteilt.

Es wird auf die Auffassung der entsprechenden Genehmigungsbehörde (Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Service und Digitalisierung, Abteilung Landesplanung) verwiesen.

In ihrem Erlass vom 15.11.2022 wird der Standort planerisch als Nahversorgungsstandort befürwortet. Er wird perspektivisch nach Realisierung einer Wohnbebauung unmittelbar südlich des Plangebietes (kurzfristig), und nach Ausweitung des kommunalen Siedlungsgebietes für das südwestlich angrenzende Gebiet (mittelfristig), als städtebaulich integrierte Wohngebietslage zu bewerten sein.

Es wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 82 der Stadt Barmstedt "Wohngebiet Lutzhorner Landstraße" für das Gebiet nördlich "Steinmoor", westlich "Lutzhorner Landstraße" und südlich "Knüppeldamm" gefasst. Der Geltungsbereich schließt südlich an das Plangebiet des B-Plans Nr. 81 an.

Für die Entwicklung der südwestlich angrenzenden Flächen wird bis zur Genehmigung mindestens ein belastbares Nutzungskonzept erstellt.

Die Zweifel an der Umsetzung können von der Stadt Barmstedt nicht nachvollzogen werden.

3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Selbst wenn man die Berücksichtigung der Planung eines Wohngebietes in einem derart frühen Stadium zulässt, bleibt die Siedlungsrandlage jedoch weiterhin bestehen. Auch dann ist das Plangebiet ausweislich des Luftbildes überwiegend von Außenbereichsflächen und dem Barmstädter Friedhof umgeben. Diese Einschätzung bestätigt wiederum die Verträglichkeitsanalyse von Stadt + Handel.</p> <p><i>Vgl. Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines FAMILA-Marktes in Barmstedt“ des Gutachterbüros Stadt + Handel vom 10.07.2024, S. 29.</i></p> <p>II.</p> <p>Fehlende und unzureichende Ermächtigungsgrundlage</p> <p>Es fehlt für die textliche Festsetzung Ziffer I.1 bereits an der erforderlichen Normsetzungsgrundlage. Die in der Festsetzung vorgesehene Beschränkung auf eine maximale Verkaufsfläche ist nicht von der BauNVO gedeckt, weil sie eine nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts unzulässige Nutzungskontingentierung bewirkt.</p>	<p>Die Auffassung wird nicht geteilt.</p> <p>In ihrem Erlass vom 15.11.2022 wird der Standort planerisch als Nahversorgungsstandort befürwortet. Er wird perspektivisch nach Realisierung einer Wohnbebauung unmittelbar südlich des Plangebietes (kurzfristig), und nach Ausweitung des kommunalen Siedlungsgebietes für das südwestlich angrenzende Gebiet (mittelfristig), als städtebaulich integrierte Wohngebietslage zu bewerten sein.</p> <p>Die Stadt Barmstedt teilt diese Auffassung.</p> <p>Die Äußerung wird zunächst zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehende Äußerung wird im Folgenden vom Einwendenden genauer ausgeführt.</p> <p>Die Abwägung dieser Äußerung erfolgt nachfolgend zu den einzelnen Themenpunkten.</p>

3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024**Zusammenfassung der Äußerung**

1. Unter welchen Voraussetzungen die Kontingentierung von Nutzungsoptionen in Bebauungsplänen zulässig ist, ist in der höchstrichterlichen und obergerichtlichen Rechtsprechung weitestgehend geklärt, wobei die Mehrzahl der einschlägigen Entscheidungen zur Frage der Verkaufsflächenkontingentierung in Baugebieten ergangen ist. Bei einer Kontingentierung von Verkaufs- oder Geschossflächen innerhalb eines Baugebiets ergibt sich die Gefahr eines sog. „Windhundrennens“ potenzieller Investoren und Bauantragsteller. Derartige Festsetzungen schließen die Möglichkeit ein, dass Grundeigentümer im Fall der Erschöpfung des Kontingents von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind. Eine vorhabenunabhängige, also gebietsbezogene Kontingentierung von Nutzungsoptionen ist der BauNVO grundsätzlich fremd. Dort, wo die Verordnung die Festlegung von Nutzungsanteilen (Quoten) oder die Quantifizierung einer Nutzungsart zulässt, wie dies in § 4a Abs. 4 Nr. 2 und § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sowie in Gestalt der Beschränkung freiberuflicher Berufsausübung auf „Räume“ in den Baugebieten der §§ 2 bis 4 (vgl. § 13 BauNVO) der Fall ist, findet sich eine ausdrückliche Regelung. Eine gebietsbezogene Kontingentierung widerspricht demgegenüber dem der Baugebietstypologie (§§ 2 bis 9 BauNVO) zugrundeliegenden Regelungsansatz, demzufolge im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Grunde jedes Baugrundstück für jede nach dem Nutzungskatalog der jeweiligen Baugebietsvorschrift zulässige Nutzung in Betracht kommen können soll.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 01.02.2016 – 4 BN 26.15 –; Beschluss vom 06.08.2013 – 4 BN 25.13 –; Urteil vom 03.04.2008 – 4 CN 3.07 –; OVG NRW, Urteil vom 04.10.2010 – 10 D 30/08.NE –; Urteil vom 17.10.2007 – 10 A 3914/04 –, alle juris.

Abwägungsvorschlag**Die Auffassung wird nicht geteilt.**

Die Festsetzung und Reglementierung der Verkaufsfläche sind von der Genehmigungsbehörde gefordert.

Dem Urteil des Senats vom 27. April 1990 - BVerwG 4 C 36.87 kann entnommen werden, dass eine gebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung unbedenklich ist, wenn in dem in Rede stehenden Sondergebiet nur ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist; denn dann ist die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch. Dies ist hier der Fall, da das Grundstück einem Eigentümer gehört und ein entsprechend großer Vollsortimenter geplant ist.

Die Festsetzungen werden dahingehend ergänzt, dass eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt wird. Die Mindestgrundstücksgröße entspricht in etwa der Sondergebietsgröße. Somit wird gewährleistet, dass im Falle einer Grundstücksteilung keine zusätzlichen Ansprüche an die Verkaufsfläche durch weitere Einzelhandelsnutzungen geltend gemacht werden können.

3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>2. Gemessen an diesen Voraussetzungen fehlt es an der Rechtmäßigkeit der textliche Festsetzung Ziffer I.1. Die Formulierung</p> <p>„Im Einzelnen sind zulässig: [...] Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 2.600 m² Verkaufsfläche [...]“</p> <p>stellt eine gebietsbezogene und damit der BauNVO fremde Kontingentierung dar. Der Ausnahmefall, dass im Sondergebiet lediglich ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist, sodass die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbegrenzung identisch ist,</p> <p><i>Vgl. BVerwG, Urteil vom 24.03.2010 – 4 CN 3.09 –, juris.</i></p> <p>liegt nicht vor, da – wie aus der Festsetzung Ziffer I.1 selbst hervorgeht – in dem festgesetzten Sondergebiet „Anlagen und Einrichtungen zum Verkauf von Lebensmitteln“ und damit mehr als ein Betrieb zulässig sind.</p>	<p>Die Auffassung wird nicht geteilt.</p> <p>Die Festsetzung und Reglementierung der Verkaufsfläche sind von der Genehmigungsbehörde gefordert.</p> <p>Dem Urteil des Senats vom 27. April 1990 - BVerwG 4 C 36.87 kann entnommen werden, dass eine gebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung unbedenklich ist, wenn in dem in Rede stehenden Sondergebiet nur ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist; denn dann ist die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch. Dies ist hier der Fall, da das Grundstück einem Eigentümer gehört und ein entsprechend großer Vollsortimenter geplant ist.</p> <p>Die Festsetzungen werden dahingehend ergänzt, dass eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt wird. Die Mindestgrundstücksgröße entspricht in etwa der Sondergebietsgröße. Somit wird gewährleistet, dass im Falle einer Grundstücksteilung keine zusätzlichen Ansprüche an die Verkaufsfläche durch weitere Einzelhandelsnutzungen geltend gemacht werden können.</p>
<p>III.</p> <p>Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot</p> <p>Der Bebauungsplan ist nicht hinreichend bestimmt und daher unwirksam.</p> <p>1. Ein Bebauungsplan muss als Rechtsnorm dem aus dem Rechtsstaatsgebot (Art. 20 Abs. 3 GG) abzuleitenden Gebot der Bestimmtheit und Normenklarheit entsprechen. Entscheidend ist nur, dass hinreichend klar ist, welche Regelungen mit welchem Inhalt normative Geltung beanspruchen.</p> <p>Vgl. Bayerischer VGH, Urteil vom 13.06.2023 – 1 N 20.2761 – juris Rn. 16.</p> <p>Das Gebot der hinreichenden Bestimmtheit von Rechtsnormen gilt sowohl für die textlichen, als auch für die zeichnerischen Festsetzungen. Die Planzeichnung muss hinreichend lesbar sein.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Barmstedt geht davon aus, dass der Bebauungsplan dem Gebot der Bestimmtheit und Normenklarheit entspricht.</p>

3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Vgl. OVG NRW, Urteil vom 14.06.2019 – 7 A 2387/17 –, juris Rn. 41 und Urteil vom 13.02.2014 – 7 D 102/12.NE –, juris Rn. 67.</p> <p>Ein Verstoß gegen das Gebot der Normenklarheit begründet die Unwirksamkeit der Festsetzung, ohne dass es auf §§ 214, 215 BauGB ankommt.</p> <p>Bayerischer VGH, Urteil vom 23.06.2020 – 1 N 17.972 –, juris Rn. 17.</p> <p>2. Diesem Erfordernis wird der Bebauungsplan in mehrfacher Hinsicht nicht gerecht. Zunächst genügen die Höhenfestsetzungen hinsichtlich der erforderlichen Bezugspunkte zum Teil nicht dem Bestimmtheitsgrundsatz (hierzu siehe 2.1). Des Weiteren erfüllt der Bebauungsplan nicht die Vorgaben der Planzeichenverordnung und ist daher auch insofern unbestimmt (hierzu siehe 2.2). Zuletzt ist nicht ersichtlich, was mit dem Planzeichen (A) in Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen festgesetzt werden soll (hierzu siehe 2.3).</p>	<p>Die Äußerung wird zunächst zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehende Äußerung wird im Folgenden vom Einwendenden genauer ausgeführt.</p> <p>Die Abwägung dieser Äußerung erfolgt nachfolgend zu den einzelnen Themenpunkten.</p>

3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>2.2 Des Weitern genügt die Planzeichnung nicht den Voraussetzungen der Planzeichenverordnung („PlanZV“). Der Bebauungsplan verstößt gegen § 2 Abs. 4 PlanZV, da die Legende zu den Planzeichen die verwendeten Planzeichen nicht vollumfänglich erläutert (hierzu siehe 2.2.1). Zudem stimmt die Erläuterung in der Legende hinsichtlich der eingezeichneten Bäume nicht mit den Zeichen in der Planzeichnung überein (hierzu siehe 2.2.2). Zuletzt ist der eingezeichnete Bereich, in welchem die Errichtung von Stellplätzen zulässig ist, nicht eindeutig erkennbar (hierzu siehe 2.2.3). Der Bebauungsplan ist daher auch insoweit unbestimmt.</p> <p>2.2.1 Der Bebauungsplan verstößt in mehrfacher Hinsicht gegen § 2 Abs. 4 PlanZV, da die Legende zu den Planzeichen die verwendeten Planzeichen nicht vollumfänglich erläutert</p> <p>2.2.1.1 Nach § 2 Abs. 4 PlanZV sollen die im Bebauungsplan verwendeten Planzeichen in diesem Bebauungsplan erklärt werden. Die Notwendigkeit der Erklärung ist die Folge der Verwendung von Planzeichen, die nicht ohne weiteres in ihrem Aussagegehalt von einem Betrachter des Bebauungsplans erkannt werden können. Jedermann soll aber die Bedeutung der Planzeichen und damit die Planaussage in ihrem Erklärungsgehalt dem Bebauungsplan selbst entnehmen können. Die Erklärung soll nach § 2 Abs. 4 PlanZV im Bebauungsplan selbst abgegeben werden, um ihm die gebotene inhaltliche Klarheit und Bestimmtheit zu verleihen.</p> <p>Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Bielenberg/Stock, PlanZV, 150. EL Mai 2023, § 2 Rn. 15.</p> <p>2.2.1.2 Diesem Maßstab genügt die Planurkunde des Bebauungsplanes nicht.</p> <p>Folgende Planzeichen werden in der Planzeichnung verwendet, in der Planurkunde aber nicht erläutert:</p>	<p>Die Äußerungen werden zunächst zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Äußerungen werden im Folgenden vom Einwendenden genauer ausgeführt.</p> <p>Die Abwägung dieser Äußerung erfolgt nachfolgend zu den einzelnen Themenpunkten.</p> <p>Die Auffassung wird nicht geteilt.</p> <p>Es sind keine Planzeichen gem. § 2 Abs. 4 PlanZV und keine Festsetzungen betroffen.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>

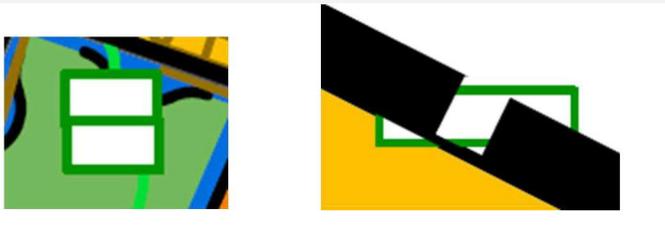
3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024

Zusammenfassung der Äußerung



Aus der Planurkunde wird nicht ersichtlich, was diese dunkelroten und grauen Linien bedeuten. Der Bebauungsplan verstößt daher gegen § 2 Abs. 4 PlanZV. Auch aus den sonstigen Umständen wird nicht ersichtlich, was mit diesen zeichnerischen Festsetzungen geregelt werden soll. Der Bebauungsplan genügt aufgrund dessen auch nicht dem verfassungsrechtlich verankerten Bestimmtheitsgebot.

Gleiches gilt zudem auch für folgende Zeichen:



Auch für dieses Zeichen fehlt es an einer Beschreibung in der Legende zur Planzeichnung, was mit diesem Zeichen festgesetzt werden soll. Dies führt wiederum zur Unbestimmtheit des Bebauungsplans.

Abwägungsvorschlag

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Es handelt sich nicht um Planzeichen und Festsetzungen, sondern um Darstellungen ohne Normcharakter, die in der Plangrundlage (Vermessung) enthalten sind. Die Äußerung ist hinfällig, da § 2 Abs. 4 PlanZV keine Anwendung findet.

Zugunsten des Bestimmtheitsgebots werden diese Darstellungen aus der Plangrundlage entfernt.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Es handelt sich nicht um Planzeichen und Festsetzungen, sondern um Darstellungen ohne Normcharakter, die in der Plangrundlage (Vermessung) enthalten sind. Die Äußerung ist hinfällig, da § 2 Abs. 4 PlanZV keine Anwendung findet.

Zugunsten des Bestimmtheitsgebots werden diese Darstellungen aus der Plangrundlage entfernt.

3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024

Zusammenfassung der Äußerung

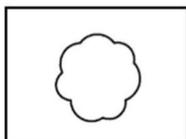
Zudem liegt diese zeichnerische Festsetzung, ebenso wie zum Teil die dunkelroten Linien außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Ein Plan kann allerdings nur insoweit Geltung beanspruchen, wie es sein eigenes Plangebiet betrifft. Des Weiteren befindet sich dieses Zeichen teilweise zugleich vor und hinter der Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Für jeden Punkt im betroffenen Bereich muss jedoch eindeutig erkennbar sein, ob er im Geltungsbereich liegt und welche Festsetzungen hier gelten.

Vgl. hierzu grundlegend Brügelmann/*Gierke*, BauGB, 129. EL Januar 2024, § 9 Rn. 128, 131.

Diesem Erfordernis wird die Planzeichnung nicht gerecht und der Bebauungsplan wird auch unter diesem Gesichtspunkt dem Bestimmtheitsgebot nicht gerecht.

2.2.2 Zuletzt stimmt das Planzeichen für die Festsetzung des Baumbestandes in der Erläuterung der Planzeichen nicht mit dem in der Planzeichnung überein, was ebenfalls einen Verstoß gegen § 2 Abs. 4 PlanZV und mithin einen Verstoß gegen den Bestimmtheitsgrundsatz darstellt.

In der Erläuterung findet sich folgendes Zeichen:



Baumbestand

Abwägungsvorschlag

Die Auffassung wird nicht geteilt.

Da es sich nicht um Festsetzungen oder Planzeichen, sondern um Darstellungen ohne Normcharakter handelt, ist die Äußerung hinfällig. Diese Darstellungen können auch außerhalb des Geltungsbereiches liegen und haben nur informellen Charakter (Bsp.: Flurstücksgrenzen, Bäume, die ins Plangebiet hineinragen, Bestandsgebäude etc.).

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

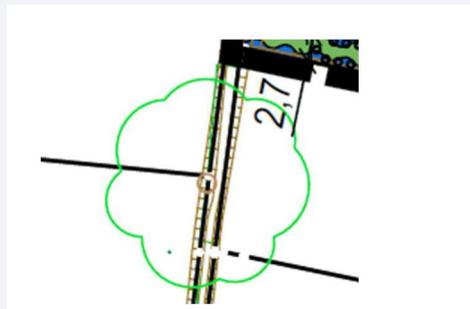
Es handelt sich nicht um Planzeichen und Festsetzungen, sondern um Darstellungen ohne Normcharakter, die in der Plangrundlage (Vermessung) enthalten sind. Die Äußerung ist hinfällig, da § 2 Abs. 4 PlanZV keine Anwendung findet.

Zugunsten des Bestimmtheitsgebots wird die Farbe korrigiert.

3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024

Zusammenfassung der Äußerung

Während sich in der Planzeichnung folgendes Zeichen findet:



Auch insoweit verstößt der Bebauungsplan gegen die Vorgaben der PlanZV. Es wird nicht eindeutig erkennbar, ob es sich bei den eingezeichneten Bäumen um den Baumbestand handelt oder ob es sich um einen anzupflanzenden Baum handelt. Dies gilt vor allem, da von den in der PlanZV angegebenen Planzeichen mit dem gewählten Zeichen abgewichen wird.

2.2.3 Zuletzt ist der eingezeichnete Bereich, in welchem die Errichtung von Stellplätzen zulässig ist, nicht eindeutig erkennbar.

Nach der Erläuterung der Planzeichnung setzt folgendes Zeichen die Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und überdachte Stellplätze fest:



In der Planzeichnung selbst finden sich allerdings lediglich drei Fragmente dieser rot gestrichelten Linie. Diese Fragmente sind zum Teil derart kurz, dass nicht erkennbar ist, in welchem Bereich nun Stellplätze zulässig sein sollen und in welchem nicht. So ist an der oberen und unteren Seite keine entsprechende Einzeichnung vorhanden:

Abwägungsvorschlag

Die Auffassung wird nicht geteilt.

Die PlanZV trifft keine Aussagen zu Bestandsbäumen ohne Erhaltungsfestsetzungen. Bäume zum Erhalt oder zum Anpflanzen sind im Plangebiet nicht festgesetzt.

Die Auffassung wird nicht geteilt.

In den Hamburger Richtlinien (Hinweisen für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen) ist zu lesen: „Fallen die Umgrenzungen der Stellplätze/Garagen mit Straßenbegrenzungslinien oder Baulinien/Baugrenzen zusammen, kann auf die Darstellung der Strichlinie verzichtet werden.“ Dies wird allgemein angewendet.

Der Klarheit halber wird dem Wunsch jedoch entsprochen und die lineare Darstellung auch an den Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen ergänzt.

3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024

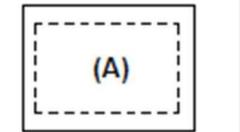
Zusammenfassung der Äußerung

Abwägungsvorschlag



Planzeichnung – Stellplatzumgrenzung an den Stellen mit rosa Umrandung

3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>2.3 Weiter ist nicht ersichtlich, was mit dem Planzeichen (A) in Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen festgesetzt werden soll. Diese Unverständlichkeit führt ebenfalls zu einem Verstoß gegen den Bestimmtheitsgrundsatz.</p> <p>In der Erläuterung der Planzeichnung wird für folgendes Zeichen angegeben, dass hiermit die Umgrenzung des Bereiches in dem Festsetzung Teil B - Text III.5 gilt (Zulässigkeit von Werbeanlagen) festgesetzt wird:</p>  <p>In der textlichen Festsetzung Teil B – Text III.5 werden allerdings die herzustellenden Stellplätze festgesetzt. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird hier nicht erwähnt.</p> <p>Aufgrund dieser Diskrepanz ist nicht ersichtlich, was mit der angegebenen zeichnerischen Festsetzung tatsächlich festgesetzt werden soll.</p>	<p>Die Auffassung wird nicht geteilt.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen ist zu lesen: „Im Sondergebiet sind in den in Teil A - Planzeichnung mit einem (A) festgesetzten Flächen folgende Werbeanlagen zulässig...“ In der Hinsicht sind die Festsetzung und die Verortung ausreichend bestimmt.</p>
<p>IV.</p> <p>Fehlende städtebauliche Rechtfertigung</p> <p>Die in der textlichen Festsetzung I.3 vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 wird im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans nur unzureichend städtebaulich begründet und ist daher weder städtebaulich gerechtfertigt, noch abwägungsfehlerfrei.</p>	<p>Der Äußerung wird gefolgt.</p> <p>Die Legende wird redaktionell korrigiert.</p> <p>Die Auffassung wird aufgrund nicht geteilt.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen ist zu lesen: „Im Sondergebiet sind in den in Teil A - Planzeichnung mit einem (A) festgesetzten Flächen folgende Werbeanlagen zulässig...“ In der Hinsicht sind die Festsetzung und die Verortung ausreichend bestimmt.</p> <p>Die Äußerung wird zunächst zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehende Äußerung wird im Folgenden vom Einwendenden genauer ausgeführt.</p> <p>Die Abwägung dieser Äußerung erfolgt nachfolgend zu den einzelnen Themenpunkten.</p>

3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>1. Die zulässige Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Hiervon können nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen getroffen werden. Dies kann sowohl nach oben, als auch nach unten geschehen. Es können demnach im Bebauungsplan – wie hier – Abweichungen von der Obergrenze und der Kappungsgrenze vorgesehen werden.</p> <p>Die Abweichung muss für den Vollzug im Genehmigungsverfahren ausreichend bestimmt (bestimmbar) sein. Dies gilt auch im Hinblick auf die Grundstücke, für die die jeweiligen Regelungen gelten sollen. Zur eindeutigen Bestimmtheit des Bebauungsplans ist der Geltungsbereich der abweichenden Bestimmungen daher festzusetzen.</p> <p>Die Festsetzungen über die Abweichungen im Bebauungsplan bedürfen der städtebaulichen Begründung, § 9 Abs. 1 BauGB. Es sind die Grundsätze der Bauleitplanung und das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) zu beachten. Die Gründe für eine abweichende Regelung müssen umso gewichtiger sein, je weiter von der Grundregel des § 19 Abs. 4 BauNVO abgewichen werden soll.</p> <p>Soll der Bebauungsplan nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Abweichungen „nach oben“ vorsehen, das heißt es sollen die Grenzen, die sich nach der Verordnung für den Vollzug ergeben, erweitert werden, sind im Hinblick auf den Schutzzweck des § 19 Abs. 4 BauNVO die nachteiligen Auswirkungen auf den Grund und Boden zu berücksichtigen, aber auch Umstände und Maßnahmen, die zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen führen. Hierdurch wird dem Willen des Gesetzgebers, der mit der Regelung des § 19 BauNVO einen Beitrag zur Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB leisten wollte, Rechnung getragen. Eine pauschale Erweiterung würde gegen diesen mit der Vorschrift verfolgten Schutzzweck verstoßen, so dass lediglich eine maßvolle Modifizierung der Ober- und Kappungsgrenze in Betracht kommt.</p>	<p>Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 18.08.2010 – 3 K 30/04 –, juris Rn. 52 m. w. N.; Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, BauNVO, 150. EL Mai 2023, § 19 Rn. 21; König/Roeser/Stock/Petz, BauNVO, 5. Aufl. 2022, § 19 Rn. 28; Fickert/Fieseler/Schimpfermann/Stühler, BauNVO, 14. Aufl. 2023, § 19 Rn. 26 f.</p> <p>2. Diesen Anforderungen wird die textliche Festsetzung I.3 und die dazugehörige Begründung des Bebauungsplanes nicht gerecht. Die Festsetzung I.3 lautet wörtlich:</p> <p><i>„Im Plangebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) für die Anlage von Zuwegungen und Stellplätzen bis zu einer GRZ von max. 0,95 überschritten werden sofern mind. 1.700 m² Dachbegrünung angelegt wird. (vgl. Festsetzung 1.7.1)“</i></p> <p>Begründet wird diese Festsetzung lediglich mit der Herstellung der erforderlichen Anzahl von PKW- und Fahrradstellplätzen. Durch die Festsetzung erfolgt somit eine pauschale Erweiterung der Kappungsgrenze des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Zudem wird die Festsetzung lediglich pauschal mit den erforderlichen Stellplätzen und demnach mit der Größe des Vorhabens selbst begründet. Warum das Vorhaben eine derartige Größe haben muss, die wiederum eine entsprechend hohe Stellplatzpflicht auslöst, wird nicht dargelegt. Es wird nicht begründet, warum eine derart hohe Versiegelung der Grundstücksfläche erforderlich ist. Gerade aufgrund der pauschalen Erweiterung der Kappungsgrenze hätte es – soweit man eine derartige Erweiterung überhaupt für zulässig hält – einer vertieften städtebaulichen Begründung bedürft. Eine derartige Vorgehensweise widerspricht dem Regelungszweck des § 19 Abs. 4 BauNVO, der gerade eine fortschreitende Versiegelung von Flächen verhindern möchte.</p>	<p>Die Auffassung wird nicht geteilt.</p> <p>In der BauNVO ist zu lesen, dass abweichende Bestimmungen von der Kappungsgrenze (bis GRZ 0,8) getroffen werden können. Hier sind keine besonderen städtebaulichen Gründe erforderlich.</p> <p>Die Standortwahl und das Vorhaben sind in der Begründung erläutert. Die GRZ darf nur durch Stellplätze und Zuwegungen überschritten werden. Müsste die Kappungsgrenze von 0,8 eingehalten werden, würde sich der Flächenverbrauch im Außenbereich für das Projekt erhöhen. Die Überschreitungsmöglichkeit dient somit dem schonenden Umgang mit Grund und Boden.</p> <p>Der Stellplatzbedarf ist in der Begründung erläutert. Pro 20 m² Verkaufsfläche des Vollsortimenters wird ein Stellplatz von der Stadt für erforderlich gehalten. Bei 2.600 m² Verkaufsfläche wird von einer Mindestanzahl von 130 Pkw-Stellplätzen ausgegangen. Zudem sollen gemäß dem Vorhaben barrierefreie Stellplätze errichtet werden. Zusätzlich sind 28 barrierefrei erreichbare Fahrradstellplätze herzustellen.</p> <p>Dieser Wert (1 Stpl. je 20 m² VKF) hat sich bewährt. In anderen Stellplatzsätzen (z. B. von der Gemeinde Rellingen) wird sogar die doppelte Anzahl an Stellplätzen gefordert, was die versiegelte Fläche im Außenbereich weiter erhöhen würde.</p> <p>Die Überschreitungsmöglichkeit durch Stellplätze bis zu einer GRZ von 0,9 wird damit kompensiert, dass der Orientierungswert der GRZ für Hauptgebäude (0,8) nicht voll ausgeschöpft wird und damit, dass die Mehrversiegelung $0,95 - 0,8 = 0,15$ durch Dachbegrünung kompensiert wird.</p>

3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024**Zusammenfassung der Äußerung****V.****Fehlende Sicherstellung der Einhaltung des Anbauverbotes**

Der Bebauungsplan verstößt zudem gegen das bestehende Anbauverbot gemäß § 29 Abs. 1 Bst. b), Abs. 2 Satz 1 Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein („StrWG“).

1. Gemäß § 29 Abs. 1 Bst. b) StrWG dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art an Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dies gilt gemäß § 29 Abs. 2 Satz 1 StrWG auch für Anlagen der Außenwerbung an Straßen nach Abs. 1.

Abwägungsvorschlag

Bezüglich der Wahl der Verkaufsflächengröße wurde von der CIMA eine Stellungnahme eingeholt, inwiefern sich eine Verringerung der Verkaufsfläche auswirken würde. Die Gutachterin empfiehlt, die Verkaufsfläche beizubehalten. Die Stadt schließt sich den Aussagen im Gutachten an und setzt weiterhin eine Verkaufsfläche von 2.600 m² fest. Für Einzelheiten wird auf das Gutachten im Anhang der B-Planbegründung verwiesen.

Die Auswirkungen sind im Umweltbericht beschrieben. Für Einzelheiten wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Die textliche Festsetzung ist hinreichend genau bestimmt.

Da ein Ausgleich über die Dachbegründung getroffen wird, hält die Stadt die Überschreitung für vertretbar.

Die Äußerung wird zunächst zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehende Äußerung wird im Folgenden vom Einwendenden genauer ausgeführt.

Die Abwägung dieser Äußerung erfolgt nachfolgend zu den einzelnen Themenpunkten.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024**Zusammenfassung der Äußerung**

2. Diesen Anforderungen wird der Bebauungsplan im Hinblick auf die vorgesehenen Flächen für Werbeanlagen nicht gerecht. Diese befinden sich zum Teil in einer Anbauverbotszone gemäß § 29 Abs. 1 Bst. b), Abs. 2 Satz 1 StrWG an der Lutzhorner Landstraße (Kreisstraße 2). Dies bestätigt auch die Begründung des Bebauungsplanes (S. 29).

An diesem Ergebnis ändert auch der Verweis in dem Bebauungsplan auf eine Absichtserklärung der Stadt Barmstedt für die Verlegung der Ortsdurchfahrt nichts. Zur Sicherung der Verlegung reicht eine Absichtserklärung nicht aus. So reichen auch bei notwendigen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB Absichtserklärungen nach obergerichtlicher Rechtsprechung nicht aus.

OVG NRW, Urteil vom 21.04.2015 – 10 D 21/12.NE –, juris Rn. 194; grundlegend BVerwG, Beschluss vom 18.07.2003 – 4 BN 37/03 –, juris Rn. 6.

Die Möglichkeit einer Lossagung der Gemeinde von der bekundeten Absichtserklärung erscheint keinesfalls ausgeschlossen. Es ist nicht sichergestellt, dass die Anbauverbotszone auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes weiter fortbesteht und die Festsetzung der Flächen für Werbeanlagen somit weiter gegen § 29 Abs. 1 Bst. b), Abs. 1 Satz 1 StrWG verstoßen. Die Festsetzung wäre bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes vor Änderung der Ortsdurchfahrt oder sogar bei einem Lossagen der Stadt Barmstedt von der Absichtserklärung weiterhin rechtswidrig und der Bebauungsplan somit unwirksam ist.

Der Verstoß gegen das Anbauverbot aus § 29 Abs. 1 Bst. b), Abs. 2 Satz 1 StrWG muss demnach vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes ausgeräumt werden.

Abwägungsvorschlag**Die Auffassung wird nicht geteilt.**

Gemäß § 29 Abs. 3 StrWG kann der Träger der Straßenbaulast Ausnahmen von dem Anbauverbot zulassen. Die Ausnahme wurde in Aussicht gestellt.

Im Rahmen des geplanten Gewerbegebietes nördlich des Friedhofs und östlich der Lutzhorner Landstraße hat die Stadtvertretung Barmstedt die Verschiebung der Ortsdurchfahrt bis zum Bebauungsplan Nr. 75 im Norden am 09.07.2024 (VO/2024-218) beschlossen. Die Anbauverbotszone (Regelbreite bei Kreisstraße = 15 m ab Fahrbahnkante) ist lediglich nachrichtlich im B-Plan enthalten.

Gemäß § 29 Abs. 5 StrWG finden die Absätze 1 und 4 keine Anwendung, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entspricht, der außerdem mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist.

Die Auffassung wird nicht geteilt.

Im Baugenehmigungsverfahren müssen die Werbeanlagen beantragt werden. Ggf. können die Werbeanlagen erst genehmigt und errichtet werden, wenn die Ortsdurchfahrt verlegt wurde.

Die Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Zukunft ist keine Ausnahme, sondern die Regel. Bauleitpläne regeln die künftige Bebauung. Sie müssen nicht den Ist-Zustand abbilden.

3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>VI.</p> <p>Unzureichende Ermittlung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche</p> <p>Zudem verstößt der Bebauungsplan gegen das sich aus § 2 Abs. 3 BauGB ergebende Ermittlungsgebot, da eine Ermittlung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nur unzureichend stattgefunden hat. Hieraus resultiert zudem ein Abwägungsfehler, § 1 Abs. 7 BauGB. Dieser führt ebenfalls zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes.</p> <p>1. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.</p> <p>Vgl. BVerwG, Urteil vom 05.05.2015 – 4 CN 4.14 –, juris m. w. N.</p> <p>Gegen das rechtsstaatlich fundierte Gebot gerechter Abwägung wird verstoßen, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall), wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, welche nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden müssen (Abwägungsdefizit), wenn die Bedeutung dieser Belange verkannt wird (Abwägungsfehleinschätzung) oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität).</p> <p>Vgl. Bayerischer VGH, Urteil vom 24.06.2020 – 15 N 18.295 – juris Rn. 23.</p>	<p>Die Äußerung wird zunächst zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehende Äußerung wird im Folgenden vom Einwendenden genauer ausgeführt.</p> <p>Die Abwägung dieser Äußerung erfolgt nachfolgend zu den einzelnen Themenpunkten.</p> <p>Die nachfolgenden Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024

Zusammenfassung der Äußerung

Voraussetzung einer rechtmäßigen Bauleitplanung mit Bezug zum (Lebensmittel-)Einzelhandel ist, dass der Umfang einer möglichen Betroffenheit zentraler Versorgungsbereiche als Voraussetzung einer sachgerechten Abwägung zunächst sorgfältig ermittelt und bewertet wird. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind zentrale Versorgungsbereiche hinsichtlich ihrer Erhaltung und Entwicklung zu berücksichtigen. Der Plangeber hat sich mithin im Fall möglicher städtebaulicher Auswirkungen der vorgenannten Art zunächst ermittelnd und bewertend hinreichend damit auseinander zu setzen, ob und gegebenenfalls welche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche durch die Umsetzung des aufzustellenden Bebauungsplans in Betracht kommen, sowie welches Gewicht und welche Bedeutung diesen zukommt, und sodann abwägend darüber zu entscheiden, ob und aufgrund welcher (vorrangig zu bewertender) Belange diese gegebenenfalls hinzunehmen sind.

Bayerischer VGH, Urteil vom 17.12.2018 – 15 N 16.2373 –, juris Rn. 52.

Ein geeignetes Mittel um den durch die Verwirklichung eines Einzelhandelsvorhabens zu erwartenden Kaufkraftabfluss an anderer Stelle anhand von branchenspezifischen Erfahrungswerten zur üblichen Flächenproduktivität zu prognostizieren und um mithin mögliche städtebauliche Auswirkungen eines entsprechenden Vorhabens als Basis für eine fehlerfreie Abwägung sachgerecht am Maßstab von § 2 Abs. 3 BauGB ermitteln und bewerten zu können, stellt grundsätzlich ein Marktgutachten dar.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 2.08 –, juris Rn. 14; Beschluss vom 03.08.2011 – 4 BN 15.11 –, juris Rn. 7.

Abwägungsvorschlag

3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024**Zusammenfassung der Äußerung**

Stützt sich – wie hier – die planende Gemeinde in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB auf die Ergebnisse eines solchen Gutachtens, entspricht sie nur dann dem Ermittlungs- und Bewertungsgebot gemäß § 2 Abs. 3 BauGB, wenn das Gutachten selbst in Bezug auf die abwägungsrelevanten Ermittlungen und Bewertungen aussagekräftig ist, also den Anforderungen an eine Prognose genügt, um dem Gemeinderat eine hinreichende Entscheidungsgrundlage im Hinblick auf die benannten städtebaulichen Auswirkungen geben zu können. Ein Gutachten vermag die Prognose der planenden Gemeinde dann nicht am Maßstab von § 2 Abs. 3 BauGB zu tragen, wenn es etwa unvollständig, widersprüchlich oder aus anderen Gründen nicht schlüssig ist, von unzutreffenden tatsächlichen Voraussetzungen ausgeht oder das Prognoseergebnis durch substantiierten Vortrag eines der Beteiligten oder durch eigene Überlegungen des Gerichts ernsthaft erschüttert wird.

Vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 15.11.2010 – 1 C 10320/09.OVG –, juris Rn. 83 m. w. N.

Nach der Begründung zu dem Ziel 4 Abs. 1 der Ziffer 3.10 des LEP sind die möglichen Auswirkungen durch eine „Worstcase-Betrachtung“ unter Berücksichtigung gegebener Vorschädigungen zu ermitteln. Die Prognose zentrenschädigender Beeinträchtigungen setzt dabei eine Abschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und der städtebaulichen Folgewirkungen eines Planvorhabens voraus.

Abwägungsvorschlag**Die Auffassung wird nicht geteilt.**

Bei der Bewertung des Planvorhabens und bei der Berechnung der Umsatzumverteilungswirkungen geht die CIMA von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Dieser bildet – unter realistischen Bedingungen – die maximal zu erwartenden Umverteilungswirkungen ab. Ansatzpunkte, die zu einer anderen Einschätzung führen können, sind nicht erkennbar.

3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>2. Gemessen daran liegt ein Verstoß gegen das Ermittlungsgebot aus § 2 Abs. 3 BauGB vor. Die Stadt hat die abwägungserheblichen Belange nur unzureichend ermittelt, da sie keine ausreichende gutachterliche Untersuchung durchgeführt hat. Insbesondere werden durch das Vorhaben zu erwartende Kaufkraftabflüsse aus zentralen Versorgungsbereichen nicht vollumfänglich untersucht. Die widerstreitenden Belange konnten daher nur unzureichend abgewogen werden.</p> <p>2.1 Es liegt ein Ermittlungsmangel darin, dass die seitens der Stadt Barmstedt eingeholte „Auswirkungsanalyse: Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Stadt Barmstedt“ (cima Beratung + Management GmbH, 26. Januar 2023) (i„Auswirkungsanalyse“) sowie die hierzu durchgeführte Ergänzung vom 15. März 2024 nur unzureichend erfolgt ist.</p> <p>Die eingeholte Auswirkungsanalyse ist methodisch nicht korrekt durchgeführt worden. Es wird von einem Szenario ausgegangen, welches nicht dem nach dem Bebauungsplanentwurf möglichen „Worstcase-Szenario“ entspricht.</p>	<p>Das maßgebliche Beurteilungskriterium von Planvorhaben des Einzelhandels ist die Umsatzumverteilungsquote, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine unzumutbare Auswirkung. Denn die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage allein ist baurechtlich irrelevant – das Planungsrecht kennt keinen „Konkurrenzschutz“.</p> <p>Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die sog. „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht, d. h. ein Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie „Trading-Down-Effekte“, Verödung einer Innenstadt oder Unterversorgung der Bevölkerung.</p> <p>Die ökonomische Wirkungsanalyse der CIMA hat deutlich gemacht, dass infolge der geplanten Neuansiedlung des FAMILA-Marktes zwar abwägungsrelevante Umsatzumverteilungseffekte in der Barmstedter Innenstadt zu erwarten sind. Negative städtebauliche Auswirkungen, die mit einem Wegbrechen der Nahversorgungsfunktion innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt einhergehen würden, sind jedoch eindeutig nicht zu erwarten.</p> <p>Städtebaulich relevant sind Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens erst dann, wenn die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt und damit gestört werden würde. Eine solche Funktionsstörung liegt vor, wenn der zentrale Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann.</p> <p>Für die Innenstadt sind keine strukturschädigenden Auswirkungen, die sich durch einen Funktionsverlust, eine Verödung der Einkaufslage oder eine Unterversorgung der Bewohner ausdrücken können, zu erwarten. Selbst in dem äußerst unwahrscheinlichen Fall, dass einer der insgesamt drei Lebensmittelmärkte aus dem Markt austreten sollte, kann von einer „Einschränkung in der Versorgung“ der Bevölkerung keine Rede sein. Die Versorgung würde durch die verbleibenden Anbieter weiterhin sichergestellt werden.</p>

3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024**Zusammenfassung der Äußerung**

Für den Lebensmittelmarkt wird im Rahmen der Auswirkungsanalyse eine Flächenproduktivität von 3.825 Euro/m² bei einer Verkaufsfläche von 3.000 m² und bei der Ergänzung hierzu eine Flächenproduktivität von 3.798 Euro/m² bei einer Verkaufsfläche von 2.400 m² angenommen. Der Untersuchung wurden somit nur unzureichende Werte zugrunde gelegt. Die erforderliche Untersuchung des „Worstcase-Szenario“ im Rahmen der Aufstellung eines Angebotsbebauungsplanes hätte es erfordert, von der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auszugehen, der die höchste Flächenproduktivität aufweist. Dies ist nach dem Retail Real Estate Report 2023/2024 Lidl mit einer Flächenproduktivität von 9.530 Euro/m². Dieser Wert hätte der Auswirkungsanalyse zu dem Angebotsbebauungsplan für eine hinreichende Betrachtung des „Worstcase-Szenarios“ zugrunde gelegt werden müssen. Selbst wenn man eine Unterscheidung nach Vollsortimentern und Discountern zulässt und hier lediglich Vollsortimenter für zulässig erachtet, hätte hier für die erforderliche Betrachtung des „Worstcase-Szenario“ eine Flächenproduktivität von 6.100 Euro/m² (Kaufland) zugrunde gelegt werden müssen.

Bei der zugrunde gelegten Flächenproduktivität von ca. 3.800 Euro/m² im Verhältnis zu der maximalen Verkaufsfläche von 2.600 m² wäre ein Lebensmittelmarkt des Betreibers Kaufland mit einer Verkaufsfläche von lediglich 1.620 m² zulässig. Bei einer Ansiedlung eines Lidl-Marktes wäre nur eine Verkaufsfläche von 1.037 m² zulässig. Der Bebauungsplan ist unter Zugrundelegung der Daten der Auswirkungsanalyse mithin nicht umsetzbar.

Durch die Auswirkungsanalyse wird somit auch nicht sichergestellt, dass der Bebauungsplan den Anforderungen aus § 1 Abs. 4 BauGB erfüllt, mithin an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Es ist mehr als zweifelhaft, ob der Bebauungsplan dem Beeinträchtigungsverbot aus dem Ziel 4 Abs. 1 der Ziffer 3.10 des LEP entspricht. Die Umsatzumverteilung hinsichtlich der zentralen Versorgungsbereiche liegen bereits nach der vorliegenden Auswirkungsanalyse ohne die erforderliche Betrachtung des „Worstcase-Szenarios“ bei deutlich über 10 %.

Abwägungsvorschlag**Die Auffassung wird nicht geteilt.**

Bei der Bewertung des Planvorhabens und bei der Berechnung der Umsatzumverteilungswirkungen geht die CIMA von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Dieser bildet – unter realistischen Bedingungen – die maximal zu erwartenden Umverteilungswirkungen ab. Ansatzpunkte, die zu einer anderen Einschätzung führen können, sind nicht erkennbar.

Inhalt der gutachterlichen Stellungnahme der CIMA ist die Bewertung einer FAMILA-Neuansiedlung in der Stadt Barmstedt.

Die aufgeführten Flächenproduktivitäten der Unternehmen Lidl und Kaufland im Bundesdurchschnitt werden zur Kenntnis genommen; eine Relevanz für das Genehmigungsverfahren haben diese Äußerungen nicht.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen

Eine verbindliche Bewertung des Vorhabens hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbots obliegt der Landesplanungsbehörde (hier: Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Service und Digitalisierung, Abteilung Landesplanung).

Die Ausführungen des Gutachterbüros Stadt + Handel sind zwar als eine gutachterliche Einschätzung zur Kenntnis zu nehmen. Für das Genehmigungsverfahren sind die Äußerungen jedoch ohne Relevanz.

3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich die Plangeberin des Umfangs des Angebotsbebauungsplanes nicht bewusst ist. Bei der Planung ist hierbei nicht lediglich von dem Projekt auszugehen, welches den Anlass für die Planung gegeben hat. Es ist vielmehr umfangreich zu prüfen und zu bewerten, welche Ansiedlungen möglich sind und wie sich diese auf die vorhandenen Einzelhandelsstandorte auswirken. Dies wäre bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der die Planung eines konkreten Vorhabens ermöglicht nicht der Fall.</p> <p>VII.</p> <p>Unzureichende Ermittlung der Lärmimmissionen und fehlerhafte Abwägung</p> <p>Zuletzt fehlt es auch an einer ausreichenden Ermittlung der durch das Vorhaben entstehenden Lärmimmissionen. Dies führt wiederum zu einem Verstoß gegen § 2 Abs. 3 sowie § 1 Abs. 7 BauGB und damit zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes.</p>	<p>Die Äußerung wird zunächst zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehende Äußerung wird im Folgenden vom Einwendenden genauer ausgeführt.</p> <p>Die Abwägung dieser Äußerung erfolgt nachfolgend zu den einzelnen Themenpunkten.</p>

3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024**Zusammenfassung der Äußerung**

Auch im Rahmen der eingeholten schalltechnischen Untersuchung vom 18. September 2023 fehlt es an einer „Worstcase-Betrachtung“ des nach dem Bebauungsplan möglichen Vorhabens. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt und nach diesem keine nächtlichen Anlieferungen ausgeschlossen werden, sind Vorhaben mit Nachanlieferungen nach dem Bebauungsplan zulässig. Daher hätte, um dem Ermittlungsgebot aus § 2 Abs. 3 BauGB gerecht zu werden, auch eine Ermittlung der nächtlichen Lärmimmissionswerte im Falle einer Nachanlieferung erfolgen müssen.

Dies gilt vor allem, da die entsprechenden Richtwerte des Straßenverkehrslärms bereits nach der erfolgten Untersuchung nur knapp eingehalten oder sogar überschritten werden. Es fehlt bereits an der Ermittlung und Berücksichtigung der Lärmimmissionen, die durch die im Schallschutzgutachten angegebene nächtliche Anlieferung mittels eines LKW für den Familia-Markt entstehen.

Auch dies wäre wiederum anders, hätte sich die Stadt Barmstedt für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit entsprechenden Regelungen entschieden.

VIII.**Ergebnis**

Der Bebauungsplan kann nach alledem nicht rechtssicher erlassen werden. Das Bebauungsplanverfahren ist daher einzustellen.

Abwägungsvorschlag**Die Auffassung wird nicht geteilt.**

Auf dem Gelände ist keine Nacharbeit vorgesehen. Daher wurde dieser Fall auch nicht in das Gutachten eingestellt.

Der Ausschluss von Nacharbeit kann ohnehin nicht nach § 9 Abs. 1 BauGB im B-Plan festgeschrieben werden.

Sollte wider Erwarten künftig eine Nacharbeit im Plangebiet angestrebt werden, wäre diese im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich prüfen zu lassen. Es müssten dann geeignete Maßnahmen ergriffen und nachgewiesen werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichern.

Die Auffassung wird nicht geteilt.

Die Abwägung erfolgte zuvor zu den jeweiligen Themenpunkten.

3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024

Zusammenfassung der Äußerung

Abwägungsvorschlag

Anlage:

07/2024

Gut- achten

**Städtebauliche und raumordnerische
Verträglichkeitsanalyse für die geplante
Ansiedlung eines familia-Marktes in
Barmstedt**

gem. § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. hinsichtlich
der Normenkette § 1 Abs. 4 und Abs. 6 Nr. 4
und § 2 Abs. 2 BauGB

STADT+HANDEL

Neue Wege. Klare Pläne.