



Gemeinde Leezen

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 20 „REWE- Markt“

für das Gebiet
des „REWE-Marktes“,
04.02.2025

&EP
Stadtplanung

Planverfasser:
E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH

Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Tel.: 040 – 257 767 37-0
E-Mail: mail@ep-stadtplaner.de

Rechtsgrundlage

Nach § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan Nr. 20 „REWE-Markt“ mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der damit verbundenen Rechtskraft, eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Hierdurch wird Auskunft gegeben über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 14.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.05.2023 ortsüblich durch Abdruck in der Segeberger Zeitung und den Lübecker Nachrichten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 12.02.2023 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 19.02.2024 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie die Begründung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2024 bis 04.12.2024 unter „www.amt-leezen.de“ und „www.leezen-sh.de“ im Internet veröffentlicht. Des Weiteren waren die ausliegenden Unterlagen über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich. Zusätzlich haben sie in der Amtsverwaltung Leezen öffentlich ausgelegen. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich, zur Niederschrift oder per Mail geltend gemacht werden können, am 22.10.2024 in der Segeberger Zeitung und den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 22.10.2024 in der Segeberger Zeitung und den Lübecker Nachrichten hingewiesen. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.amt-leezen.de“ und „www.leezen-sh.de“ zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet eingestellt.

Die von der Planung berührten Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und die anerkannten Naturschutzverbände wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 04.11.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 28.01.2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Die B-Plansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Der Beschluss des Bebauungsplan Nr. 20 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und der Amtsverwaltung Leezen, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am.....in der Segeberger Zeitung und den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die

Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am __.__.____ in Kraft getreten.

2. Ziele des Bebauungsplans Nr. 20

Ziel der Planung ist es, durch den notwendigen Neubau eines überalterten Nahversorgers seine wichtige Funktion als Versorgungszentrum und verkehrlicher Knotenpunkt aufzuwerten und planungsrechtlich zu sichern.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „REWE-Markt“ sieht die Neuaufstellung des etablierten Einzelhandelsstandortes vor. Dies beinhaltet einen Abriss der bestehenden Gebäude, um einen zeitgemäßen Einkaufsmarkt mit integriertem Getränkemarkt zu errichten. Die planungsrechtliche Erneuerung und Sicherung des Einzelhandelsstandortes soll durch die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes erzielt werden.

Für die planungsrechtliche Sicherung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes mit den Ausmaßen des vorliegenden Geltungsbereiches sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

3. Kurzdarstellung der Inhalte des Bebauungsplan Nr. 20

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 0,8 ha. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden über die Neversdorfer Straße, welche auf die Hamburger Straße westlich des Plangebietes trifft. Diese beiden Straßenverkehrsflächen befinden sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches.

Um die Realisierung des geplanten Einzelhandelsbetriebes planungsrechtlich zu ermöglichen, wird für den Großteil des Plangebietes ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. In weiterer Ergänzung des Einzelhandelsstandortes sind im Sonstigen Sondergebiet auch Schank- und Speisewirtschaften zulässig, da für die Ausbildung von attraktiven Nahversorgungsstandorten gastronomische Betriebe üblich und zeitgemäß sind. Entsprechend der aktuell vorliegenden Planung wird ein großzügiges Baufenster durch Baugrenzen festgesetzt, welches sowohl die geplante Bebauung als auch den Großteil der geplanten Stellplätze umfasst.

Um das Sondergebiet werden Eingrünungen als Private Grünflächen festgesetzt, sodass die Grünbereiche langfristig als Abstandsgrün planungsrechtlich gesichert werden können. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird eine Anpflanzverordnung festgesetzt und es sollen sieben standortgerechte Einzelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm angepflanzt werden. Festsetzungen zum Tierschutz, u.A. zum Lichtspektrum der Außenbeleuchtung, werden im Bebauungsplan getroffen. Darüber hinaus werden plangebietsexterne Kompensationsmaßnahmen in Form eines Ökokontos gesichert.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Die Planung hat unter Berücksichtigung des bestehenden Baurechts

bzw. der Bestandsnutzungen auf dem Gelände folgende Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter:

Mensch

Im Hinblick auf die angrenzenden Gebiete mit Wohnfunktionen ergeben sich durch die Umsetzung der Planung keine spürbaren Veränderungen durch die Zusatzverkehre, da mit dem Neubau des REWE-Marktes an dem Standort in Leezen eine bereits bestehende Einzelhandelsnutzung überplant wird.

Fläche

Bei der Planung handelt es sich nicht um die erstmalige Inanspruchnahme der Fläche zugunsten von Bebauung. Durch die Neuplanung steigt jedoch der Versiegelungsgrad. Die negativen Auswirkungen werden durch entsprechende Kompensations- und Begrünungsmaßnahmen vollständig ausgeglichen.

Boden

Mit der geplanten Bodenversiegelung sind negative Auswirkungen auf den Boden verbunden, wodurch Bodenfunktionen (Bodenleben, Bodenfruchtbarkeit, Gasaustausch, Vegetationsfunktion) beeinträchtigt bzw. zerstört werden. Zudem muss durch die östliche Erweiterung der Fläche des REWE-Marktes in den Bestand der Gehölzflächen eine Auffüllung bisher unversiegelter Flächen berücksichtigt werden. Hier wird die Bodenstruktur, durch das Angleichen der Höhenunterschiede zusätzlich zur Versiegelung erheblich beeinträchtigt. Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich (wie bspw. Minimierung der Versiegelungsrate, Maßnahmen zum Bodenschutz, planexterne Kompensation etc.) werden im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt und somit entsprechend kompensiert.

Wasser

Da es sich nicht um die erstmalige Inanspruchnahme der Flächen handelt, wird nicht von erheblichen und nachhaltig negativen Veränderungen des Grundwassers ausgegangen. Die Niederschlagsversickerung ist vollständig innerhalb der Fläche mittels Mulden und Rigolen vorgesehen, sodass der Eingriff in den Wasserhaushalt minimiert wird. Die Grünflächen werden im nördlichen sowie im südlichen Teilbereich als Überflutungsflächen genutzt.

Klima & Luft

Durch die zusätzlichen Versiegelungen und Bodenbefestigungen sowie durch den Wegfall der Einzelbäume ist das Schutzgut Klima für den lokalen Bereich betroffen. Die negativen Auswirkungen auf die Klima- und Luftverhältnisse durch die vorliegende Planung werden jedoch durch festgesetzte Begrünungsmaßnahmen und die damit verbundene Staubbindung sowie Frischluftbildung minimiert.

Pflanzen & Tiere

Durch die Planung entfallen voraussichtlich insgesamt 7 Einzelbäume in den östlichen Bereichen der Gehölzflächen. In den Wurzelbereich von 2 weiteren Bäumen wird eingegriffen. Außerdem sind 156 m² eines ökologisch hochwertigen Feldgehölzes von der östlichen Erweiterung betroffen. Der

Verlust wird durch Anpflanzungen und weitere planexterne naturschutzrechtliche Maßnahmen kompensiert. Durch das geplante Vorhaben ist nicht mit Lebensraumverlusten für Tiere zu rechnen und es werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

Landschaft und Ortsbild

Im Zuge der Umsetzung der Planung wird die östlich des REWE-Marktes gelegene Gehölzfläche, welche für das Stadtbild von Bedeutung ist, beeinträchtigt. Positiv auswirken wird sich die Pflanzung von Bäumen im Bereich des Parkplatzes. Im vorliegenden Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Eingrünung sowie zur Kompensation getroffen.

Kultur und sonstige Sachgüter

Es sind keine Kulturgüter und sonstige Sachgüter betroffen. Eine Dauerhafte Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern ist demnach nicht zu befürchten.

Wechselwirkungen

Die wesentlichen Veränderungen für den Naturhaushalt durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen ergeben sich durch das Entfernen der Einzelbäume. Dies stellt eine Änderung der vorhandenen Wechselbeziehungen im Siedlungszusammenhang dar, die aufgrund des geringfügigen Eingriffs als nicht erheblich zu bewerten sind. Wechselwirkungskomplexe mit schutzgutübergreifenden Wirkungsnetzen, die eine hohe Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i.d.R. nicht wiederherstellbar sind, sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

5. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB wurden folgende Stellungnahmen und Hinweise berücksichtigt:

Aufgrund der Stellungnahme des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein wurde redaktionelle Anpassungen an der Begründung des Bebauungsplanes durchgeführt. Dabei wurden die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der sieben Einzelbäume konkretisiert und der Umweltbericht als eigene Inhaltsebene in das Inhaltsverzeichnis aufgenommen.

Darüber hinaus wurden keine Änderungen an den Planunterlagen ausgehend von den eingegangenen Stellungnahmen vorgenommen.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

6. Abwägen anderer Planungsmöglichkeiten

Die Entwicklung des REWE-Marktes am Standort des bestehenden REWE-Marktes ist aus stadtplanerischer sowie landschaftsplanerischer Sicht die sinnvollste Vorgehensweise. Das Grundstück weist bereits einen hohen Grad an Bodenversiegelung auf. Zudem weist das Plangebiet durch die bisherige Nutzung als Nahversorgungsstandort die entsprechende Infrastruktur auf.

Der REWE-Markt befindet sich im Ortskern der Gemeinde Leezen und ist über die Neversdorfer Straße und die Hamburger Straße gut angebunden. Alternativflächen mit ähnlicher Vorbelastung und Anbindung sind nicht vorhanden.

7. Fazit

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 wird die Möglichkeit zum planungsrechtlich gesicherten Neubau eines bestehenden veralteten Nahversorgers in der Gemeinde Leezen mit Zentrumsfunktion geschaffen und die Zentrumsfunktion gestärkt.