

Abwägungsvorschlag

Stadt Barmstedt, 10. Änderung des Flächennutzungsplans „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. Tennet, 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	Abwägungsvorschlag
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.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

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

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
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:	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	Abwägungsvorschlag
• 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.	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.
<u>Nachfolgend wird der Erlass vom 22. Februar 2024 zitiert (kursiv)</u> <i>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.</i> <i>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</i>	Die nachstehenden Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

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

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
- 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:	

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

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
• <i>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.</i> • <i>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).</i> • <i>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.</i> <i>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).</i>	

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

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<i>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.</i> <i>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.</i> <i>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.</i> Ansatzpunkte, die zu einem wesentlich abweichenden Ergebnis führen würde, sind von hieraus nicht ersichtlich.	

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 Vorkassenzonen, 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
<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> <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> <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> <i>1. Maßgaben:</i> <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>	Den Maßgaben wurde bereits 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. Der Maßgabe wird gefolgt, ein entsprechendes Nutzungskonzept wird bis zur Genehmigung erarbeitet. Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Der Maßgabe wurde, wie oben beschrieben, gefolgt.

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<i>Der Vorlage der eingeforderten Nachweise sehe ich zu gegebener Zeit entgegen.</i> <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>	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<u>Untere Bodenschutzbehörde:</u> Die Stadt Barmstedt hat die 10.Änderung des F-Planes „Vollversorger am Knüppeldamm“ im Verfahrensschritt der Beteiligung TöB 4-2. Seit dem Scoping sind der unteren Bodenschutzbehörde keine Informationen bekannt geworden, die ein Untersuchungserfordernis in Hinblick auf eine Gefahrerforschung an die Stadt Barmstedt auslösen. In Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz wurde auf der Ebene des F-Planes keine Fläche gesucht, auf der eine landwirtschaftliche Folgenutzung für nicht mehr benötigten Oberboden ($12000 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ m} = 4800 \text{ m}^3$) möglich wäre. Die Lösung des Umgangs mit der wertvollen Ressource Oberboden wird somit auf nachfolgende Verfahren, ohne konkreten Flächenbezug, verlagert. <u>Untere Wasserbehörde:</u> Bei Beachtung des Absatzes 13.2 der Begründung, sowie des wasserwirtschaftlichen Konzeptes der Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff vom 17.06.2024 kann die 10. Änderung des F-Plans plangemäß verwirklicht werden.	Die nachfolgenden Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

3. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 30.08.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<u>Untere Wasserbehörde - Wasserschutzgebiete:</u> Bei Beachtung des Absatzes 8.3 der Begründung kann die 10. Änderung des F-Plans 81 plangemäß verwirklicht werden.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.
<u>Untere Wasserbehörde - Grundwasser</u> Der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Barmstedt wird von Seiten der unteren Wasserbehörde/Grundwasser zugestimmt. Auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 81 sei hingewiesen.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme zum B-Plan 81 wird in der Abwägungstabelle zum B-Plan behandelt.

3. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 30.08.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<u>Untere Naturschutzbehörde:</u> Die übergeordneten Planebenen, wie der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein und die Regionalpläne, setzen für die Stadt Barmstedt im Wesentlichen folgende Ziele: 1. Nachhaltige Siedlungsentwicklung Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein sieht eine nachhaltige Siedlungsentwicklung vor, die auf die Stärkung bestehender Siedlungsstrukturen abzielt. Für Barmstedt bedeutet dies, dass Neubauflächen vorrangig innerhalb bestehender Siedlungsgebiete oder in deren direktem Umfeld ausgewiesen werden sollen. Neubaugebiete sollten daher bevorzugt innerhalb oder in direkter Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen entwickelt werden. Ziel ist es, Zersiedelung zu vermeiden und den Flächenverbrauch zu minimieren. Aus Sicht der UNB widerspricht das Planvorhaben diesem übergeordneten Ziel.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. 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. 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 Lärmbelästigungen einher und sind im Innenbereich meist nur mit Lärmschutz verträglich. Diese städtische Planung ist mit der Landesplanung (Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Service und Digitalisierung = Genehmigungsbehörde) abgestimmt. In ihrem Erlass vom 15.11.2022 brachte sie keine Bedenken gegen die Planung vor, sofern Maßgaben zur Begrenzung der Verkaufsflächen und zur weiteren städtebaulichen Entwicklung auf den südlichen und südwestlichen Flächen eingehalten werden.

3. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 30.08.2024

Zusammenfassung der Äußerung

Abwägungsvorschlag

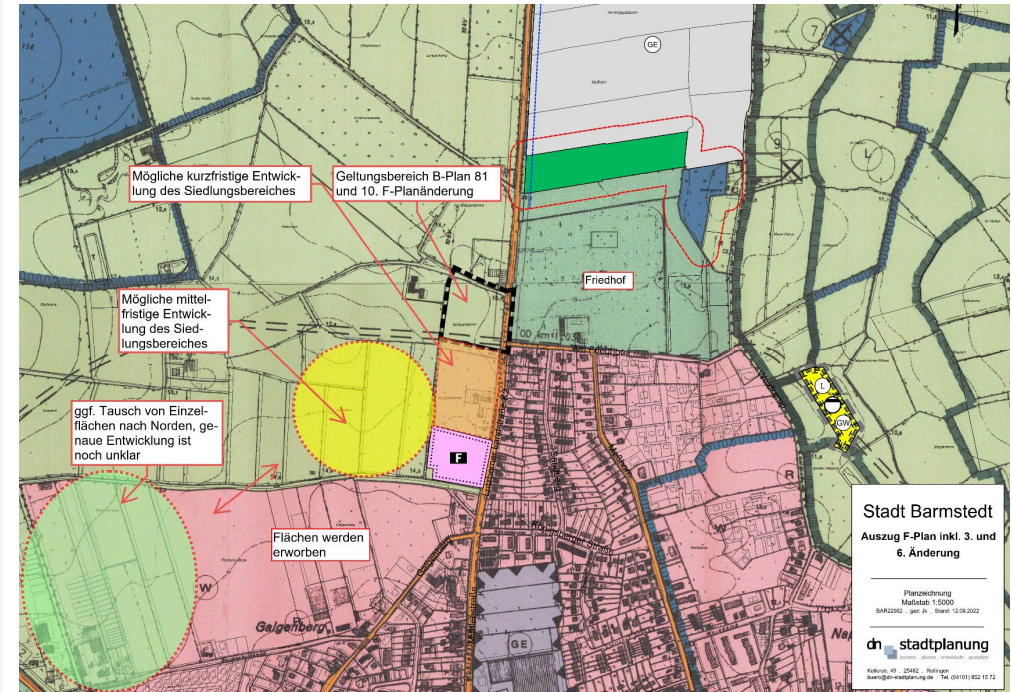


Abbildung - Übergreifendes Entwicklungskonzept (vgl. Begründung Kap. 3)

3. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 30.08.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
2. Erhalt von Natur und Landschaft Ein zentrales Ziel der übergeordneten Planebenen ist der Schutz von Natur und Landschaft. Der Landesentwicklungsplan und die Regionalpläne legen großen Wert auf den Erhalt der natürlichen Ressourcen und der landschaftlichen Vielfalt. Aus Sicht der UNB sollte dies in Barmstedt durch die Sicherung von Freiräumen und Grünflächen sowie durch den Schutz von Biotopen und naturnahen Landschaften umgesetzt werden. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Die großflächige Neuversiegelung durch das geplante Einzelhandelsbauvorhaben widerspricht diesem Grundsatz und führt zu erheblichen negativen Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie auf das lokale Klima. Darüber hinaus gefährdet das Vorhaben gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB den Schutz und die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen, insbesondere den Erhalt der Bodenfunktionen und die Versickerung von Niederschlagswasser.	Die Auffassung 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. Sie ist ausreichend groß bei weitgehender Ausnutzung des Flurstücks, sodass eine darüber hinaus gehende Flächeninanspruchnahme durch die Zuordnung einer GRZ_{gesamt} von 0,95 (unter der Maßgabe, dass ausreichend große Gründächer hergestellt werden) verhindert wird. Es wird somit sparsam mit Grund und Boden umgegangen. Ferner wird der Flächenbedarf durch die Verkehrsanbindung über die „Lutzhorner Landstraße“ und über die Straße „Knüppeldamm“ minimiert. Entwässerungstechnische Anlagen für die Oberflächenwasserrückhaltung werden unterirdisch im Bereich der Stellplatzanlage platziert. Durch die Wahl einer landwirtschaftlich genutzten Fläche entlang der viel befahrenen Lutzhorner Landstraße, im Anschluss an den künftigen Innenbereich, kann die Inanspruchnahme von naturschutzrechtlich wertvolleren Flächen (z. B. im Landschaftsschutzgebiet) vermieden werden. Die zu erwartenden Eingriffe in die Umweltschutzgüter (auch: natürliche Lebensgrundlagen, Boden und Versickerung von Niederschlagswasser) werden im Umweltbericht und der ARW-1 Betrachtung untersucht und bewertet. Im B-Plan Nr. 81 werden dafür Kompensations-, Schutz- und Minimierungsmaßnahmen genannt und teilweise festgesetzt. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

3. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 30.08.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
3. Verkehrsanbindung und Infrastruktur Der Landesentwicklungsplan betont die Bedeutung einer guten Verkehrsanbindung und Infrastruktur für die Entwicklung von Barmstedt. Ziele sind hier die Verbesserung der Anbindung an überregionale Verkehrsnetze und die Förderung des öffentlichen Nahverkehrs. Dies soll die Erreichbarkeit der Stadt erhöhen und gleichzeitig umweltfreundliche Mobilitätsformen unterstützen. Die UNB befürchtet, dass bei der Umsetzung des Vorhabens in diesem mit dem ÖPNV schlecht erschlossenen Bereich der Zwang zur Autonutzung in der Region steigt. Der nächste schienengebundene ÖPNV-Anschluss befindet sich über einen Kilometer entfernt.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die derzeitige ÖPNV-Situation ist mit der des Friedhofs und der der Wohngebiete an den Straßen Sandberg, Meßhorn und Eichhörnchenweg vergleichbar. Die nächste Haltestelle befindet sich an der Lutzhorner Landstraße in einer Entfernung von ca. 400 m. Entsprechend dem oben Gesagten kommt dem neuen Einzelhandelsstandort eine besondere Bedeutung im Rahmen der weiteren städtebaulichen Entwicklungen im Norden von Barmstedt zu. Ggf. kommen mit der Siedlungsentwicklung weitere Haltestellen hinzu. Die Einrichtung weiterer Haltestellen obliegt jedoch nicht der Stadt Barmstedt. Ferner geht die Stadt Barmstedt davon aus, dass für den Lebensmitteleinzelhandel eine Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV von geringer Bedeutung sein wird. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.
4. Klimaschutz und Energieeffizienz Ein weiteres Ziel der übergeordneten Planungsebene ist der Klimaschutz. Im Rahmen des Landesentwicklungsplans wird für Barmstedt die Förderung erneuerbarer Energien, die Steigerung der Energieeffizienz und die Berücksichtigung von Klimaschutzaspekten in der Stadtentwicklung betont. Fazit: Die geplante Flächennutzungsplanänderung sollte im Einklang mit diesen übergeordneten Zielen stehen, um eine nachhaltige, umweltgerechte und landschaftsschonende Entwicklung von Barmstedt zu gewährleisten. Nur so kann eine zukunftsfähige Stadtentwicklung sichergestellt werden.	Die Ausführungen sind bereits berücksichtigt. Die nach Kenntnis und Auffassung der Stadt Barmstedt geeigneten Maßgaben des Klimaschutzes sind in die Planung aufgenommen worden. Im Umweltbericht wurde dieses Schutzgut geprüft und bewertet. 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. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

3. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 30.08.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
Das Klimaschutzgesetz des Bundes (KSG) trifft keine direkten, spezifischen Aussagen zur Bauleitplanung. Jedoch setzt es Rahmenbedingungen und Ziele, die indirekt Einfluss auf die Bauleitplanung haben. Hier sind die relevanten Punkte, die indirekt auch auf die Bauleitplanung wirken: 1. Klimaschutzziele (§ 3 KSG): Das Klimaschutzgesetz verpflichtet Deutschland, die Treibhausgasemissionen kontinuierlich zu reduzieren, um bis 2045 klimaneutral zu werden. In diesem Zusammenhang müssen auch Bauleitpläne so gestaltet werden, dass sie diese Reduktionsziele unterstützen. Das bedeutet, dass Bauvorhaben im Außenbereich besonders kritisch zu betrachten sind, da sie oft mit einem erhöhten Flächenverbrauch, zusätzlichen Verkehrslasten und einer erhöhten Versiegelung von Flächen verbunden sind, was wiederum die Emissionen steigern kann. 2. Sektorziele für Gebäude und Raumordnung (§ 4 KSG): Das Gesetz definiert spezifische Minderungsziele für verschiedene Sektoren, darunter Gebäude und Verkehr, die eng mit der Bauleitplanung verknüpft sind. Neubauprojekte im Außenbereich müssen im Kontext dieser Ziele bewertet werden, insbesondere in Bezug auf ihre langfristigen Auswirkungen auf den Energieverbrauch und die Verkehrsentwicklung. 3. Integration des Klimaschutzes in Planungen und Entscheidungen (§ 13 KSG): Das Gesetz fordert, dass Klimaschutzbelange in alle öffentlichen Planungen und Entscheidungen integriert werden. Bei Bauleitplanungen, insbesondere im Außenbereich, ist daher zu prüfen, ob alternative Standorte oder Verdichtungen innerhalb bestehender Siedlungsgebiete nicht klimafreundlicher wären. Diese Prüfung muss transparent erfolgen und die Ergebnisse in die Abwägungsprozesse einfließen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Nach Kenntnis und Auffassung der Stadt Barmstedt entspricht die Planung den Anforderungen des Klimaschutzgesetzes. Die geeigneten Maßnahmen des Klimaschutzes wurden in die Planung aufgenommen und werden in geeignetem Maß im Zuge der nachgeordneten Objektplanung und Genehmigungsbeantragung zu beachten sein. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wurde bereits auf die Alternativflächenprüfung und die vorteilhafte verkehrliche Anbindung verwiesen. Weiterhin werden im B-Plan Festsetzungen zur Dachbegrünung, zu PV-Anlagen, zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zur Begrünung getroffen. Im Umweltbericht wurde dieses Schutzgut geprüft und bewertet. In der Begründung sind weitere Handlungsempfehlungen zur Umweltvorsorge und zur Energieeffizienz enthalten. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die nach Kenntnis und Auffassung der Stadt Barmstedt geeigneten Maßgaben des Klimaschutzes wurden in die Planung aufgenommen. Im Umweltbericht ist dieses Schutzgut geprüft und bewertet worden. In der Begründung sind entsprechende Handlungsempfehlungen enthalten. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wurde bereits auf die Alternativflächenprüfung verwiesen.

3. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 30.08.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
Fazit Während das Klimaschutzgesetz keine spezifischen Vorschriften für die Bauleitplanung im Außenbereich enthält, setzt es durch die übergeordneten Klimaschutzziele einen klaren Rahmen, der klimafreundliche Entscheidungen in der Raumplanung fordert. Bauleitpläne, die eine Bebauung im Außenbereich vorsehen, müssen unter Berücksichtigung der Klimaschutzziele besonders kritisch geprüft werden, um negative Auswirkungen auf die Treibhausgasbilanz zu vermeiden. Maßnahmen zur Anpassung an die Klimakrise werden kaum dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes bietet die Chance, konkrete Maßnahmen vorzubereiten und als Kommune zeitnah aktiv zu werden. Im Hinblick auf die Dringlichkeit zum Handeln gegen den Klimawandel ist aus Sicht der UNB kein aktives Handeln der Stadt Barmstedt zu erkennen. Weitere Hinweise: Gemäß der §§1 (6) Nr. 7c und 9 BauGB sowie §§ 51, 55 und 56 LBO SH sind alle Anlagen, die der Entwässerung dienen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorzusehen. Klimawandel Aus Sicht der UNB ist im Rahmen der Klimawandeladaption zu prüfen, ob weniger klimaschädliche Materialien wie beispielsweise Biocarbonbeton anstelle von treibhausgasintensivem Beton, eingesetzt werden können. Eingrünung Aus Sicht der UNB ist eine Eingrünung der neuen Nutzungen zum angrenzenden Außenbereich hin erforderlich, um eine harmonische Integration in die Landschaft zu gewährleisten und negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu mindern.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die nach Kenntnis und Auffassung der Stadt Barmstedt geeigneten Maßgaben des Klimaschutzes sind in die Planung aufgenommen worden. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Entsprechend dem oben Gesagten sind die geeigneten Maßnahmen des Klimaschutzes in die Planung aufgenommen worden und werden in geeignetem Maß im Zuge der nachgeordneten Objektplanung und Genehmigungsbeantragung zu beachten sein. Insofern kann die Aussage, dass ein aktives Handeln nicht erkennbar sei, nicht nachvollzogen werden. 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. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen Anlagen zur Entwässerung sind in der Planung bereits berücksichtigt Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es sind bereits entsprechende Hinweise im Umweltbericht vorhanden, sodass hier nach Auffassung der Stadt Barmstedt kein weiteres Ergänzungserfordernis besteht. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der F-Planänderung werden keine Festsetzungen getroffen. Der Aspekt der Eingrünung wird im Rahmen des B-Plans Nr. 81 behandelt.

3. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 30.08.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
Im Verlauf der weiteren Planung muss der Nachweis erbracht werden, wie der erforderliche Kompensationsbedarf erfolgen kann. Der Nachweis der Kompensation muss vor der Beschlussfassung erbracht werden. Die für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Kompensationsfläche muss verbindlich benannt werden. Die Zuordnung des Ausgleichs aus einem Ökokonto der Stadt ist nicht konkret genug. Der Bebauungsplan kann ohne Nennung der konkreten Ausgleichsmaßnahme in der Satzung nicht rechtswirksam werden. Es ist nicht ausreichend nur ein Ökokonto mit entsprechendem Punktabzug zu benennen. Die Abbuchung vom vorhandenen stadteigenem Ökokonto ist unter Angabe des Aktenzeichens bei der UNB zu beantragen.	Die Äußerung wird berücksichtigt. Für die Kompensation wurde bereits ein entsprechender Vertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem Ökokontoinhaber geschlossen. Weitere Ausführungen erfolgen im Rahmen des Umweltberichtes.
<u>Gesundheitlicher Umweltschutz:</u> Ich habe keine Anregungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>Untere Abfallentsorgungsbehörde</u> 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:	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
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. 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. 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. 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. Erst nach dem Vorliegen der entsprechenden Unterlagen kann geprüft werden, ob der Einbau des gewählten Materials überhaupt möglich ist.	

3. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 30.08.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
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. Für Bodenaushub, der der externen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) übergeben werden soll, gilt folgendes: Rechtzeitig vor einer Entsorgung bzw. Abfuhr des Abfalls muss Kontakt mit der unteren Abfallentsorgungsbehörde aufgenommen werden. 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. Hinweis: Die Art der Analyse ändert sich jeweils nach Art der Entsorgung (wie z.B. Deponie, Aufschüttung etc.). 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. Die Entsorgungsbelege für die Abfälle sind unverzüglich vorzulegen. 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.	

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 Luthorner 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	Abwägungsvorschlag
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	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	Abwägungsvorschlag
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.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

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

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
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. 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. 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.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Die Anlagen befinden sich augenscheinlich außerhalb des Plangebiets.

Abwägungsvorschlag

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.

1. Bürger 1 - 9, Schreiben vom August 2024	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
Eingabe zum F-Plan und B-Plan Entwurf „Vollversorger am Knüppeldamm“ Der Galgenberg muss Tempo 30 Zone bleiben Sehr geehrte Damen und Herren, 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. 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. 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.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt. Der Anlieferungsverkehr wird voraussichtlich von Norden her erfolgen. 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. Die Geschwindigkeit in der Straße Galgenberg ist reglementiert. Verstöße gegen die Straßenverkehrsordnung müssen rechtlich geahndet werden, sie sind aber nicht Sache der F-Planänderung. Zudem möchte es die Stadt vermeiden, einen Generalverdacht auf die künftigen Kunden des Nahversorgers zu legen.

1. Bürger 1 - 9, Schreiben vom August 2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<u>Wir Anwohner des Galgenbergs fordern deshalb:</u> • 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	Die Vorschläge können nicht berücksichtigt werden. • Die Festlegung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit ist nicht Sache der F-Planänderung. • Der Ausbau der Straße Galgenberg ist nicht Sache der F-Planänderung. Dennoch kann die Stadt, sofern erforderlich, außerhalb des Verfahrens geeignete Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung ergreifen.

2. Bürger 10, Schreiben vom 02.08.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
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“.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

2. Bürger 10, Schreiben vom 02.08.2024

Zusammenfassung der Äußerung

Sie führen jedoch in Ihrer Begründung aus, dass sich die Wohnbebauung eher mittelfristig bis langfristig an das Bebauungsplangebiet heran entwickeln wird.

Somit ist in naher Zukunft nicht mit einem zusammenhängenden Siedlungsgebiet zu rechnen, zumal die Entwicklung im Wohnungsbau aktuell eher rückläufig ist. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sank die Zahl neuer Baugenehmigungen im 1. Halbjahr 2024 um gut 21 %.

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.

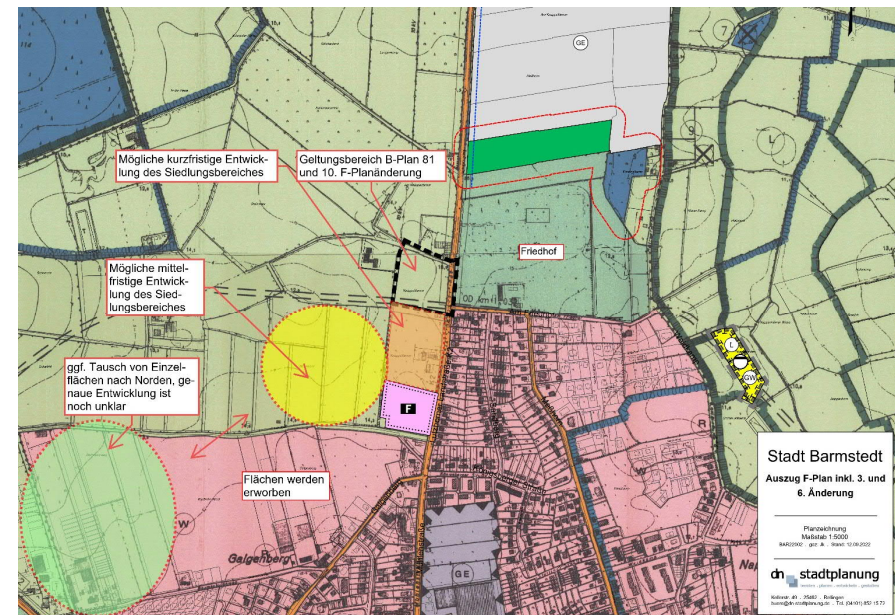


Abbildung - Übergreifendes Entwicklungskonzept (vgl. Begründung Kap. 3)

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 Lärmbelastungen 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**

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.

Der Schwellenwert liegt laut Innenministerium bei maximal 10 %. Das Innenministerium hatte deshalb eine Reduzierung der geplanten Verkaufsfläche zu bedenken gegeben.

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.

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.

Abwägungsvorschlag**Die Auffassung wird nicht geteilt.**

Die Realisierung des Planvorhabens eröffnet im nördlichen Barmstedter Stadtgebiet die Chance, die Nahversorgungssituation für das Wohnumfeld nördlich der Bahntrasse nachhaltig zu verbessern.

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.

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.

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.

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. Bürger 10, Schreiben vom 02.08.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
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.	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 Luthorner 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.

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
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. 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. Hierzu führen wir im Einzelnen aus: I. Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung 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.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. 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.

3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
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.	Die Äußerung ist bereits berücksichtigt. Die Vorgaben werden eingehalten. 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. Die Maßgaben werden von der Stadt Barmstedt erfüllt.

3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
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 Beeinträchtigungsverbot (hierzu siehe 2.1) als auch das Integrationsgebot (hierzu siehe 2.2) des LEP verstößt. 2.1 Die vorliegende Planung verstößt gegen das Beeinträchtigungsverbot aus dem Ziel 4 Abs. 1 der Ziffer 3.10 LEP. 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.	Die Auffassung wird nicht geteilt. Für die Prüfung der Vereinbarkeit des Planvorhabens mit dem Beeinträchtigungsverbot 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. 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. 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 (Beeinträchtigungsverbot).

3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
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. 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. 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 Beeinträchtigungsverbot.	Gemäß CIMA ist die geplante Neuansiedlung des Lebensmittelfrischemarktes für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Barmstedt als abwägungsrelevant zu bewerten. 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. 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. Für Einzelheiten wird auf das Gutachten in der Anlage der B-Plan-Begründung verwiesen.

3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
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.	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. 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“. 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. 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. Negative städtebauliche Auswirkungen, die mit einem Wegbrechen der Nahversorgungsfunktion innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt einhergehen würden, sind jedoch eindeutig nicht zu erwarten. 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.

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.

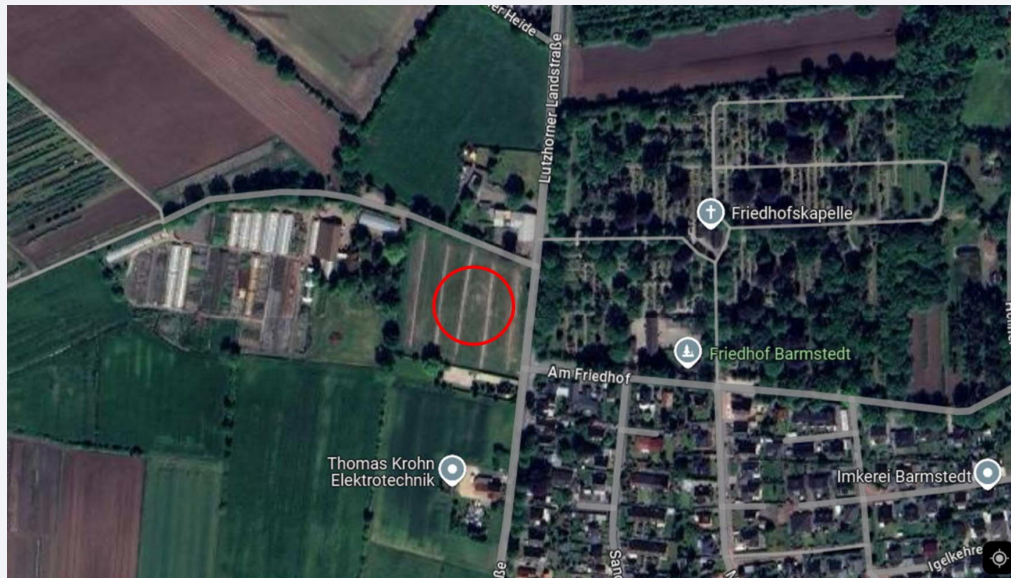
3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024

Zusammenfassung der Äußerung	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 Lärmbelästigungen 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 den Änderungsbereich der 10. F-Planänderung an. Für die Entwicklung der südwestlich angrenzenden Flächen wird bis zur F-Plangenehmigung mindestens ein belastbares Nutzungskonzept erstellt.

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 Luthorner Landstraße" für das Gebiet nördlich "Steinmoor", westlich "Luthorner Landstraße" und südlich "Knüppeldamm" gefasst. Der Geltungsbereich schließt südlich an den Änderungsbereich der 10. F-Planänderung an.

Für die Entwicklung der südwestlich angrenzenden Flächen wird bis zur F-Plangenehmigung 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
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. <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> II. Fehlende und unzureichende Ermächtigungsgrundlage 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.	Die Auffassung wird nicht geteilt. 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. Die Stadt Barmstedt teilt diese Auffassung. Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. In der Abwägung wird die 10. Änderung des Flächennutzungsplans behandelt. Die nebenstehende Äußerung wird im Rahmen des B-Plans Nr. 81 abgewogen.

3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
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.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Im Flächennutzungsplan findet keine Kontingentierung der Nutzungsoptionen statt. Die Äußerung wird im Rahmen des B-Plans Nr. 81 abgewogen.

3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
2. Gemessen an diesen Voraussetzungen fehlt es an der Rechtmäßigkeit der textliche Festsetzung Ziffer I.1. Die Formulierung „Im Einzelnen sind zulässig: [...] Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 2.600 m² Verkaufsfläche [...]“ 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, <i>Vgl. BVerwG, Urteil vom 24.03.2010 – 4 CN 3.09 –, juris.</i> 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.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Festsetzungen sind nicht Sache der Flächennutzungsplanänderung. Die Äußerung wird im Rahmen des B-Plans Nr. 81 abgewogen.
III. Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot Der Bebauungsplan ist nicht hinreichend bestimmt und daher unwirksam. 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. Vgl. Bayerischer VGH, Urteil vom 13.06.2023 – 1 N 20.2761 – juris Rn. 16. Das Gebot der hinreichenden Bestimmtheit von Rechtsnormen gilt sowohl für die textlichen, als auch für die zeichnerischen Festsetzungen. Die Planzeichnung muss hinreichend lesbar sein.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. In der Abwägung wird die 10. Änderung des Flächennutzungsplans behandelt. Die nebenstehende Äußerung wird im Rahmen des B-Plans Nr. 81 abgewogen.

3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
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. Ein Verstoß gegen das Gebot der Normenklarheit begründet die Unwirksamkeit der Festsetzung, ohne dass es auf §§ 214, 215 BauGB ankommt. Bayerischer VGH, Urteil vom 23.06.2020 – 1 N 17.972 –, juris Rn. 17. 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).	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Festsetzungen sind nicht Sache der Flächennutzungsplanänderung. Die Äußerung wird im Rahmen des B-Plans Nr. 81 abgewogen.

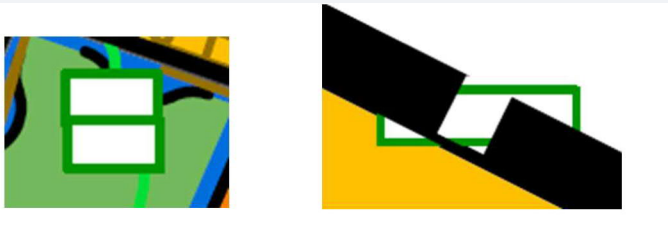
3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
2.2 Des Weiteren 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. 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 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. Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Bielenberg/Stock, PlanZV, 150. EL Mai 2023, § 2 Rn. 15. 2.2.1.2 Diesem Maßstab genügt die Planurkunde des Bebauungsplanes nicht. Folgende Planzeichen werden in der Planzeichnung verwendet, in der Planurkunde aber nicht erläutert:	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. In der Abwägung wird die 10. Änderung des Flächennutzungsplans behandelt. Die nebenstehende Äußerung wird im Rahmen des B-Plans Nr. 81 abgewogen. Die Auffassung wird nicht geteilt. Es sind keine Planzeichen gem. § 2 Abs. 4 betroffen. Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

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.**

In der Abwägung wird die 10. Änderung des Flächennutzungsplans behandelt. Die nebenstehende Äußerung wird im Rahmen des B-Plans Nr. 81 abgewogen.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

In der Abwägung wird die 10. Änderung des Flächennutzungsplans behandelt. Die nebenstehende Äußerung wird im Rahmen des B-Plans Nr. 81 abgewogen.

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

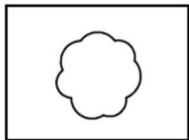
Zudem liegt diese zeichnerische Festsetzung, ebenso wie zum Teil die dunkelroten Linien außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Ein Plan kann allerdings nur insoweit Geltung beanspruchen, wie es sein eigenes Plangebiet betrifft. Des Weiteren befindet sich dieses Zeichen teilweise zugleich 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 Brügemann/*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 Äußerung wird zur Kenntnis genommen.**

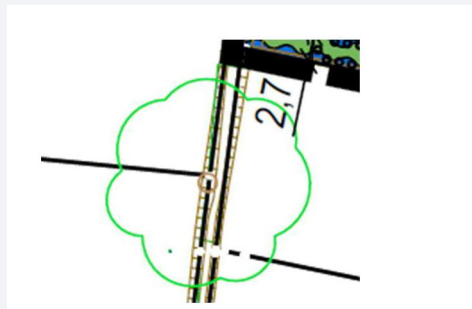
In der Abwägung wird die 10. Änderung des Flächennutzungsplans behandelt. Die nebenstehende Äußerung wird im Rahmen des B-Plans Nr. 81 abgewogen.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

In der Abwägung wird die 10. Änderung des Flächennutzungsplans behandelt. Die nebenstehende Äußerung wird im Rahmen des B-Plans Nr. 81 abgewogen.

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

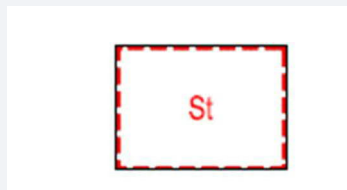
Während sich in der Planzeichnung folgendes Zeichen findet:



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 Äußerung wird zur Kenntnis genommen.**

In der Abwägung wird die 10. Änderung des Flächennutzungsplans behandelt. Die nebenstehende Äußerung wird im Rahmen des B-Plans Nr. 81 abgewogen.

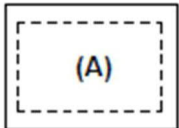
Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

In der Abwägung wird die 10. Änderung des Flächennutzungsplans behandelt. Die nebenstehende Äußerung wird im Rahmen des B-Plans Nr. 81 abgewogen.

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
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. 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:  In der textlichen Festsetzung Teil B – Text III.5 werden allerdings die herzustellenden Stellplätze festgesetzt. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird hier nicht erwähnt. Aufgrund dieser Diskrepanz ist nicht ersichtlich, was mit der angegebenen zeichnerischen Festsetzung tatsächlich festgesetzt werden soll.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. In der Abwägung wird die 10. Änderung des Flächennutzungsplans behandelt. Die nebenstehende Äußerung wird im Rahmen des B-Plans Nr. 81 abgewogen.
IV. Fehlende städtebauliche Rechtfertigung 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.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Festsetzungen sind nicht Sache der Flächennutzungsplanänderung. Die Äußerung wird im Rahmen des B-Plans Nr. 81 abgewogen.

3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
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. 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. 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. 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.	Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
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. 2. Diesen Anforderungen wird die textliche Festsetzung I.3 und die dazugehörige Begründung des Bebauungsplanes nicht gerecht. Die Festsetzung I.3 lautet wörtlich: <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> 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.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Festsetzungen sind nicht Sache der Flächennutzungsplanänderung. Die Äußerung wird im Rahmen des B-Plans Nr. 81 abgewogen.

3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
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. 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 Luthorner 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 Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Die Anbauverbotszone wird lediglich nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. In der 10. F-Planänderung wird kein Baufenster definiert. Die Äußerung wird im Rahmen des B-Plans Nr. 81 abgewogen.

3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
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. VI. Unzureichende Ermittlung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche 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. 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. Vgl. BVerwG, Urteil vom 05.05.2015 – 4 CN 4.14 –, juris m. w. N.	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 nachfolgenden Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
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). Vgl. Bayerischer VGH, Urteil vom 24.06.2020 – 15 N 18.295 – juris Rn. 23. 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.	

3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
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. 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.	

3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
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. 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. 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. 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.	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. 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“. 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. 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. 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.

3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
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 Discounter 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.	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. 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.

3. Kanzlei Taylor Wessing, Schreiben vom 02.09.2024

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
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 %. Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich die Plangeberin des Umfangs des Angebotsbaugebietes 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.	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.
VII. Unzureichende Ermittlung der Lärmimmissionen und fehlerhafte Abwägung 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.	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.

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 Nachtarbeit vorgesehen. Daher wurde dieser Fall auch nicht in das Gutachten eingestellt.

Der Ausschluss von Nachtarbeit kann ohnehin nicht im F-Plan geregelt werden.

Sollte wider Erwarten künftig eine Nachtarbeit 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 famila-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.