

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

zum vorzeitigen Bebauungsplan

**„Pohlersfeld – 2. Änderung“
in Böhlen**

vom

21.10.2022

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan nach der Beschlussfassung “eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die An und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde“.

Auswirkungen auf die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans im Sinne des § 214 BauGB gehen von dieser zusammenfassenden Erklärung nicht aus, da diese (außerhalb des Abwägungsverfahrens zu verfassende) Erklärung einen zustande gekommenen Bauleitplan voraussetzt.

0. Vorbemerkungen zur Planung und zum Verfahren

Der am Standort Röthaer Straße angesiedelte Discounter LIDL beabsichtigt den bestehenden Markt auf ein modernes Angebotskonzept umzustellen. Im Zuge dessen soll eine Verkaufsflächenerweiterung vorgenommen werden. Der LIDL-Markt verfügt aktuell über 760 m² Verkaufsfläche und soll auf 1.000 m² erweitert werden. Im bisherigen MI 1 befindet sich weiterhin ein Getränkemarkt. Damit erhöht sich die Gesamtverkaufsfläche auf ca. 1.500 m².

Die geplante Erweiterung des LIDL-Marktes fügt sich in die Standortstruktur ein und induziert keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich sowie die Nahversorgung (Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Böhlen von 2018 mit Beschluss Nr. 43/212/2018 am 25.01.2018 vom Stadtrat der Stadt Böhlen beschlossen).

Eine Anpassung des Bebauungsplanes wird erforderlich, weil mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 1.500 m² die Grenze zur Grossflächigkeit überschritten wird. Zur Sicherung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens muss der Teilbereich MI 1 (Flurstücke 148/7 und 148/9) in ein Sondergebiet gewandelt werden.

Nach erfolgtem Änderungsbeschluss vom 29.10.2020 wurden Dokumente zur frühzeitigen Beteiligung (Planentwurf, Textliche Festsetzungen, Begründung) erarbeitet. Mit diesen Dokumenten – Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung i.d.F.v. 15.05.2021 wurden planungsrelevante Behörden und die Öffentlichkeit in Form einer Offenlegung beteiligt. Auf der Grundlage der vorliegenden Stellungnahmen wurde der Planentwurf erarbeitet.

*Der Planentwurf in der Fassung vom 28.01.2022 bestehend aus
Planzeichnung
Textliche Festsetzungen
Begründung mit Anlagen*

*Umweltbericht 2. Änderung des Bebauungsplanes Pohlersfeld
Schallimmissionsprognose für den geplanten Umbau und die Erweiterung eines LIDL-Einkaufsmarktes einschließlich eines Getränkemarktes innerhalb des Bebauungsplanes „Pohlersfeld“ am Standort „Röthaer Straße 30C“ in 04564 Böhlen*

Auswirkungsanalyse „Erweiterung des Lidl-Marktes in 04564 Böhlen in der Röthaer Straße 30C“

wurde durch die Stadt Böhlen in der Stadtratssitzung vom 31.03.2022 gebilligt und die Offenlegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 23.05. bis einschl. 24.06.2022. Parallel dazu wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Stadtratssitzung am 29.09.2022 abgewogen.
Im Ergebnis der Abwägung wurde die Satzung erarbeitet.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan dient der Schaffung der Erweiterungsmöglichkeit des angesiedelten Discounters LIDL an der Röthaer Straße in Böhlen durch die Ausweisung als sonstiges Sondergebiet Einzelhandel und Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf 0,8.

Mit der Realisierung des sonstiges Sondergebiet Einzelhandel sind bezogen auf die Schutzgüter baubedingt überwiegend geringe bis mittlere Eingriffe verbunden. Dem stehen geringe bis mittlere betriebsbedingte Auswirkungen gegenüber. Anlagenbedingt, das bedeutet dauerhaft, stellt das Baugebiet überwiegend mittlere Beeinträchtigung von Boden, Wasserhaushalt, Natur, Landschaft etc. dar.

Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Pflanzen und Tiere werden unter Berücksichtigung des Ausgangszustandes und der geringen Bedeutung für einen Lebensraumverbund einer geringen Stufe zugeordnet.

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist in der Gesamtzusammenschau als gering zu bewerten. Für den Menschen ergeben sich hinsichtlich Lärmes und Erholung voraussichtlich geringe Auswirkungen, für das Schutzgut Klima/ Luft mittlere Auswirkungen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden verbleiben durch die geplante Überbauung unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen letztlich mittlere Auswirkungen.

Für das Grund- und Oberflächenwasser sind nach Umsetzung der internen Minimierungsmaßnahmen geringe Auswirkungen zu erwarten.

Eine Betroffenheit von Kultur- und sonstigen Sachgütern ist nicht anzunehmen.

Wie dargestellt werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung vorgesehen. Der Eingriff ist im Wesentlichen durch Flächenversiegelung bestimmt. Die Kompensation des Eingriffs erfolgt über Eingrünungsmaßnahmen auf internen Kompensationsflächen.

Die nachfolgende Tabelle fasst die beschriebenen Untersuchungsergebnisse zusammen:

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtergebnis
Mensch	mittel	gering	mittel	geringe Auswirkungen
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	gering	gering	gering	geringe Auswirkungen
Fläche	gering	gering	gering	geringe Auswirkungen
Boden/ Geologie	mittel	mittel	gering	mittlere Auswirkungen
Wasser	gering	gering	gering	geringe Auswirkungen
Klima/ Luft	mittel	gering-mittel	gering- mittel	mittlere Auswirkungen
Landschaftsbild	gering	gering	gering	geringe Auswirkungen
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	gering	gering	gering	geringe Auswirkungen

(Umweltbericht Seite 41 f.)

Im Änderungsbereich des umgesetzten Bebauungsplanes befinden sich der vorhandene Lebensmittelmarkt und der Getränkemarkt mit den Gebäuden und den Außenanlagen, bestehend aus Kunden-Stellplätzen und deren Zufahrten sowie begrünte Außenanlagen.

Die Grünflächen sind mit einheimischen Sträuchern und Bäumen gem. Festsetzungen des Bebauungsplanes bepflanzt worden. Bodendecker befinden sich innerhalb der Grünflächen zwischen den Stellplätzen.

Die zu erwartenden Auswirkungen der Festsetzungen für den Änderungsbereich auf die einzelnen Schutzgüter der Umwelt werden mit dem Umweltbericht umfassend betrachtet und bewertet.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

2.1 Öffentlichkeitsbeteiligungen

Die Anregungen und Bedenken im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Die teilweise sehr umfangreiche Auswertung (Stellungnahmen und Beschlussvorschläge) der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der baugesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren gemäß den §§ 3 und 4 BauGB an o.g. Bebauungsplanung sowie die einzelnen Abwägungen und Abstimmungen des Planungsträgers sind in den jeweiligen Sitzungs-Niederschriften dokumentiert.

Die städtebaulichen Begründungen für die auf Grundlage der Beteiligungsverfahren getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und somit das Ergebnis der Abwägungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt.

2.2 Anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Der bereits beplante und bebaute Standort Röthaer Straße soll auf ein modernes Angebotskonzept umgestellt werden. Mit dem Umbau soll eine Verkaufsflächenerweiterung vorgenommen werden. Damit erhöht sich die Gesamtverkaufsfläche auf ca. 1.500 m². Eine Erweiterung kann nicht an einem anderen Standort durchgeführt werden.

Die geplante Erweiterung fügt sich in die Standortstruktur ein und induziert keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich sowie die Nahversorgung.

Böhlen, den

Berndt
Bürgermeister