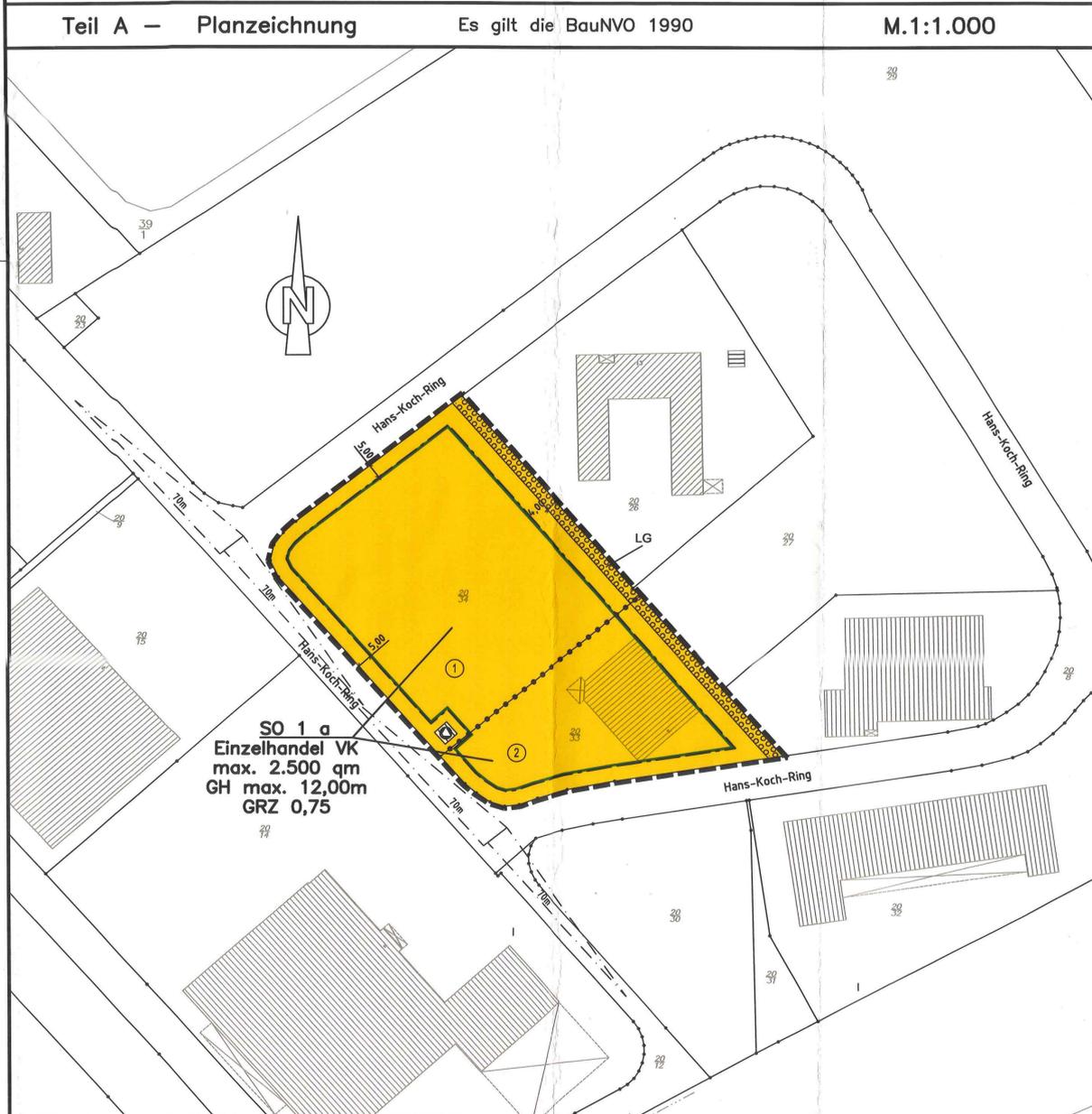


Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Lupus-Park" der Stadt Schwarzenbek



Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB
SO Sonstige Sondergebiete Einzelhandel § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB
GRZ Grundflächenzahl § 16 BauNVO
VK Verkaufsfäche max. § 16 BauNVO
GH 12,00m Gebäudehöhe über öffentlicher Verkehrsfläche, als Höchstmaß § 9 (1) Nr.2 BauGB

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr.2 BauGB
a abweichende Bauweise § 22 BauNVO
— Baugrenze § 23 BauNVO

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen § 9 (1) Nr.12,14 BauGB
■ Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
 Zweckbestimmung: Wertstoffsammelcontainer

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr.20,25 BauGB
■ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr.25a BauGB
 Zweckbestimmung: Laubgehölzstreifen
LG Laubgehölzstreifen

Sonstige Planzeichen § 9 (7) BauGB
— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
5.00 Maßangabe in Meter
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 1 (4) BauNVO
① Baufelder

Darstellungen ohne Normcharakter
— vorh. Flurstücksgrenze
51/7 vorh. Flurstücksnummer
■ vorh. Gebäude
△ Sichtdreieck

Teil B – Text

1. **Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO**
 Im Bereich der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50m zulässig sind.

2. **Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 2.1 Im Sondergebiet "Einzelhandel" sind Fachmärkte mit nicht zentrumrelevanten Sortimenten wie z.B. Einrichtungsbedarf sowie Möbel, Bodenbeläge, Sanitärbedarf, Farben/Tapeten, Kfz-Zubehör und Service, Landhandel, Tierfuttermarkt, Kfz-Handel zulässig. Darüberhinaus kann jeweils nur ein Fachmarkt für Bekleidung, Schuhe sowie nur ein Kleinpreisgeschäft oder Sonderpostenmarkt errichtet werden.
 2.2 Es müssen mindestens 4 Fachmärkte errichtet werden.
 2.3 Die maximale Gesamt-Verkaufsfläche für alle Einzelhandelseinrichtungen zusammen beträgt 2500 qm, auch wenn sie in getrennten Gebäuden untergebracht werden. Die Verkaufsfläche pro einzelnen Fachmarkt muss mindestens 300 qm betragen. Für die Fachmärkte für Bekleidung, Schuhe sowie das Kleinpreisgeschäft oder den Sonderpostenmarkt gilt außerdem eine maximale Verkaufsfläche von 700 qm.
 2.4 Stellplätze und Garagen sowie Anlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zu- und Umfahrten sind dort, wo sie notwendig sind, ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 2.5 Die zulässige Gebäudehöhe kann durch technische Aufbauten Lüfter, Filter, usw. um bis zu 3 m überschritten werden.
 2.6 Im Sondergebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig deren gesamte Schallemission die entsprechenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreitet:

Sondergebiet	Schalleistungspegel	
	Tag (dB(A)/qm)	Nacht (dB(A)/qm)
Baufeld 1	61	41
Baufeld 2	64	50

Das Einhalten der Schalleistungspegel ist nachgewiesen, wenn die Immissionsanteile an den maßgeblichen Immissionsorten, die diesen Schalleistungspegeln entsprechen, von den durch die Betriebe und Anlagen verursachten Immissionen eingehalten werden.

3. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
 Das innerhalb des Geltungsbereiches auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken in geeigneter Weise zu versickern. Das Einleiten in gedichtete Kleingewässer bzw. Regenwassernutzungsanlagen bleibt hiervon unberührt und ist zulässig.

4. **Anpflanz- und Erhaltungsgebote gemäß § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB**
 4.1 Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung "Laubgehölzstreifen" sind standortheimische Laubgehölze der Schlehen-Hasel-Knickgesellschaft zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.
 Die Mindestpflanzdichte und -qualität beträgt:
 1 Gehölz/1,5 qm
 Heister 2xv., 125-150
 Sträucher 2xv., 60-100
 4.2 Innerhalb des Sondergebietes ist im Zusammenhang mit Kfz-Stellplatzanlagen für jeweils 6 Stellplätze ein standortgerechter, mittelgroßer bis großer Laubbaum aus folgender Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.
 Die Mindestpflanzqualität beträgt: Alleebaum 3xv., mDb, ew, 18-20
 Pflanzliste:
 Acer campestre Feld-Ahorn
 Acer platanoides Spitz-Ahorn
 Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
 Carpinus betulus Hainbuche
 Fraxinus excelsior 'Westhofs Glorie' Gewöhnliche Esche
 Quercus robur Stiel-Eiche
 Sorbus aucuparia Eberesche
 Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere
 Tilia spec. Linden-Arten
 Die Baumscheiben sind als Vegetationsfläche dauerhaft in luft- und wasserundurchlässiger Bauweise und einer Mindestgröße von 10 qm auszuführen und zu begrünen sowie durch bauliche Maßnahmen gegenüber Befahren zu sichern.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) beschließt die Stadtverordnetenversammlung die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Lupus-Park" der Stadt Schwarzenbek -westliche Fläche innerhalb des Hans-Koch-Ringes, Flurstücke 20/34 und 20/33, der Flur 4 Gemarkung Schwarzenbek- bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 12.05.2006 als Satzung

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 28.10.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Schwarzenbeker Anzeiger" am 17.01.2006 erfolgt.
 2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) Satz 1 BauGB wurde am 02.02.2006 durchgeführt.
 3. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4(1) Satz 1 BauGB wurde im Rahmen eines Scoping-Termins am 07.02.2006 durchgeführt.
 4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.03.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 5. Der Haupt- und Planungsausschuss hat am 16.03.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.03.2006 bis zum 02.05.2006 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 21.03.2006 im "Schwarzenbeker Anzeiger" ortsüblich bekanntgemacht.
 Schwarzenbek, den 27. Juli 2006
 Egon Siepert
 Frank Ruppert
 Erke-Strödtgen
 Bürgermeister
 Erke-Strödtgen
 öffentl. best. Vermessungsingenieur

7. Der katastrermässige Bestand am 10.05.2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
 Schwarzenbek, den 10.05.2006
 J. J. J.
 öffentl. best. Vermessungsingenieur

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.05.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 Schwarzenbek, den 27. Juli 2006
 Egon Siepert
 Frank Ruppert
 Erke-Strödtgen
 Bürgermeister
 Erke-Strödtgen

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 12.05.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
 Schwarzenbek, den 27. Juli 2006
 Egon Siepert
 Frank Ruppert
 Erke-Strödtgen
 Bürgermeister
 Erke-Strödtgen

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekanntzumachen.
 Schwarzenbek, den 27. Juli 2006
 Egon Siepert
 Frank Ruppert
 Erke-Strödtgen
 Bürgermeister
 Erke-Strödtgen

11. Der Beschluss der 3. Bebauungsplanänderung durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 02.02.2006 ortsüblich bekanntgemacht 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4(3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 02.02.2006 in Kraft getreten.
 Schwarzenbek, den 02. August 2006
 Egon Siepert
 Frank Ruppert
 Erke-Strödtgen
 Bürgermeister
 Erke-Strödtgen

Übersichtskarte M.1:25000

Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Lupus-Park" der Stadt Schwarzenbek
 Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1)	§4(1)	§4(2)	§3(2)	§4a(3)	§10
●	●	●	●	⊗	●

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
 Stand: 19.04.2006 L./PB.
 Gosch – Schreyer – Partner
 Ingenieurgesellschaft mbH

**ZIELE,
GRUNDLAGEN
UND INHALTE**

TEIL I DER BEGRÜNDUNG

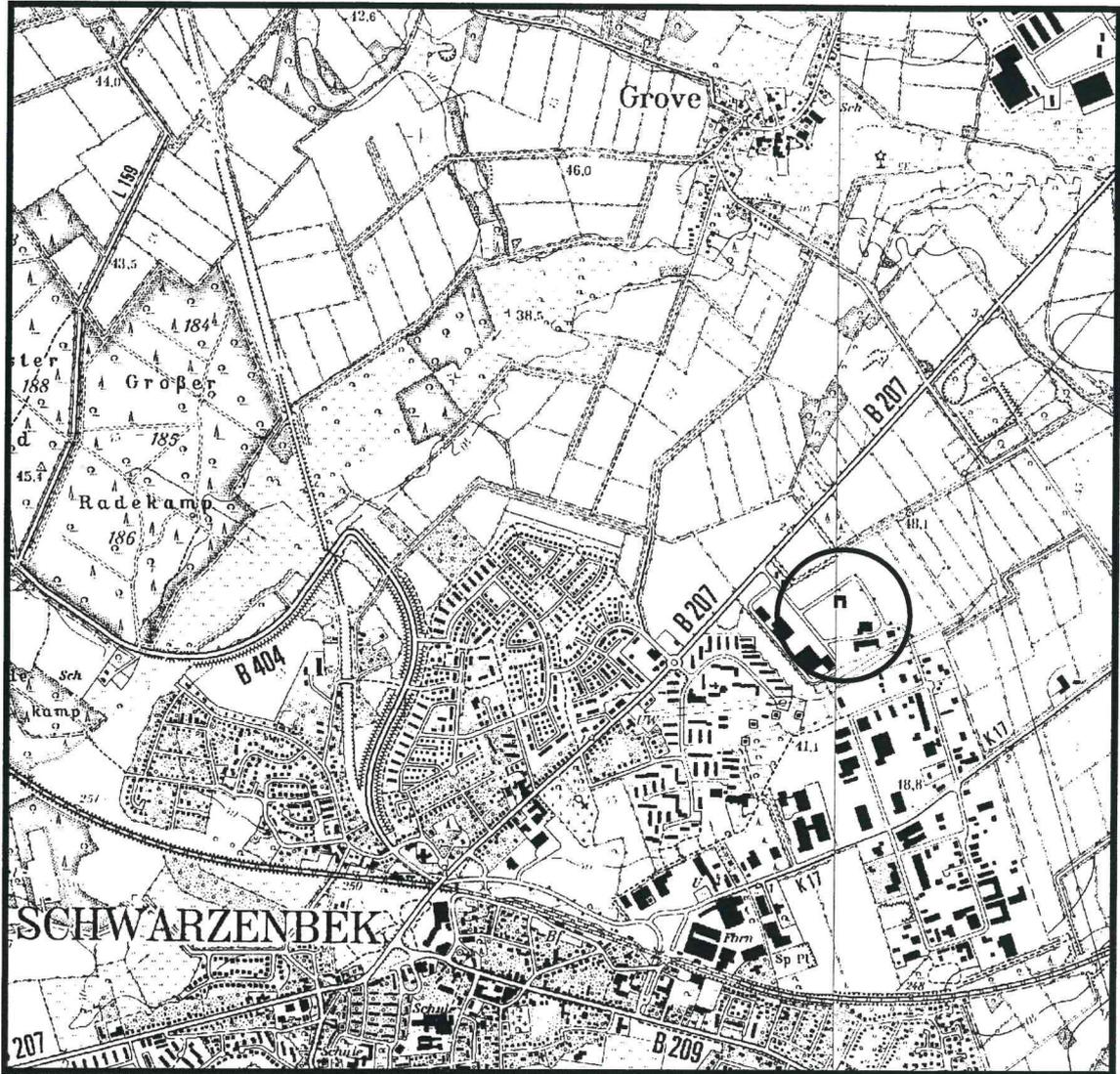
**ZUR
SATZUNG
ÜBER DIE**

**3. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 55**

DER

STADT SCHWARZENBEK

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG



Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Lupus-Park“ der Stadt Schwarzenbek

Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1)



§4(1)



§4(2)



§3(2)



§4a(3)



§10



Inhaltsverzeichnis

Stand: 04.05.2006

1. Planungsgrundlagen	1
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung	1
3. Allgemeines Planungsziel	1
4. Einzelheiten der Planung	2
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	2
4.2 Verkehrserschließung	2
4.3 Altlasten	2
4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	3
4.5 Anpflanz- und Erhaltungsgebote	3
4.6 Immissionsschutz	3
4.7 Ver- und Entsorgung	4
5. Größen im Plangebiet	4
6. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung	4

Teil I der Begründung zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 der Stadt Schwarzenbek

1. Planungsgrundlagen

Für das Stadtgebiet von Schwarzenbek gilt der im Jahre 2001 erstellte Flächennutzungsplan, zu dem für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 55 seinerzeit eine 1. Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt wurde, die die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes schaffte.

Diese 1. Änderung und der ursprüngliche Flächennutzungsplan bedürfen jetzt einer weiteren 5. Flächennutzungsplanänderung, um die rechtlichen Vorgaben zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 zu schaffen. Es wird deshalb ein entsprechendes Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Auf die Begründung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, die insbesondere detaillierte Ausführungen über die Notwendigkeit der Ausweisung von Sonderbau- bzw. Sondergebietsflächen macht, kann verwiesen werden. Zur Vermeidung von Wiederholungen werden diese Ausführungen in der Begründung dieser Bebauungsplanänderung nicht noch einmal wiederholt.

Für das gesamte ehemalige Kasernengelände des Bundesgrenzschutzes gilt der Bebauungsplan Nr. 55, der am 07.03.2002 rechtskräftig geworden ist. Seine Festsetzungen treten für den jetzigen Planbereich der 3. Änderung nach deren Rechtskraft außer Kraft. Für die übrigen Bereiche gelten der Bebauungsplan Nr. 55 sowie seine 1. und 2. Änderung unverändert weiter. Für einen weiteren Teilbereich wird zurzeit aber auch eine 4. Änderung aufgestellt.

Die Stadt Schwarzenbek hat einen festgestellten Landschaftsplan, der das gesamte ehemalige Kasernengelände als Baubereich einstuft, so dass die Ausweisungen des Landschaftsplanes den Festsetzungen dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 nicht entgegenstehen.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden. Es umfasst die Flurstücke 20/33 und 20/34 der Flur 4 der Gemarkung Schwarzenbek, die im Hans-Koch-Ring liegen.

Es liegt im nordöstlichen Eingangsbereich der Stadt Schwarzenbek in der Nähe der Möllner Straße, die die Bundesstraße 207 darstellt. Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes Nr. 55 ist das ehemalige Kasernengelände des Bundesgrenzschutzes, das nach der Deutschen Wiedervereinigung nicht mehr genutzt wurde. Neben den eigentlichen grenzschutztechnischen Anlagen wie Kasernen, Tankstellen, Fahrzeughallen, Mannschaftsgebäuden und ähnlichen Einrichtungen bestanden auf dem Kasernengelände außerdem zwei zweigeschossige Dienstwohnungsgebäude sowie etliche sporttechnische Einrichtungen. z.B. eine Sporthalle.

Auf dem südlichen Grundstück des Änderungsgebietes, dem Flurstück 20/33, ist bereits eine Einzelhandelseinrichtung, das Dänische Bettenlager, vorhanden. Das Flurstück 20/34 ist zur Zeit ohne Nutzung und brach gefallen.

Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 55 hat sich inzwischen eine gewerbliche und größtenteils aber Einzelhandelsnachnutzung auf dem Kasernengelände etabliert, die durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes jetzt noch eine Erweiterung erfahren soll.

3. Allgemeines Planungsziel

Wie bereits erwähnt, wird im Parallelverfahren eine 5. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, die die Sonderbauflächen für dieses Plangebiet vorgibt. Deshalb wird hinsichtlich der zu wählenden Art der Nutzung auf die Begründung zu dieser Flächennutzungsplanänderung verwiesen. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 übernimmt diese Vorgaben und weist sonstige Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung Einzelhandel aus, um die in der Begründung zur Flächennutzungsplanung näher dargelegten städtebaulichen Planungsziele zur Verwirklichung eines Einzelhandelszentrums auf dem ehemaligen Kasernengelände zu ermöglichen.

Da der Bebauungsplan Nr. 55 diese westliche, innerhalb des Hans-Koch-Ringes liegende Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet ausweist, ist die Verwirklichung von Einzelhandelsnutzungen auf dieser Fläche ohne die Bauleitplanänderungen nicht möglich.

Es ist eine kurzfristige Umsetzung der Planung vorgesehen, da es bereits einen Investor zur Errichtung des Geschäftshauses mit den integrierten vier Fachmärkten gibt.

4. Einzelheiten der Planung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet der 3. Änderung wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt, damit das geplante Fachmarktzentrum umgesetzt werden kann. Durch textliche Festsetzung wird die Zulässigkeit von mindestens 4 Fachmärkten geregelt. Vorgesehen sind ein Zoo-Fachmarkt, je ein Fachmarkt für Schuhe und Freizeitbekleidung sowie ein Kleinpreisgeschäft.

Bereits im Bestand befindet sich ein Fachmarkt für Heimtextilien und Einrichtungsbedarf.

Städtebauliche Überlegungen hinsichtlich der Zentrenrelevanz und der Verträglichkeit dieses ortsrandnahen Einkaufszentrum mit den hochwertigen Einkaufseinrichtungen in der Innenstadt bedingen die Festsetzung einer maximalen Verkaufsflächengröße von 2500 m², die für alle Fachmärkte zusammen gilt, wobei die Obergrenze für einzelne Fachmärkte mit "zentrenprägenden" Sortimenten auf 700 m² - also unterhalb der Großflächigkeit - festgelegt wird. Sie entspricht damit den Obergrenzen für "zentrenrelevante" Sortimente im benachbarten SO1. Durch die Flächenbeschränkung wird verhindert, dass im "Lupus-Gewerbepark" über die vorhandenen Anbieter hinaus überdimensionale Einkaufseinrichtungen entstehen, die die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der Schwarzenbeker Innenstadt als Geschäftszentrum dauerhaft schädigen könnten, indem die lokale Marktführerschaft für "zentrenrelevante" Sortimente wie Bekleidung, Schuhe, Elektroartikel und Allgemeinbedarf dorthin verlagert wird.

Um das auf relativ flächenextensiven, niedrigpreisigen Fachmärkten beruhende Konzept nicht durch kleinteiligen Fachhandel, der in stärkerem Wettbewerb zum Innenstadthandel stünde, zu verwässern, gilt zudem eine Mindestgröße von 300 m² Verkaufsfläche je Verkaufseinheit. Sie ist auch Ausdruck der generellen Zielsetzung, im "Lupus-Gewerbepark" nach Möglichkeit nur Verkaufseinheiten anzusiedeln, die hinsichtlich Flächenanspruch und geringer Mietbelastbarkeit im Innenstadtbereich nicht plausibel sind. So gilt z. B. die Eröffnung von Kleinpreisanbietern in Zentrumslagen häufig als unerwünschte, die Lagequalität belastende "Trading-Down" Erscheinung.

Das Sondergebiet SO Einzelhandel wird daher wie folgt gegliedert:

Im Sondergebiet sind nur zulässig (als Höchstmaß):

Fachmärkte für üblicherweise "nicht zentrenrelevante" Sortimente (z. B. Einrichtungsbedarf sowie Möbel, Bodenbeläge, Sanitärbedarf, Farben/Tapeten, Kfz-Zubehör und Service, Landhandel, Tierfuttermarkt, Kfz-Handel usw.)

Hinzukommen kann jeweils nur ein Fachmarkt für Bekleidung und Schuhe sowie nur ein Kleinpreisgeschäft oder Sonderpostenmarkt.

Es sind mindestens 4 Fachmärkte mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche (VKF) von insgesamt 2.500 m² zu errichten.

Die Verkaufsfläche pro einzelnen Fachmarkt muss jeweils mindestens 300 m² VKF betragen, darunter maximal je eine Einheit für Bekleidung und Schuhe mit maximal je 700 m² VKF sowie maximal ein Kleinpreisgeschäft oder Sonderpostenmarkt mit maximal 700 m² VKF.

Die Grundflächenzahl von 0,75 sowie die maximale Gebäudehöhe von 12 m und die wegen der Gebäudelängen über 50 m notwendige abweichende Bauweise berücksichtigen zum einen die baulichen Notwendigkeiten für ein Geschäftshaus in der entsprechend vorgesehenen Ausprägung. Auf der anderen Seite werden aber auch die Bebauungscharakteristiken der Umgebung aufgegriffen, so dass sich der Neubau in die vorhandene Umgebung und die dort noch neu errichteten Gebäude einfügen wird. Die Grundflächenzahl liegt im übrigen sogar niedriger als in den zurzeit geltenden Bebauungsplänen. Die Gebäudehöhe wurde unverändert übernommen.

4.2 Verkehrserschließung

Die für die Einzelhandelseinrichtungen notwendigen Stellplätze sowie die Stellplatzanlage für das vorhandene Dänische Bettenlager sind nicht gesondert im Bebauungsplan ausgewiesen worden, weil die Grundstücke groß genug sind, um sie ordnungsgemäß unterbringen zu können, bzw. weil sie ja schon bestehen. Es wird eine gemeinsame Stellplatzanlage geschaffen, die über mehrere Zufahren vom Hans-Koch-Ring aus erschlossen wird. Da der Hans-Koch-Ring als Gewerbestraße ausgebaut worden ist, ist eine Abwicklung des anfallenden Verkehrs über diese Erschließungsstraße und dann unmittelbar auf die Bundesstraße 207, die Möllner Straße, unproblematisch möglich. Die Ansiedlung der Einzelhandelseinrichtungen an dieser Stelle ist auch verkehrstechnisch daher äußerst günstig.

Alle notwendigen verordnungsrechtlich vorgeschriebenen Stellplätze werden bzw. sind auf eigenem Grund und Boden untergebracht. Aus grünordnerischen Überlegungen aber auch zur Gestaltung der großen Stellplatzanlage werden Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen vorgeschrieben.

4.3 Altlasten

Da der Planbereich zum ehemaligen BGS-Kasernengelände gehört, besteht der Verdacht auf altlastenbedingte Bodenkontaminationen. Ein großer Teil des Kasernengeländes wurde aber bereits saniert. Trotzdem muss bei Tiefbauarbeiten in diesem Bereich mit möglichen Restkontaminationen gerechnet werden, die besonders berücksichtigt werden müssen. Tiefbauarbeiten sollen deshalb grundsätzlich gutachterlich begleitet werden, um die

möglichen Gesundheits- und Umweltgefahren abzuwehren, zeitliche Verzögerungen zu vermeiden und auch etwaige Entsorgungskosten zu minimieren. Beim Auffinden von Boden- und Grundwasserunreinigungen soll umgehend der Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg, Fachdienst Abfall und Bodenschutz, informiert werden. Auf das zum Bebauungsplan Nr. 55 erarbeitete Baugrundgutachten des Büros Grundbauingenieure Schnoor & Brauer, vom Juni 2001, das bei der Stadt Schwarzenbek eingesehen werden kann, wird dazu verwiesen. Es bildet auch die Grundlage für die Ausweisungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55.

4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzung der ‚Maßnahmen des Naturschutzes‘ erfolgt in Anlehnung an die bereits bestehenden Festsetzungen gem. Bebauungsplan Nr. 55, die - soweit sie das Plangebiet betreffen - als Festsetzungen in diesen Bauleitplan übernommen wurden (vgl. Ziffer 5 „Grünordnung“ der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 55).

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser im Geltungsbereich soll versickert werden. Hierdurch sollen erhebliche/nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser auf Grund der Bodenversiegelungen ausgeglichen werden. Alternativ ist abweichend von den bisherigen Festsetzungen aus Gründen eines sparsamen Umgangs mit Ressourcen auch eine Regenwassernutzung bzw. aus gestalterischen und/oder biotopgestaltenden Gründen eine Einleitung in (gedichtete) Kleingewässer zulässig.

4.5 Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Die Festsetzung der Anpflanz- und Erhaltungsgebote erfolgt in Anlehnung an die bereits bestehenden Festsetzungen gem. Bebauungsplan Nr. 55, die - soweit sie das Plangebiet betreffen - als Festsetzungen in diesen Bauleitplan übernommen wurden (vgl. Ziffer 5 „Grünordnung“ der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 55).

Um die unterschiedlichen Nutzungen voneinander abzugrenzen und das innere Grüngerüst zu stärken sowie zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere wird entlang der nord-östlichen Geltungsbereichsgrenze ein 4,0 m breiter Laubgehölzstreifen aus standortgerechten Laubgehölzen der Schlehen-Hasel-Knickgesellschaft festgesetzt.

Im Zusammenhang mit den zu erwartenden Stellplatzanlagen soll durch Baumpflanzungen neben einer kleinklimatischen Ausgleichsfunktion insbesondere auch eine gestalterisch wirksame und notwendige ‚Durchgrünung‘ des Geltungsbereiches erreicht werden. Für diese Baumpflanzungen sind mittel- bis großkronige Bäume entsprechend der festgesetzten Gehölzliste zu pflanzen. Es handelt sich hierbei um ein Spektrum geeigneter Arten und Sorten, die für städtische Standorte und die einge-

schränkten Wuchsbedingungen besonders angepasst sind.

Um eine nachhaltige Funktion der Baumpflanzungen zu gewährleisten, wird für die Bäume zur Entwicklung eines ausreichenden Wurzelraumes eine offene Vegetationsfläche von mind. 10 m² festgesetzt. Um Stammschäden und Bodenverdichtungen zu vermeiden, ist die Fläche durch geeignete Maßnahmen gegenüber Überfahren zu sichern.

Um eine dauerhafte Funktion der Gehölzpflanzungen zu gewährleisten, sind abgängige Gehölze grundsätzlich nachzupflanzen.

Um eine zeitnahe Wirksamkeit der Gehölzpflanzungen zu ermöglichen, wird eine Mindestpflanzqualität und –dichte festgesetzt.

4.6 Immissionsschutz

Bereits der ursprüngliche Bebauungsplan sah zum Schutz der im nördlich angrenzenden Mischgebiet zulässigen Wohnbebauung nur eine eingeschränkte Gewerbegebietfestsetzungen vor. So regelte der Textteil (Ziffer 1.2), dass „nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.“ Dazu wurde für das jetzige Plangebiet ein maximaler flächenbezogener Schalleistungspegel von 64 dB (A) am Tag und 50 dB (A) in der Nacht zugelassen. Bei diesen Schallschutzfestsetzungen wurde von der angrenzenden Ausweisung eines Mischgebietes mit seinen spezifischen Lärmschutzwerten ausgegangen, die durch die genannten Einschränkungen des Gewerbegebietes eingehalten werden konnten, zumal auch für die Mischgebietsflächen selbst noch Lärmpegelbereiche mit Immissionsschutzmaßnahmen festgelegt wurden.

Diese Bebauungsplanänderung greift die Überlegungen zum Lärmschutz wieder auf. Inzwischen soll aber das gesamte nördlich angrenzende Gebiet, das als Mischgebiet ausgewiesen war, durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und insgesamt für Wohnnutzung freigegeben werden. Das setzt dann automatisch auch die dort durch die einschlägigen DIN-Vorschriften geltenden Schallschutzwerte zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse hinauf.

Die Stadt Schwarzenbek hat deshalb zur Beurteilung der Lärmsituationen in der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 ein Immissionsschutzgutachten in Auftrag gegeben, das vom Büro „goritzka akustik“ im Februar 2006 erstellt worden ist und das bei der Stadt Schwarzenbek eingesehen werden kann. Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass die zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse im angrenzenden Wohngebiet notwendigen Lärmwerte dann eingehalten werden können, wenn die flächenbezogenen Schalleistungspegel im Plangebiet des Baufeldes 1 der 3. Änderung mit 61 dB (A) für den Tag und 41 dB (A) für die Nacht festgelegt werden. Die Immissionsschutzfestsetzungen im Textteil dieser Bebauungsplanänderung werden also nun so getroffen.

Dabei ändert sich der Tagwert gegenüber der ursprünglichen Regelung nur um 3 dB (A). Der

Nachtwert wird allerdings um 9 dB (A) gesenkt. Das ist für die vorgesehene Einzelhandelsnutzung allerdings kein Problem, da zur Nachtzeit keine Aktivitäten auf dem Grundstück und in den Läden stattfinden werden. Auch die Anlieferung wird außerhalb der Nachtstunden erfolgen.

Es muss noch darauf hingewiesen werden, dass diese neue Lärmschutzregelung nur für den nördlichen, zur Zeit noch unbebauten Teil des Änderungsgebietes gilt, auf dem er sich ja auch ohne Probleme durchsetzen lässt. Für das Flurstück, auf dem das Dänische Bettenlager errichtet ist, bleibt es bei den alten, oben zuerst erwähnten Lärmwerten der rechtskräftigen Bauleitplanung. Da diese Fläche aber weit genug von der neuen Wohnbebauung entfernt ist, entstehen daraus keine Immissionschutzprobleme.

4.7 Ver- und Entsorgung

Das Flurstück 20/33, auf dem das Dänische Bettenlager untergebracht ist, ist bereits vollständig ver- und entsorgt. Die Ver- und Entsorgung des vorgesehenen neuen Geschäftshauses auf dem Flurstück 20/34 ist ohne Probleme durch Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen im Hans-Koch-Ring möglich.

Auf entsprechende Ausführungen unter Ziffer 7 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 55 wird verwiesen. Diese Aussagen gelten unverändert weiter. An den vorgesehenen Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten und -einrichtungen werden keine Veränderungen vorgenommen.

Der Plangeltungsbereich gehört zu den Gewässerunterhaltungsverbänden Schwarze Au – Amelungsbach und Steinau Büchen. Es ist weder eine Erhöhung noch eine bauliche Veränderung der Einleitmengen bzw. -stellen geplant. Das anfallende Oberflächenwasser soll so weit wie möglich versickert werden, wozu eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen wurde.

5. Größen im Plangebiet

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 11.940 m², die sich wie folgt aufteilt:

Baufläche auf dem Flurstück 20/34	7.900 m ²
Baufläche auf dem Flurstück 20/33	4.040 m ²
Gesamtgröße	<u>11.940 m²</u>

6. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Bodenordnende Maßnahmen werden zur Verwirklichung der Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 nicht notwendig. Das mit dem Geschäftshaus zu bebauende Flurstück 20/34 ist bereits im Eigentum eines Investors, mit dem ein entsprechender städtebaulicher Vertrag abge-

schlossen wird, in diesem wird auch die Übernahme aller Kosten geregelt werden, so dass Finanzierungskosten für diesen Bebauungsplan und seine Verwirklichung auf die Stadt Schwarzenbek nicht zukommen.

Die Begründung wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenbek am

12.05.2006 gebilligt.

Schwarzenbek, den 19.05.2006

Fik R...

Bürgermeister



UMWELTBERICHT

TEIL II DER BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 55

UND

5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

DER

STADT SCHWARZENBEK

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Aufgabenstellung	4
2 Einleitung	4
2.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	4
2.2 Projektwirkungen	4
2.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	5
2.4 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	5
2.4.1 Fachgesetze	5
2.4.2 Fachpläne	5
3 Ermitteln, Beschreiben und Bewerten der Umweltauswirkungen	6
3.1 Schutzgut Boden	6
3.2 Auswirkungen auf Wasser	7
3.3 Auswirkungen auf das Klima	8
3.4 Auswirkungen auf die Luft	9
3.5 Auswirkungen auf Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt	10
3.6 Auswirkungen auf die Landschaft	11
3.7 Auswirkungen auf das Netz ‚Natura 2000‘	12
3.8 Auswirkungen auf den Menschen	13
3.9 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	14
3.10 Wechselwirkungen	15
3.11 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	15
3.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	16
3.13 Eingriffsregelung	16
3.13.1 Mögliche Eingriffsrelevante Veränderungen	16
3.13.2 Eingriffsbewertung und Ermittlung Kompensationsbedarf	16
3.13.2.1 Boden	17
3.13.2.2 Wasser	17
3.13.2.3 Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz	17
3.13.2.4 Landschaftsbild	17
3.13.2.5 Gefährdete und geschützte Arten sowie angrenzende Lebensräume mit Biotopfunktion	17
3.13.2.6 Klima / Luft	17
3.13.2.7 Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz	17
3.13.3 Ausgleichsmaßnahmen und Bilanzierung	17
4 Ergänzende Angaben	18
4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	18
4.2 Hinweise auf Schwierigkeiten	18
4.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung	18
4.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung	19
Quellenverzeichnis	19

Bearbeitet durch:
Gosch-Schreyer-Partner Ingenieurgesellschaft mbH
Bad Segeberg

- i.A. Axel Jacobs -

2. Entwurf vom 04.05.2006

Aufgestellt durch:

Stadt Schwarzenbek
Der Bürgermeister

1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Nach § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplanes eine Begründung beizufügen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung, in dem entsprechend dem Stand des Verfahrens die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Die inhaltlichen Anforderungen an den Umweltbericht ergeben sich aus der Anlage im BauGB zu dem § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

2 EINLEITUNG

2.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist die Umwandlung von einem Gewerbegebiet in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel.

Geplantes Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Grundflächenzahl (GRZ): 0,75

Verkaufsfläche (VK): max. 2.500 m²

Gebäudehöhe (GH): max. 12 m

abweichende Bauweise (a): Gebäudelänge über 50m zulässig

Flächenangaben

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 11.940 m², die sich wie folgt aufteilt:

SO auf dem Flurstück 20/34	7.875	m ²
SO auf dem Flurstück 20/33	4.040	m ²
Flächen für Ver- und Entsorgung auf dem Flurstück 20/34	25	m ²
Gesamtgröße	11.940	m²

2.2 Projektwirkungen

Die sich aus den Festsetzungen ergebenden und in der Umweltprüfung berücksichtigten Projektwirkungen sind in folgender Tabelle zusammenfassend dargestellt.

Projektwirkungen	Kurzbeschreibung
Bodenversiegelung	Die Grundflächenzahl wird auf 0,75 reduziert (statt bisherige GRZ = 0,8). Eine Überschreitungsregelung erscheint nicht erforderlich.
Nutzungswandel	Nutzungswandel von Gewerbegebiet in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel.
Biotopbeseitigung	Die bisherigen Anpflanzgebote werden übernommen. Erhaltungsgebote sind nicht betroffen. Gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation sind daher zusammenfassend keine Veränderungen zu erwarten.
Stoffliche Austräge (Abwasser + Abfälle)	Betriebsbedingt kommt es insbesondere zu einem Anfall von Abwasser (Niederschlagswasser, Grau- und Schwarzwasser) sowie Siedlungsabfällen. Baubedingt ist insbesondere mit Bauabfällen zu rechnen.
Stoffliche Austräge (Emissionen)	Aufgrund der verkehrsinduzierenden Wirkung sowie der Art der Nutzung (großflächiger Einzelhandel, u.a. Lieferverkehr, Kühlaggregate, Stellplätze) ist betriebsbedingt mit erhöhten stofflichen Emissionen zu rechnen Anlage- und baubedingte Emissionen erscheinen nicht erkennbar planungsrelevant.
Schallemissionen / Lärm	Aufgrund der verkehrsinduzierenden Wirkung sowie der Art der Nutzung (großflächiger Einzelhandel, u.a. Lieferverkehr, Kühlaggregate, Stellplätze) ist betriebsbedingt mit erhöhten Schallemissionen zu rechnen (hierdurch betroffen: Schutzgut Mensch). Anlage- und baubedingte Schallemissionen sowie sonstige Lärmquellen erscheinen nicht erkennbar planungsrelevant.
Lichtemissionen	Mit der neuen Nutzung (Stellplatzanlage, Werbeeinrichtungen) ist erfahrungsgemäß mit einer vermehrten Errichtung bzw. verstärktem Betrieb von zusätzlichen Beleuchtungsanlagen zu rechnen.
Stördichte	Gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation ist insbesondere aufgrund der Nutzung von einer erhöhten Stördichte durch menschliche Aktivitäten auszugehen.
Ressourcenverbrauch	Bau- und betriebsbedingt ist generell mit einem allgemeinen Ressourcenverbrauch zu rechnen. Eine weitere Ausdifferenzierung erscheint hierbei nicht sinnvoll.
Visuelle Wirkungen	Aufgrund der abweichenden Bauweise sowie der zu erwartenden großflächigen Stellplatzanlage ergeben sich gegenüber den bisherigen Festsetzungen veränderte Auswirkungen auf das Landschaftsbild.
induzierter Neuverkehr	Im Zusammenhang mit dem großflächigen Einzelhandel ist gegenüber der bisherigen Festsetzung (GE) mit einer erhöhten verkehrsinduzierenden Wirkung im Bereich des motorisierten Individualverkehrs sowie Lieferverkehrs zu rechnen.
Aufschüttungen / Abgrabungen	Gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation sind insbesondere auch aufgrund des weitgehend ebenen Oberflächenreliefs keine Veränderungen zu erwarten.
Geruchsemissionen / Gerüche	- entsprechende Projektwirkungen sind nicht erkennbar -
Erschütterungen	- entsprechende Projektwirkungen sind nicht erkennbar -
Bodenentsiegelung	- entsprechende Projektwirkungen sind nicht erkennbar -
sonstige Projektwirkungen	- weitere planungsrelevante Projektwirkungen sind nicht erkennbar -

2.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen	
in Bezug auf die vorgesehene Nutzung:	keine (vgl. dazu auch folgenden Textaussagen)
in Bezug auf die vorgesehene Fläche:	keine (vgl. dazu auch folgenden Textaussagen)

Die Stadt Schwarzenbek ist im Rahmen der Raumordnung und Landesplanung als Unterzentrum eingestuft. Der Antrag, auch die Teilfunktion eines Mittelzentrums zu übernehmen, läuft zurzeit. Daher bietet es sich an, neben gewerblichen Bauflächen auch Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Einzelhandel auszuweisen, um einen entsprechenden Nachfragebedarf von Bürgern aus Schwarzenbek selber, aber auch aus dem Umland decken zu können. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 55 ist dazu folgendes Planungsziel ausgeführt:

„Das beim Verbraucher vorhandene Interesse nach leistungsfähigen Fachmärkten und der vorhandene Wunsch nach Möglichkeiten des Pkw-gestützten Einkaufs soll in Schwarzenbek in Zentren verträglicher Form befriedigt und zur Vermeidung unnötiger Verkehrswege auf einen Ort fokussiert werden. Das ehemalige BGS-Gelände bietet für die Realisierung dieses Planungszieles günstige Voraussetzungen. Im Zentrum Schwarzenbeks sind hingegen für Fachmärkte mit hohem Flächenbedarf, z.B. Gartenfachmärkte, keine ausreichenden Flächen vorhanden.“

Die Schaffung von Einkaufsmöglichkeiten für den Pkw-gestützten Einkauf kongruiert mit den aktuellen verkehrsberuhigenden Maßnahmen im Zentrum Schwarzenbeks. Das gewachsene Zentrum soll primär dem Einkauf „zu Fuß“ bzw. dem ÖPNV- und Fahrrad-gestützten Einkauf dienen und eine hochwertige Einkaufsatmosphäre bieten. Stark verkehrserzeugende Fachmärkte bzw. Einzelhandelsbetriebe würden diesem Ziel widersprechen und sollen daher an geeigneter Lage außerhalb des Zentrums angesiedelt werden.“

Diese Planungsziele gelten uneingeschränkt auch weiterhin. Sie haben bereits dazu geführt, dass sich am Hans-Koch-Ring auf dem ehemaligen Kasernengelände ein kleines Fachmarktzentrum etabliert hat, in dem sich ein Edeka-Frischemarkt, ein Kloppenburg Geschäft sowie ein Bau- und Heimwerkermarkt und ein Gartencenter und ein Dänisches Bettenlager angesiedelt haben. Da diese Einkaufseinrichtungen sehr gut von den Bürgern Schwarzenbeks angenommen werden, soll nun der noch bestehende Nachfragebedarf nach ergänzenden Fachmärkten ebenfalls an dieser verkehrstechnisch günstigen Stelle

eingerrichtet werden. Aus diesem Grunde wird auf der Ostseite des Hans-Koch-Ringes jetzt die Umwandlung der ursprünglich in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes als gewerbliche Baubereiche ausgewiesenen Flächen ebenfalls in Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Einzelhandel vorgenommen, um die Ansiedlung weiterer Fachmärkte und Einzelhandelseinrichtungen zu ermöglichen. Das Grundstück des bereits vorhandenen Dänischen Bettenlagers wird dabei mit einbezogen, da es in die gesamte städtebauliche Betrachtung mit integriert werden muss.

2.4 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

2.4.1 Fachgesetze

Eine Darstellung der gesetzlich festgelegten Ziele des Umweltschutzes erfolgt in Kapitel 3 im Zusammenhang mit den jeweiligen Schutzgütern.

2.4.2 Fachpläne

Hinsichtlich der in Fachplanungen dargestellten Ziele des Umweltschutzes erscheint lediglich die Bauleit- und die Landschaftsplanung als planungsrelevant, auf deren Aussagen im Folgenden näher eingegangen wird.

Flächennutzungsplan

Konkrete planungsrelevante Zielsetzungen sind nicht erkennbar.

Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich gelten die Festsetzungen und Ziele des Bebauungsplan Nr. 55.

Die umweltrelevanten Ziele und Festsetzungen des Ursprungsplan werden inhaltlich vollständig übernommen. Es handelt sich hierbei insbesondere um folgende Punkte:

- ◆ Anpflanzgebot Laubgehölzstreifen
- ◆ Einzelbaumpflanzungen im Zusammenhang mit Stellplatzanlagen
- ◆ Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers
- ◆ Das Maß der bisher zulässigen baulichen Nutzung wird insgesamt nicht erweitert
- ◆ Festsetzung von flächenbezogenen maximalen Schalleistungspegel

Landschaftsplan

Konkrete planungsrelevante Zielsetzungen sind nicht erkennbar.

Grünordnungsplanung

Die Zielsetzungen des GOP stimmen mit den Festsetzungen des B-Plan Nr. 55 überein. Aus diesem Grund wird auf die o.g. Aussagen verwiesen.

3 ERMITTELN, BESCHREIBEN UND BEWERTEN DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

3.1 Schutzgut Boden

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan
<p>Auf Grund der zwischenzeitlich erfolgten Erschließungsarbeiten sowie insbesondere der aktuellen bzw. vergangenen Bebauung des Geltungsbereiches handelt es sich weitgehend um anthropogen entwickelte Böden.</p> <p>Es handelt sich gemäß ISH/ MUFNSH (1998, S. 612) um Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.</p> <p>Da der Planbereich zum ehemaligen BGS-Kasernengelände gehört, besteht der Verdacht auf altlastenbedingte Bodenkontaminationen. Ein großer Teil des Kasernengeländes wurde aber bereits saniert. Es liegen keine aktuellen oder weiteren Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen mehr vor.</p> <p>Aufgrund der Standortfaktoren handelt es sich um versickerungsfähige Böden.</p>	<p>Grundlagen</p> <p>Primärquellen: - / -</p> <p>Sekundärquellen: ♦ Bebauungsplan Nr. 55 incl. Umweltverträglichkeitsprüfung und Grünordnungsplan</p>	<p>Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken</p> <p>nicht erkennbar</p>	<p>Ziele des Umweltschutzes</p> <p>„Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden, dabei sind [...] Bodenverregelungen auf das notwendige Maß zu beschränken“ (§1a Abs. 2 BauGB, auch § 1 LBodSchG; § 1 Abs. 2 Nr. 3 LNatSchG)</p> <p>„Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen [sind] die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen“ (§1a Abs. 2 BauGB)</p> <p>„[...] Der Verbrauch von Landschaft, insbesondere durch Versiegelung, [...] ist auf das notwendige Maß zu beschränken. [...] Mehrfachnutzungen von Bodenflächen, insbesondere für Zwecke von Freizeit und Erholung, sind anzustreben.“ (§ 1 Abs. 2 Nr. 4 LNatSchG)</p> <p>„Im Bebauungsplan sollen [...] Flächen [gekennzeichnet werden], deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ (§9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)</p> <p>„Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten“ (§ 1 Abs. 21 Nr. 1 LBodSchG; bei Bodenverunreinigungen: Prüf-, Maßnahme- und Vorsorgewerte gem. BBodSchV)</p> <p>„Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgenommen wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“ (§ 202 BauGB).</p> <p>„Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.“ (§1a Abs. 2 BauGB)</p>	<p>Prognose bei Nichtdurchführung</p> <p>Keine Veränderungen zu erwarten.</p>	<p>Prognose + Bewertung bei Durchführung</p> <p>Durch die Festsetzungen wird das Maß der Bodenverregelungen gegenüber dem derzeitigen planungsrechtlichen Möglichkeiten voraussichtlich nicht verändert (rechnerisch maximal um 5 m² - vgl. Kapitel 3.13).</p> <p>Durch die grundsätzliche Innenentwicklung und die Nutzbarmachung von drohenden brachfallenden Gewerbeflächen ergeben sich erhebliche positive Auswirkungen auf den sog. „Flächenverbrauch“.</p>	<p>mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan</p> <ul style="list-style-type: none"> insbesondere Begrenzung der Versiegelung und Baumassen auf das unbedingt notwendige Maß (insbesondere über § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) <p>HINWEIS: Es liegen keine aktuellen oder weiteren Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen mehr vor.</p> <p>Trotzdem muss bei Tiefbauarbeiten in diesem Bereich mit möglichen Reskontaminationen gerechnet werden, die besonders berücksichtigt werden müssen. Tiefbauarbeiten sollen deshalb grundsätzlich gutachterlich begleitet werden, um die möglichen Gesundheits- und Umweltgefahren abzuwehren, zeitliche Verzögerungen zu vermeiden und auch etwaige Entsorgungskosten zu minimieren. Beim Auffinden von Boden- und Grundwasserverunreinigungen soll umgehend der Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg, Fachdienst Abfall und Bodenschutz, informiert werden. Auf das zum Bebauungsplan Nr. 55 erarbeitete Baugrundgutachten des Büros Grundbauingenieure Schnoor & Brauer, vom Juni 2001, das bei der Stadt Schwarzenbek eingesehen werden kann, wird dazu verwiesen. Es bildet auch die Grundlage für die Ausweisungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55.</p>

3.2 Auswirkungen auf Wasser

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan
<p>Oberflächenwasser Innerhalb bzw. innerhalb des Wirkungsbereiches des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer.</p> <p>Grundwasser Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um grundwasserferne Standorte (Grundwasserflurabstände > 4,0 m unter GOF), so dass der Geltungsbereich hinsichtlich der Grundwasserverhältnisse nach ISH/MUNFSH (1998, S. 612) zusammenfassend als Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz bewertet wird.</p> <p>Hinweise auf stoffliche Belastungen des Grundwassers liegen nicht vor.</p>	<p>Grundlagen</p> <p>Primärquellen: - / -</p> <p>Sekundärquellen: ♦ Bebauungsplan Nr. 55 incl. Umweltverträglichkeitsprüfung und Grünordnungsplan</p>	<p>Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken</p> <p>Es liegen keine Untersuchungen zur Grundwasserqualität vor.</p>	<p>Ziele des Umweltschutzes</p> <p>„[...] Gewässer sind vor Nährstoffanreicherung und Schadstoffeintrag zu schützen [...]“ (§ 1 Abs. 2 Nr. 10 LNatSchG)</p> <p>„Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder ein sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und um eine Vergrößerung und Verschleimung des Wasserabflusses zu vermeiden.“ (§ 1a Abs. 2 WHG)</p>	<p>Prognose bei Nichtdurchführung</p> <p>Keine Veränderungen zu erwarten.</p>	<p>Prognose + Bewertung bei Durchführung</p> <p>Durch die Festsetzungen wird das Maß der Bodenversiegelungen und damit der Anfall von Niederschlagswasser gegenüber dem derzeitigen planungsrechtlichen Möglichkeiten gleich bleiben (vgl. Kapitel 3.13). Niederschlagswasser aus Sonderbaugruben ist gegenüber gewerblichen Bauflächen i.d.R. hinsichtlich des Gehaltes an Belastungsstoffen als problematischer zu bewerten (z.B. großflächige PKW-Parkplätze mit häufigem Fahrzeugwechsel, vgl. ATV 138 Tabelle 1). Erhebliche Auswirkungen lassen sich jedoch durch eine Vorreinigung vermeiden (vgl. Kapitel 3.11).</p> <p>Zusammen mit der auch weiterhin festgesetzten Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen ergeben sich gegenüber den derzeitigen planungsrechtlichen Möglichkeiten keine Veränderungen (vgl. Kapitel 3.11 mit Darstellung von Ausnahmen zwecks biotopgestaltenden Maßnahmen durch Kleingewässeranlage bzw. Ressourceneinsparung durch Regenwassernutzung).</p>	<p>mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan</p> <ul style="list-style-type: none"> • Generell versickerungsfähige Gestaltung von Grundstücksflächen über § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. • Generell Nutzung des gefällten Niederschlagswassers für Brauchwasserzwecke mit der Zielsetzung der Ressourceneinsparung. • vgl. generell Maßnahmen bei Schutzgut Boden (Begrenzung der Bodenversiegelung in Kapitel 3.1) • vgl. generell Maßnahmen zum Aspekt Sachgerechter Umgang mit Abwässern in Kapitel 3.11.

3.3 Auswirkungen auf das Klima

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan
<p>Hinsichtlich des Lokalklimas im Geltungsbereich und seinem Umfeld ist aufgrund der Stadtrandlage sowie dem hohen Versiegelungsgrad und der großräumigen Baukörper mit stadtklimatische Effekten zu rechnen.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen des Bio-Klimas werden aufgrund der insgesamt geringen Größe der Stadtgebietes sowie der klimatischen Ausgleichsfunktion der vorhandenen angrenzende Gehölzstrukturen und Freiflächen im Umfeld des Geltungsbereiches jedoch nicht angenommen.</p>	<p>Primärquellen: -/-</p> <p>Sekundärquellen: • Bebauungsplan Nr. 55 incl. Umweltverträglichkeitsprüfung und Grünordnungsplan</p>	<p>Die Einschätzung erfolgt auch im Zusammenhang mit den Sekundärquellen auf Grundlage einer Ortsbegehung und allgemeiner planerischer Annahmen und beruht nicht auf speziellen Erhebungen.</p>	<p>„Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden [...] Gebiete mit günstiger kleinklimatischer Wirkung sowie wie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, wiederherzustellen oder zu entwickeln.“ (§ 1 Abs. 2 Nr. 9 LNatSchG)</p> <p>„Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden, hierbei kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.“ (§ 2 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG)</p> <p>Die Bauleitpläne sollen [...] dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ (§ 1 Abs. 5 BauGB)</p>	<p>Aufgrund des globalen Klimawandels ist insbesondere mit einer Erderwärmung und einer Zunahme von Wetterextremen zu rechnen.</p>	<p>Durch die Festsetzungen sind gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Einschätzung keine Veränderungen zu erwarten, so dass erhebliche Auswirkungen auf das (Lokal-)Klima nicht zu erwarten sind.</p>	<p>mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan</p> <ul style="list-style-type: none"> • vgl. generell Maßnahmen bei Schutzgut Boden (Begrenzung der Bodenversiegelung in Kapitel 3.1) • Anpflanzgebot von Großgrün sowie generell Durchgrünungsmaßnahmen (über § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.4 Auswirkungen auf die Luft

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan
<p>Lufthygiene Als mögliche Schadstoffemittenten sind angrenzende Siedlungs-, Gewerbe- und Sondergebietsflächen sowie generell die angrenzenden Verkehrsflächen zu nennen. Mögliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft durch Schadstoffe beschränken sich i.d.R. auf den unmittelbaren Nahbereich der o.g. Emissionsquellen. Aufgrund der verdichteten Bebauung und der Stadtrandlage kann von einer erhöhten Grundbelastung insbesondere für Feinstaub und Stickoxide sowie generell Ozon ausgegangen werden (vgl. STAATLICHES UMWELTAMT ITZEHOE 2005).</p> <p>Für die Beurteilung der lufthygienischen Situation wurde 2001 im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 55 eine Untersuchung hinsichtlich der Schadstoffe Benzol, Ruß, Kohlenwasserstoffe (CH) und Kohlenmonoxid (CO) erarbeitet. Diese kam zu dem Ergebnis, daß bei Umsetzung des Bebauungsplanes auf Bewertungsgrundlage der 23. BImSchV die entsprechenden Grenzwerte deutlich unterschritten werden und erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind.</p> <p>Lärm Als vorhandene Schallemissionsquellen sind Gewerbe- und Verkehrslärm zu berücksichtigen.</p> <p>Hinweise auf spezielle Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind hierdurch jedoch nicht zu erwarten. Hinsichtlich der Bewertung der Schallemissionen für Schutzgut Mensch wird auf das Kapitel 3.8 verwiesen.</p> <p>Sonstiges Erhebliche Vorbelastungen durch Geräusche, Licht, Erschütterungen oder Strahlung sind nicht erkennbar.</p>	<p>Primärquellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Untersuchung über die Belastung durch Luftschadstoffe aus dem Kfz-Verkehr im Bereich des B-Plan Nr. 55 (Stand: 10.07.2001) <p>Sekundärquellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bebauungsplan Nr. 55 incl. Umweltverträglichkeitsprüfung und Grünordnungsplan Messbericht 2003 - Immissionsüberwachung der Luft in Schleswig-Holstein (STAATLICHES UMWELTAMT ITZEHOE 2005) 	<p>Die Einschätzung erfolgt nur unter Berücksichtigung einzelner ausgewählter Schadstoffe aus Verkehrsemissionen sowie ohne Berücksichtigung der aktuell geltenden 22. und 33 BImSchV.</p> <p>Darüber hinaus waren mögliche Luftschadstoffemissionen einzelner Betriebe des anzustellenden Gewerbes nicht Gegenstand der Untersuchung.</p> <p>Die Prognose der lufthygienischen Auswirkungen im Zusammenhang mit der 3. Änderung erfolgt durch allgemeine Annahmen unter Berücksichtigung der o.g. Untersuchung.</p>	<p>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind „die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden“ zu berücksichtigen. (§ 1 (6) Ziffer 7h BauGB)</p> <p>„Schädliche Umwelteinwirkungen sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gering zu halten; empfindliche Bestandteile des Naturhaushalts dürfen nicht nachhaltig geschädigt werden.“ (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG; vgl. auch § 1 Abs. 2 Nr. 8 LNatSchG)</p> <p>„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, das schädliche Umwelteinwirkungen [...] auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.“ (§ 50 BImSchG)</p> <p>Lufthygiene Immissionsschutzwerte der 22., 23 und 33. BImSchV Lärm vgl. Kapitel 3.8</p> <p>nicht erkennbar, planungsrelevant: Elektromagnetische Felder Grenzwerte für Hoch- und Niederfrequenzanlagen nach der 26. BImSchV Gewerbliche Geräusche Geruchsmmissions-Richtlinie vom 12.1.1993 (Hrsg.: Länderausschuss für Immissionsschutz) Landwirtschaftliche Geräusche Orientierungswerte VDI-Richtlinie 3471 und 3472 Erschütterungen DIN 4150 Erschütterungen im Bauwesen – Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden – Teil 2 Licht -/ Wärme -/+</p>	<p>Keine Veränderungen zu erwarten. vgl. ansonsten auch Darstellung in Kapitel 3.8 Schutzgut Mensch</p>	<p>Durch den Nutzungswandel und den damit verbundenen induzierten Neuverkehr ist gegenüber dem Bestand grundsätzlich mit geringfügig erhöhten Verkehrs- bzw. Gewerbeemissionen zu rechnen. Hinsichtlich der hieraus resultierenden Auswirkungen durch Lärm auf den Menschen wird auf Kapitel 3.8 verwiesen. Hinsichtlich der hieraus resultierenden Auswirkungen durch Luftschadstoffe wird davon ausgegangen, daß trotz der zu erwartenden Zunahme der Verkehrs erhebliche Auswirkungen auf Menschen, Pflanzen und Tiere nicht zu erwarten sind. Ansonsten sind zusammenfassend zusätzliche erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Luft insbesondere durch Licht, Geräusche, Erschütterungen oder Strahlung nicht erkennbar.</p>	<p>Ein Regelungsbedarf über § 9 Abs.1 Nr. 23a + 24 BauGB wird nicht gesehen. • vgl. ansonsten Lärmschutzmaßnahmen bei Kapitel Schutzgut Mensch</p>

3.5 Auswirkungen auf Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan
<p>Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich gem. nach ISH/MUNFSH (1998) nur Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.</p> <p>Für den Geltungsbereich gilt die städtische Baumschutzsatzung. Entsprechende Schutzobjekte sind jedoch nicht betroffen.</p> <p>Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sowie angrenzende Lebensräume mit Biotopfunktion gem. ISH/MUNFSH (1998) sind nicht betroffen.</p> <p>Hinweise auf das planungsrelevante Vorkommen geschützter bzw. gefährdeter Arten liegen nicht vor.</p> <p>Bedeutsame räumlich-funktionale Beziehungen sowie eine Bedeutung für den Biotopverbund sind ebenfalls nicht erkennbar.</p>	<p>Primärquellen: - / -</p> <p>Sekundärquellen: ♦ Bebauungsplan Nr. 55 incl. Umweltverträglichkeitsprüfung und Grünordnungsplan</p>	<p>Die Einschätzung erfolgt auch im Zusammenhang mit den Sekundärquellen auf Grundlage einer Ortsbegehung und allgemeiner planerischer Annahmen und beruht nicht auf speziellen Erhebungen.</p>	<p>„Auch im besiedelten Bereich sind noch vorhandene Naturbestände [...] sowie sonstige ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.“ (§ 2 Abs. 1 Nr. 10 BNatSchG)</p> <p>„Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturschutzes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.“ (§ 2 Abs. 1 Nr. 9 BNatSchG)</p> <p>„Wege- und Straßenränder sollen durch den Träger der Straßen- und Wegebaulast so erhalten und gestaltet werden, dass sie sich naturgemäß entwickeln können. Die Unterhaltung dieser Ränder soll auf die Bedeutung als Teil der lokalen Biotopverbundsysteme ausgerichtet sein.“ (§ 12 (1) LNatSchG)</p> <p>Schutzbestimmungen nach Abschnitt IV LNatSchG: ➤ hier nicht erkennbar betroffen</p> <p>Grundsätzlich die Artenschutzbestimmungen gem. Abschnitt V LNatSchG und BNatSchG: ➤ hier nicht erkennbar betroffen</p>	<p>Keine Veränderungen zu erwarten.</p>	<p>Durch die Festsetzungen sind gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Einschätzung keine erheblichen Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere erkennbar.</p>	<p>• Anpflanzgebot von Großgrün sowie generell möglichst naheliegende Durchgrünungsmaßnahmen (über § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</p>

3.6 Auswirkungen auf die Landschaft

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kernrisikolücken	Ziele des Umweltschutzes	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan
<p>Durch die bereits überwiegend vorhandene Bebauung gem. den Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung hat sich ein neuer Siedlungsrand ausgebildet, der neben den Verkehrsflächen überwiegend aus Gewerbeflächen und großflächigen Einzelhandelsflächen mit entsprechenden Steilplatzanlagen besteht.</p> <p>Alleartig beplanzte Verkehrsflächen innerhalb des gesamten Planungsbereiches sowie festgesetzte Gehölzstreifen zwischen den unterschiedlichen Nutzungen vermitteln und gliedern und sorgen für eine Durchgrünung des Geltungsbereiches.</p>	<p>Grundlagen</p> <p><u>Primärquellen:</u> - / -</p> <p><u>Sekundärquellen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Bebauungsplan Nr. 55 incl. Umweltverträglichkeitsprüfung und Grünordnungsplan 	<p>Die Einschätzung erfolgt auf Grundlage einer Ortsbegehung und allgemeiner planerischer Annahmen auch im Zusammenhang mit den Sekundärquellen und beruht nicht auf speziellen Erhebungen.</p>	<p>„Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, [...] die städtebauliche Gestalt und des Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB);</p> <p>„Die Natur ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch als Erlebnisraum für eine naturverträgliche Erholung des Menschen zu sichern.“ (§ 1 Abs. 2 Nr. 16 LNatSchG);</p> <p>„Natürliche und künstliche Abgrenzungen zwischen Ortschaften und der freien Landschaft sollen nicht mit baulichen Anlagen überschritten werden“ (§ 1 Abs. 2 Nr. 6 LNatSchG)</p> <p>„Ortste feste bauliche Anlagen [...] sind der Natur und Landschaft anzupassen; die natürlichen Landschaftsstrukturen sind zu beachten.“ (§ 1 Abs. 2 Nr. 15 LNatSchG)</p>	<p>Aufgrund der ausbleibenden Nutzung als Gewerbefläche und dem damit verbundenen Charakter von brachliegenden Siedlungsflächen sind voraussichtlich bereits mittelfristig erhebliche negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten.</p>	<p>Durch das geplante Sondergebiet kommt es - entsprechend dem bereits süd-westlich angrenzenden Sondergebiet mit ebenso großflächigen Einzelhandel - voraussichtlich zu einer insbesondere auch visuell erlebarten Neuordnung des Geltungsbereiches. Gegenüber dem i.d.R. kleinräumiger gegliederten und gegenüber dem öffentlichen Straßenraum eher abgeschirmten Gewerbegebiet wird der Geltungsbereich eher durch auch öffentlich einsehbare großflächige Steilplatzanlagen sowie dahintergelagerte massive Baukörper geprägt sein (abweichende Bauweise mit Baukörperlängen von über 50 m).</p> <p>Hinsichtlich der Höhe und Lage der Baukörper ergeben sich gegenüber den bisherigen Festsetzungen dagegen keine Veränderungen.</p> <p>Unter Berücksichtigung des Charakters des gesamten Planungsbereiches des B-Plan Nr. 55 sowie der festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf die Landschaft gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation jedoch zusammenfassend als nicht erheblich bewertet.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • vgl. generell Maßnahmen bei Schutzgut Boden (Begrenzung der Bodenversiegelung und Baumassen auf das unbedingt notwendige Maß (über § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) • Ortstypische Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen insbesondere durch Anpflanzgebote von Großgrün sowie generelle Durch- und Eingrünungsmaßnahmen (über § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB) sowie gestalterische Festsetzungen (über § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO)

3.7 Auswirkungen auf das Netz ‚Natura 2000‘

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan
<p>Entsprechende Flächen des Netzes ‚Natura 2000‘ sind innerhalb des Wirkbereich nicht vorhanden.</p>	<p>Grundlagen</p> <p>Primärquellen: - / -</p> <p>Sekundärquellen: ◆ Landschaftsrahmenplan ◆ www.natura2000-sh.de</p>	-/-	- nicht planungsrelevant -	- nicht planungsrelevant -	- nicht planungsrelevant -	- nicht planungsrelevant -

3.8 Auswirkungen auf den Menschen

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen	Hinweise auf Schwigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan
<p>Der Geltungsbereich wird in der Praxis bereits in Teilbereichen als Gewerbegebiet genutzt (Dänisches Bettenlager). Ostlich des Geltungsbereiches grenzt ein festgesetztes und bereits weitgehend bebautes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport, Erholung und Freizeit an. Westlich grenzt ein festgesetztes und bereits vollständig bebautes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel an. Nördlich grenzt ein festgesetztes aber noch nicht bebautes Mischgebiet an. Dieser Bereich soll im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Erhebliche Auswirkungen auf den Menschen durch Gewerbe- und Verkehrslärm sind nach derzeitigem Planungsrecht aufgrund der Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen sowie flächenbezogener maximaler Schalleistungspegel für die Geltungsbereich nicht zu erwarten.</p>	<p>Primärquellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schallimmissionsprognose zur 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 55 (Schallgutachten 1676E2/06) / - <p>Sekundärquellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bebauungsplan Nr. 55 incl. Umweltverträglichkeitsprüfung und Grünordnungsplan 	<p>Auswirkungen durch Lärm auf die östlich benachbarte Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Sport, Erholung und Freizeit wurden in der Schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigt und für erforderlich gehalten.</p>	<p>„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ (gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauGB) <p>Lärm Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)</p> <p>6. BImSchVO (TA-Lärm)</p> <p>16. BImSchVO (Verkehrslärmschutzverordnung) vgl. ansonsten dargestellte Ziele bei Schutzgut Luft und Klima</p> <p><small>nicht erkennbar planungsrelevant: 18. BImSchVO (Sportanlagenlärm-schutzverordnung) Freizeitlärmrichtlinie</small></p>	<p>Keine Veränderungen zu erwarten.</p>	<p>Bereits der ursprüngliche Bebauungsplan sah zum Schutz des nördlich angrenzenden Mischgebietes nur eine eingeschränkte Gewerbegebietfestsetzung vor. So regelte der Textteil (Ziffer 1.2), dass „nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.“ Dazu wurde für das jetzige Plangebiet ein maximaler flächenbezogener Schalleistungspegel von 64 dB (A) am Tag und 50 dB (A) in der Nacht zugelassen. Bei diesen Schallschutzfestsetzungen wurde von der angrenzenden Ausweisung eines Mischgebietes mit seinen spezifischen Lärmschutzwerten ausgegangen, die durch die genannten Einschränkungen des Gewerbegebietes eingehalten werden konnten, zumal auch für die Mischgebietsflächen selbst noch Lärmpegelbereiche mit Immissionschutzmaßnahmen festgelegt wurden.</p> <p>Diese Bebauungsplanänderung greift die Überlegungen zum Lärmschutz wieder auf. Inzwischen soll aber das gesamte nördlich angrenzende Gebiet durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die führt automatisch auch zu einem erhöhten Schutzbedarf der hier nunmehr festgesetzten Nutzung, das Schallgutachten 1676E2/06 kommt zu dem Ergebnis, dass die zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse im angrenzenden Wohngebiet notwendigen Lärmwerte dann eingehalten werden können, wenn die flächenbezogenen Schalleistungspegel im Plangebiet des Baufeldes 1 der 3. Änderung mit 61 dB (A) für den Tag und 41 dB (A) für die Nacht festgelegt werden.</p> <p>Dabei ändert sich der Tagwert gegenüber der ursprünglichen Regelung nur um 3 dB (A). Der Nachtwert wird allerdings um 9 dB (A) gesenkt. Das ist für die vorgesehene Einzelhandelsnutzung allerdings kein Problem, da zur Nachtzeit keine Aktivitäten auf dem Grundstück und in den Läden stattfinden werden. Auch die Anlieferung wird außerhalb der Nachtstunden erfolgen.</p> <p>Es muss noch darauf hingewiesen werden, dass diese neue Lärmschutzregelung nur für den nördlichen, zur Zeit noch unbebauten Teil des Änderungsgebietes gilt, auf dem er sich ja auch ohne Probleme durchsetzen lässt. Für das Flurstück, auf dem das Dänische Bettenlager errichtet ist, bleibt es bei den alten, oben zuerst erwähnten Lärmwerten der rechtskräftigen Bauleitplanung. Da diese Fläche aber weit genug von der neuen Wohnbebauung entfernt ist, entstehen daraus keine Immissionschutzprobleme.</p>	<p>mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan</p> <p>Festsetzung flächenbezogener maximaler Schalleistungspegel.</p> <p>Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen um Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (über § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</p>

3.9 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan - nicht planungsrelevant -
<p>Entsprechende Kultur- und Sachgüter sind nicht erkennbar betroffen.</p>	<p>Grundlagen</p> <p>Primärquellen: - / -</p> <p>Sekundärquellen: ♦ Bebauungsplan Nr. 55 incl. Umweitverträglichkeitsprüfung und Grünordnungsplan</p>	<p>- / -</p>	<p>Grundsätzlich Erhalt von Kulturgütern unter Berücksichtigung des Umweltschutzes gem. § 9 (1) DSchG.</p> <p>„Historische Kulturlandschaften und –landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Baudenkmäler, sind zu erhalten.“ (§ 2 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG)</p>	<p>Keine Veränderungen zu erwarten.</p>	<p>- nicht planungsrelevant -</p>	

3.10 Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen mit den daraus resultierenden erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen wurden in der ‚normalen‘ schutzgutbezogenen Einschätzung der Kapitel 3.1. bis 3.9 implizit mitberücksichtigt und entsprechend dargestellt und bewertet. Auf die dort gemachten Darstellungen wird daher verwiesen.

3.11 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Stoffliche Austräge ergeben sich insbesondere durch:

1. Abwassermengen (Grau- und Schwarzwasser, Niederschlagswasser);
2. Abfallaufkommen (baubedingt: insbesondere Bauabfälle; betriebsbedingt: insbesondere Siedlungsabfälle);
3. generell Energieversorgung (Hausbrand / Kleinf Feuerungsanlagen) sowie
4. erhöhten mot. Verkehr (induzierter Neuverkehr).

Zu den o.g. Punkten 1 bis 3 werden im Folgenden nähere Ausführungen gemacht. Hinsichtlich der Beurteilung der Schallemissionen durch den mot. Verkehr wird auf die Kapitel 3.4 und 3.8 verwiesen.

Abwasser

Beeinträchtigungen und Konflikte

Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bauleitplanes fällt Abwasser an. Das anfallende Niederschlagswasser wird dabei nach ATV 138 hinsichtlich des Gehaltes an Belastungsstoffen im ungünstigen Fall als tolerierbarer Niederschlagsabfluss bewertet (gering verschmutztes bzw. normal verschmutztes Niederschlagswasser gem. ISH/ MUNFSH 1998). Niederschlagswasser aus den dargestellten Sonderbauflächen ist gegenüber Gewerbegebieten i.d.R. hinsichtlich des Gehaltes an Belastungsstoffen als problematischer zu bewerten (PKW-Parkplätze mit häufigem Fahrzeugwechsel, vgl. ATV 138 Tabelle 1).

Darüber hinaus fallen Grau- u. Schwarzwasser an.

Bei einem Einleiten von Abwasser in Oberflächengewässer bzw. durch Versickerung in das Grundwasser besteht das Risiko von Nähr- und Schadstoffeinträgen. Bei einer möglichen Direkteinleitung in Fließgewässer ergibt sich das Risiko durch Überformung des natürlichen Abflussregimes (gesteigerter Hochwasserabfluss, u.a. verbunden mit ‚hydraulischen Stresssituationen‘ und Katastrophentritt sowie Erosion der Gewässersohle) bzw. Kapazitätsengpässe bei Rückstau einrichtungen. Im Zusammenhang mit RRB mit anschließender Einleitung in Fließgewässer kann es auch zu thermischen Einträgen kommen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Ein konkreter Handlungsbedarf über die in Kapitel 3.2 dargestellten Maßnahmen besteht nicht. Im Folgenden werden jedoch Hinweise gegeben.

⇒ Das Niederschlagswasser soll (ggf. nach Vorbehandlung) soweit wie möglich dezentral versickert bzw. wenn dies nicht möglich sein sollte, zurückgehalten und gedrosselt aus dem Geltungsbe- reich abgegeben werden. Alternativ bzw. ergänzend kann durch eine Regenwassernutzung ein sparsamer Umgang mit erneuerbaren Ressourcen erreicht werden.

⇒ Das anfallende Grau- und Schwarzwasser soll über das Kanalisationsnetz der Kläranlage zugeführt und kann dort ordnungsgemäß geklärt werden. Beeinträchtigungen können so weitgehend minimiert werden.

Abfallaufkommen

Beeinträchtigungen und Konflikte

Sowohl bau- als auch betriebsbedingt ist mit einem nicht unerheblichen Abfallaufkommen zu rechnen (in erster Linie Bauabfälle sowie Siedlungsabfälle). Generell kann der Anfall von gefährlichen und daher besonders überwachungsbedürftigen Abfällen gem. Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis nicht ausgeschlossen werden. Der Anfall von belastetem Bodenaushub ist jedoch nicht zu erwarten. Eine nähere Ausdifferenzierung des Abfallaufkommens erscheint auf der Planungsebene des Bebauungsplanes jedoch nicht möglich und sinnvoll.

Die aus dem Abfallaufkommen resultierenden Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft werden i.d.R. außerhalb des Planungsgebietes verlagert (z.B. Flächeninanspruchnahme, Schadstoffein- bzw. -austräge).

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Eine sich aus städtebaulicher Sicht resultierende Anforderlichkeit der Regelung des Aspekts ‚Abfallaufkommen‘ wird nicht gesehen. Im Folgenden werden daher lediglich Hinweise gegeben:

⇒ Bei den Baumaterialien und der Baukonstruktion sollte darauf geachtet werden, dass möglichst langlebige und reparaturfreundliche Materialien verwendet werden. Ferner sollte bei der Auswahl darauf geachtet werden, dass die Materialien nach einem Abriss, einer Renovierung oder einem Umbau wiederverwendet oder recycelt werden können.

⇒ Grundsätzlich sollten möglichst nur weitgehend umweltfreundliche Baustoffe verwendet werden.

⇒ Die Bodenbewegungen und der -aushub sollten auf ein Mindestmaß begrenzt werden.

Energie

Beeinträchtigungen und Konflikte

Insbesondere durch die Bereitstellung für den Wärmeenergiebedarf sowie den induzierten mot. Verkehr kommt es durch stoffliche Emissionen zu Beeinträchtigungen der Luftqualität und des Klimas.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Eine sich aus städtebaulicher Sicht resultierende Anforderlichkeit der Regelung des Aspekts wird auch unter Berücksichtigung der Darstellungen in Kapitel 3.3 und 3.4 nicht gesehen. Im Folgenden werden daher lediglich Hinweise gegeben:

- ⇒ Hinsichtlich der Wärmeversorgung kann das Gebiet durch das Blockheizkraftwerk ‚Albsfelder Weg‘ versorgt werden.
- ⇒ Durch die Verwendung regenerativer Energiequellen (besonders Sonnenenergie) können die Schadstoffemissionen insgesamt insbesondere gegenüber festen oder flüssigen Brennstoffen, wie z.B. Kohle oder Öl, reduziert werden.
- ⇒ Die stofflichen Emissionen korrelieren dabei eng mit dem Energieverbrauch, so dass Energiesparmaßnahmen i.d.R. auch immer einen positiven Rückkopplungseffekt auf die Schadstoffemissionen haben (vgl. Kapitel 3.12).

3.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Beeinträchtigungen und Konflikte

Der zu erwartende Energieverbrauch ergibt sich neben dem induzierten mot. Verkehr voraussichtlich im Wesentlichen aus dem Raumwärmebedarf.

Für den Energieverbrauch werden i.d.R. nicht erneuerbare Energiequellen genutzt. Durch einen nicht sparsamen Einsatz nicht regenerierbarer Energiequellen wird die nachhaltige Nutzungsfähigkeit geogener Naturgüter (u.a. Erdöl, Gas, Kohle) beeinträchtigt.

Umweltziele

Nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sind die Naturgüter,

„soweit sie sich nicht erneuern, sparsam und schonend zu nutzen. Der Nutzung sich erneuernden Naturgüter kommt besondere Bedeutung zu; sie dürfen nur so genutzt werden, dass sie nachhaltig zur Verfügung stehen.“

und nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 LNatSchG ist

„bei der Nutzung der Naturgüter, welche die Natur beeinträchtigt, [...] die Möglichkeit weniger beeinträchtigender Verfahren oder des Einsatzes von Substituten zu berücksichtigen.“

Entsprechende Ziele aus Fachplanungen heraus sind nicht erkennbar.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Eine sich aus städtebaulicher Sicht resultierende Anforderlichkeit hinsichtlich der Regelung des Aspekts ‚erneuerbare Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie‘ insbesondere über § 9 Abs.1 Nr.23b BauGB wird nicht gesehen. Im Folgenden werden daher lediglich Hinweise für die nachgeordneten Planungsebenen gegeben:

- ⇒ Grundsätzlich ist eine energiesparende Stellung und Bauweise von Gebäuden anzustreben, die z.B. hinsichtlich des Wärmeenergiebedarfs einen möglichst weit über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehender Standard anstrebt.
- ⇒ Grundsätzlich sollte die Nutzung regenerativer Energiequellen genutzt werden, z.B. durch eine möglichst sonnenexponierte und auch hinsichtlich der Dachneigung energetisch günstigen Ausrichtung zukünftiger Dachflächen (ca. 44° +/- 10°, bei einer ergänzenden solaren Warmwasserbereitung vorrangig in den Sommermonaten) können die günstigen Möglichkeiten für eine aktuelle oder spätere aktive Nutzung der Sonnenenergie als ‚erneuerbare‘ Energiequelle gewährleistet werden.
- ⇒ Durch Verwendung alternativer Leuchtentypen (Natrium-Hochdruck- bzw. entsprechende Niederdrucklampen anstelle von Quecksilber-Hochdrucklampen) können - neben Artenschutzaspekten für nachtaktive Insekten – insbesondere auch Energiespareffekte verbunden werden.

3.13 Eingriffsregelung

3.13.1 Mögliche Eingriffsrelevante Veränderungen

Gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55 ergeben sich insbesondere folgende relevante Änderungen im Sinne der Aufgabenstellung:

- ◆ Veränderungen der Art der Nutzung von Grundflächen (SO bzw. kleinflächig Wertstoffcontainerstellfläche statt GE).
- ◆ Festsetzung einer abweichenden Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind zulässig)
- ◆ Reduzierung der GRZ von 0,8 auf 0,75
- ◆ geringfügige Änderung der Baugrenzen im Zusammenhang mit der Fläche für Wertstoffsammelbehälter

3.13.2 Eingriffsbewertung und Ermittlung Kompensationsbedarf

Durch die o.g. Veränderungen der Nutzung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die grundsätzlich zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen können. Im Folgenden erfolgt eine schutzgutbezogene Eingriffsbewertung sowie ggf. Kompensationsbedarfsermittlung.

Nach ISH/MUNFSH (1998, S. 611f) richten sich Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen nach den Bedingungen des Einzelfalls. Je mehr es im Planungsprozess gelingt, Beeinträchtigungen zu vermeiden, um so geringer ist der Kompensationsbedarf. Dabei können Ausgleichsmaßnahmen auch Doppelcharakter haben: Eine Schutzpflanzung kann z.B. einen Eingriff in den Boden und den Eingriff in das Landschaftsbild ausgleichen (ebenda, S. 610).

Über Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft hat die Gemeinde i.d.R. nach § 1a Abs. 3 BauGB eigenverantwortlich im Rahmen der Abwägung zu entscheiden (hiervon ausgenommen: u.a. Beseitigen von geschützten Biotopen bzw. erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Arten). Der o.g. Erlass enthält lediglich Hinweise, wie Eingriffe zu bewerten und der Ausgleich zu ermitteln ist. Die genannten Verhältniszahlen stellen Empfehlungen dar, die eine einheitliche Anwendung in Schleswig-Holstein ermöglichen sollen. Die Gemeinde ist jedoch nicht an ein standardisiertes Verfahren gebunden. Es ist letztlich Aufgabe der planenden Gemeinde in eigener Verantwortung die Schwere der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu beurteilen und über Vermeidung und Ausgleich – auch unter Kostengesichtspunkten – abwägend zu entscheiden (vgl. ebenda, S. 606).

3.13.2.1 Boden

Das Ausmaß der Vorbelastung bzw. der derzeitigen zulässigen Bodenversiegelung kann aus den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 55 abgeleitet werden. Für diesen Bebauungsplan gilt die BauNVO i.d.F. vom 22.04.1993.

Danach wäre bei der zulässigen GRZ von 0,8 in Gewerbegebieten gem. der geltenden BauNVO eine 80 %ige Versiegelung von Grundstücken auch durch Nebenanlagen rechtlich zulässig.

Durch die nunmehr festgesetzte GRZ von 0,75 wird die zulässige Grundfläche zwar reduziert. Aufgrund der Versiegelungsklausel gem. § 19 (4) BauNVO wird das Maß der zulässigen Bodenversiegelungen jedoch auch weiterhin bei maximal 80 % des Sondergebietes betragen (eine Überschreitungsregelung kommt nicht zur Anwendung). Der Versiegelungsgrad der Wertstoffcontainerstellfläche wird voraussichtlich ebenfalls bei ca. 80 %, u.U. aber auch bei bis zu 100 % betragen. Aufgrund der geringen hiervon betroffenen Größe (ca. 25 m²) und der Annahme, daß die maximal zulässige Bodenversiegelung im SO nicht in allen Fällen immer erreicht wird, sind hierdurch jedoch keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Zusammenfassend sind somit keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Boden erkennbar.

3.13.2.2 Wasser

Mit einem zusätzlichen Anfall von Niederschlagswasser bzw. einer verringerten Grundwasserneubildung ist gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht nicht zu rechnen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind daher nicht zu erwarten.

3.13.2.3 Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Landschaftsbestandteile mit besondere Bedeutung für den Naturschutz sind nicht erkennbar betroffen.

3.13.2.4 Landschaftsbild

Die Festsetzungen sollen gem. ISH/MUNFSH (1998) grundsätzlich zu einem Ortsbild führen, das unter Berücksichtigung von Art und Umfang der Bebauung dem jeweiligen Landschaftstyp Rechnung trägt.

Aufgrund der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise werden gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht unter Berücksichtigung der Anpflanzgebote diese Anforderungen erfüllt und somit sind grundsätzlich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

3.13.2.5 Gefährdete und geschützte Arten sowie angrenzende Lebensräume mit Biotopfunktion

Das Risiko von erheblichen Beeinträchtigungen von gefährdeten bzw. geschützten Arten wird aufgrund der ‚Biotopausstattung‘ und der weitgehend isolierten Lage als gering bewertet.

Lebensräume mit sog. ‚Biotopfunktion‘ gem. Eingriffserlass sind innerhalb des Wirkungsbereiches nicht betroffen.

3.13.2.6 Klima / Luft

Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

3.13.2.7 Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Entsprechende Flächen sind nicht betroffen.

3.13.3 Ausgleichsmaßnahmen und Bilanzierung

Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf besteht gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation nicht, so daß auch keine entsprechenden zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie eine Bilanzierung notwendig werden.

4 ERGÄNZENDE ANGABEN

4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Methodische Grundlage für den Umweltbericht ist die Auswertung der vorhandenen Unterlagen sowie die planerische Einschätzung auf Basis dieser Unterlagen sowie einer Ortsbegehung. Bei den jeweiligen Schutzgütern werden hierzu in der zweiten Spalte die entsprechenden Angaben gemacht.

Es wurden zusammenfassend überwiegend folgende Quellen genutzt:

1. Flächennutzungsplan
2. Bebauungsplan Nr. 55 (Stand 2002)
3. Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 55 (Stand 2002)
4. Umweltverträglichkeitsuntersuchung zum B-Plan Nr. 55 (Stand 17. September 2001)
erarbeitet durch: Büro Claussen-Seggelke Stadtplaner SRL, Holzdamm 28-32, 20099 Hamburg und Hess+Jacob Landschaftsarchitekten BDLA, Rüsternweg 36b, 22846 Norderstedt
5. Untersuchung über die Belastung durch Luftschadstoffe aus dem Kfz-Verkehr im Bereich des B-Plan Nr. 55 (Stand: 10.07.2001)
erarbeitet durch: Dipl. Ing. Hartmut Stapelfeldt, Ingenieurbüro für Bauphysik, Thomas-Mann-Str. 12, 44141 Dortmund
6. Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 55 (Schallgutachten 1457/01)
erarbeitet durch: Dipl. Ing. Manfred Goritzka und Partner, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Handelsplatz 1, 04319 Leipzig
7. Schallimmissionsprognose Schule im ehemaligen Lehrsaaalgebäude BGS im Bebauungsplan Nr. 55 (Schallgutachten 1676/03)
erarbeitet durch: Dipl. Ing. Manfred Goritzka und Partner, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Handelsplatz 1, 04319 Leipzig
8. Schallimmissionsprognose zur 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 55 (Schallgutachten 1676E2/06)
erarbeitet durch: goritzka akustik, Dipl. Ing. Manfred Goritzka und Partner, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Handelsplatz 1, 04319 Leipzig

4.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der umweltrelevanten Angaben werden in Kapitel 3 im Zusammenhang mit den jeweiligen Schutzgütern angegeben.

4.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung

Nach § 4c Satz 1 BauGB muss die Stadt im Rahmen des ‚Monitorings‘ die vorhergesehenen erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung überwachen bzw. im Rahmen der Überwachung auch die entsprechenden unvorhergesehenen Auswirkungen ermitteln, um so in der Lage zu sein, ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Hierzu sind nach dem derzeitigen Planungsstand folgende Überwachungsmaßnahmen geeignet:

- Für den gesamten Geltungsbereich regelmäßige Überwachungstermine in kurzfristigen Abständen im Rahmen der Bauausführung bis zur Fertigstellung zur Überwachung der baubedingten Auswirkungen sowie gezielte Überprüfung bei entsprechenden Hinweisen aus der Bevölkerung.
- Für den gesamten Geltungsbereich unregelmäßige Überwachungstermine in mittel- bis langfristigen Abständen zur Überwachung der anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sowie gezielte Überprüfung bei entsprechenden Hinweisen aus der Bevölkerung.
- Die o.g. Überwachung erfolgt im Regelfall durch ‚Inaugenscheinnahme‘ und unter räumlicher Berücksichtigung unmittelbar angrenzenden Flächen. Auf die rechtliche Zuständigkeit anderer Behörden wird hier allgemein besonders hingewiesen und diese bleibt unabhängig vom Monitoring unberührt.

Die Überwachung erfolgt unter besonderer Berücksichtigung folgender Projektwirkungen bzw. Schutzgüter:

- Kontrolle der Umsetzung und Wirksamkeit der festgesetzten Anpflanzgebote sowie der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Kontrolle der Umsetzung und Wirksamkeit der geplanten Ausgleichsmaßnahmen gem. B-Plan Nr. 55
- Kontrolle der Berücksichtigung des schonenden Umgangs mit Mutter- bzw. Oberboden
- Kontrolle der zulässigen Bodenversiegelungen
- Kontrolle der zulässigen flächenbezogenen Schallemissionen
- unvorhergesehene Vorkommen gefährdeter / geschützter Arten
- unvorhergesehene Vorkommen schädlicher Bodenveränderungen (§ 2 LBodSchG)
- unvorhergesehene Vorkommen von Kultur(Boden-)denkmälern (§ 15 DSchG)

4.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich ist bisher planungsrechtlich als Gewerbegebiet dargestellt. Ein Teil des Geltungsbereiches ist bereits durch das ‚Dänische Bettenlager‘ bebaut und erschlossen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan erfolgt nunmehr eine Festsetzung als Sondergebiet bei weitgehender Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen.

Bei den planungsrelevanten Änderungen handelt es sich zusammenfassend um folgende Punkte:

1. Veränderungen der Art der Nutzung von Grundflächen: statt Gewerbegebiet nunmehr Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel bzw. kleinflächig Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung Wertstoffcontainerstellfläche.
2. Reduzierung der zulässigen Grundfläche (GRZ) von 0,8 auf 0,75.
3. Geringfügige Änderung der Baugrenzen im Zusammenhang mit der Fläche für Wertstoffsammelbehälter
4. Festsetzung einer abweichenden Bauweise, d.h. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig

Aus diesen Änderungen resultieren im Wesentlichen folgende umweltrelevante Auswirkungen:

- Als vorhandene Schallemissionsquellen sind Gewerbe- (u.a. großflächiger Einzelhandel im westlich angrenzenden Sondergebiet) und insbesondere Verkehrslärm (generell Hans-Koch-Ring) zu berücksichtigen. Im Zusammenhang mit dem Sondergebiet ist gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation mit einer erhöhten verkehrsinduzierenden Wirkung im Bereich des motorisierten Individualverkehrs sowie Lieferverkehrs bzw. generell mit Gewerbelärm zu rechnen. Hierdurch sind erhebliche Auswirkungen auf Schutzgut Mensch zu befürchten. Durch Festsetzung flächenbezogener maximaler Schalleistungspegel sowie im Zusammenhang mit der 4. Änderung des B-Plan 55 der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen können jedoch erhebliche Auswirkungen vermieden werden.
- Erhebliche Auswirkungen auf die lufthygienische Situation im Geltungsbereich incl. seinem Umfeld werden unter Berücksichtigung der Untersuchung über die Belastung durch Luftschadstoffe aus dem Kfz-Verkehr im Bereich des B-Plan Nr. 55 grundsätzlich nicht angenommen.
- Im Zusammenhang mit dem Sondergebiet ist gegenüber einem Gewerbegebiet i.d.R. mit einem grundsätzlich höheren Gehalt an Belastungsstoffen in den Niederschlagsabflüssen zu rechnen. Hieraus ergeben sich erhöhte Anforderungen bzw. Aufwendungen für die Behandlung des Niederschlagsabflusses, z.B. im Zusam-

menhang mit einer Versickerung. Erhebliche Auswirkungen sind hierdurch unter Berücksichtigung einer fachgerechten Behandlung des Niederschlagswassers aber nicht zu erwarten.

- Durch das geplante Sondergebiet kommt es - entsprechend dem bereits süd-westlich angrenzenden Sondergebiet mit ebenso großflächigen Einzelhandel - voraussichtlich zu einer auch visuell erlebbaren Neuordnung des Geltungsbereiches

Gegenüber dem i.d.R. kleinräumiger gegliederten und gegenüber dem öffentlichen Straßenraum eher abgeschirmten Gewerbegebiet wird der Geltungsbereich eher durch auch öffentlich einsehbare großflächige Stellplatzanlagen sowie dahintergelagerte massive Baukörper geprägt sein (abweichende Bauweise mit Baukörperlängen von über 50 m).

Hinsichtlich der Höhe und Lage der Baukörper ergeben sich gegenüber den bisherigen Festsetzungen dagegen keine Veränderungen.

Unter Berücksichtigung des Charakters des gesamten Planungsgebietes des B-Plan Nr. 55 sowie der festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf die Landschaft gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation jedoch zusammenfassend als nicht erheblich bewertet.

- Zusammenfassend ist gegenüber dem geltenden Planungsrecht mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und dem Landschaftsbild zu rechnen (z.B. durch zusätzlichen Bodenversiegelungen).
- Die bisherigen Anpflanzgebote (Gehölzstreifen gegenüber dem östlich angrenzenden SO sowie Einzelbaumpflanzungen im Zusammenhang mit Stellplatzanlagen) und Maßnahmen des Naturschutzes (Versickerung des von Dachflächen abfließenden Niederschlagswasser) werden inhaltlich übernommen und sollen insbesondere für eine Durchgrünung des Geltungsbereiches sorgen.

QUELLENVERZEICHNIS

HINWEIS: Hinsichtlich der verwendeten Gutachten und Planungsgrundlagen vgl. auch Kapitel 4.1.

ATV (Abwassertechnische Vereinigung e.V.; in Zusammenarbeit mit dem Verband Kommunaler Städtereinigungsbetriebe - VKS) 1990: Arbeitsblatt A 138. Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser. Korrigierter Nachdruck Dezember 1992.

ISH/MUNFSH (Minister des Innern und Ministerin für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein) 1998: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht. Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998. In: Amtsblatt für Schleswig-Holstein Nr. 31, S. 604-613

FICKERT, H.C.; FIESELER H. 2002: Der Umweltschutz im Städtebau. Bonn

Die Begründung wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenbek am

12.05.2006 gebilligt.

Schwarzenbek, den 30.05.06

Flk R. [Signature]
Bürgermeister

