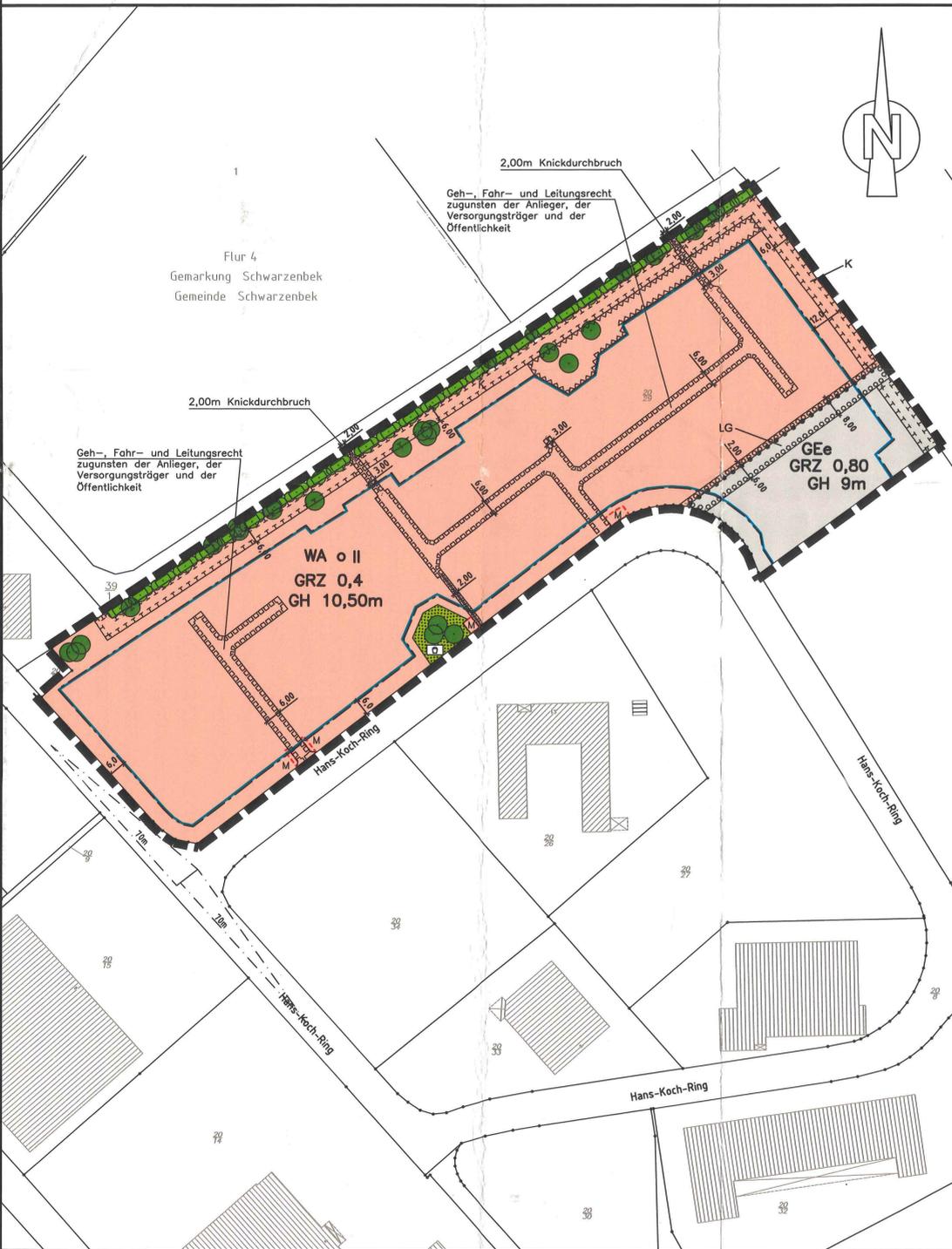


Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Lupus-Park" der Stadt Schwarzenbek

Teil A – Planzeichnung Es gilt die BauNVO 1990 M.1:1000



Planzeichenerklärung

- Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB
- WA** Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
 - GEe** eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB
- GRZ** Grundflächenzahl § 16 BauNVO
- GH 10,50m** Gebäudehöhe über öffentlicher Verkehrsfläche, als Höchstmaß § 16 BauNVO
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** § 9 (1) Nr.2 BauGB
- o** offene Bauweise § 22 BauNVO
 - Baugrenze § 23 BauNVO
- Grünflächen** § 9 (1) Nr.15 BauGB
- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung:
 - Spielplatz
- 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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr.20 BauGB
 - K** Knick und Knickschutzstreifen
 - Bäume zu erhalten § 9 (1) Nr.25b BauGB
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr.25a BauGB
 - LG** Laubgehölzstreifen
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) Nr.4, 22 BauGB
 - M** Flächen zum Abstellen von Müllgefäßen
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) Nr.21 BauGB
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 5 (2) Nr.6 BauGB § 9 (1) Nr.24 BauGB
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) Nr.10 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 1 (4) BauNVO
- 5,00 Maßangabe in Meter

Nachrichtliche Übernahmen

- Knick zu erhalten § 15b (1) LNatSchG
- Hinweis:** Für den Geltungsbereich gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Schwarzenbek
- Darstellungen ohne Normcharakter**
- vorh. Flurstücksgrenze
 - 51** vorh. Flurstücksnummer
 - vorh. Gebäude

Teil B – Text

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- 1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind gem. § 1(4), Satz 1 Nr. 2 BauNVO nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig deren gesamte Schallemission die entsprechenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreitet:
- | Gewerbegebiet | Schalleistungspegel | |
|---------------|---------------------|------------------|
| | Tag (dB(A)/qm) | Nacht (dB(A)/qm) |
| GEe | 55 | 35 |
- 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.
- 1.3 Die zulässige Gebäudehöhe im eingeschränkten Gewerbegebiet kann durch technische Aufbauten wie Lüfter, Filter, usw. um bis zu 3 m überschritten werden.
2. **Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauNVO**
- Die im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 (3) Nr. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. **Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO**
- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,50 m über der Straßenoberkante liegen. Bezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße bzw. des angrenzenden Erschließungsweges.
4. **Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB**
- Für jede Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.
5. **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB**
- Innerhalb der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, sind bauliche Anlagen sowie die Lagerung brennbarer Materialien unzulässig.
6. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
- 6.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Knickschutzstreifen" ist eine Wiesenfläche anzulegen. Die Fläche ist jährlich frühestens im Juli zu mähen und gegenüber angrenzenden Bauflächen dauerhaft abzusäuen. Innerhalb der Fläche sind folgende Handlungen unzulässig:
- Veränderungen des Oberflächenreliefs und Bodenabtrag
 - Bodenversiegelungen und Bodenverdichtungen
 - das Parken, Befahren und die Nutzung als Lagerfläche
- 6.2 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.
- 6.3 Innerhalb der Krontraufbereiche der zum Erhalt festgesetzten Bäume ist das Relief und der Boden zu erhalten und der Wurzelraum ist durch geeignete Maßnahmen gegen Verdichtung und gegen Überfahren zu sichern. Innerhalb der Flächen sind folgende Handlungen unzulässig:
- dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen und Aufschüttungen

7. **Anpflanz- und Erhaltungsgebote gemäß § 9 (1) Nr.25a und 25b BauGB**

- 7.1 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist als Ersatzpflanzung ein standortgerechter Laubbau zu pflanzen. Die Mindestpflanzqualität beträgt: Hochstamm 3xv, mDb, 18-20cm
- 7.2 Innerhalb des Gewerbegebietes ist im Zusammenhang mit Kfz-Stellplatzanlagen für jeweils 6 Stellplätze ein standortgerechter, mittelgroßer Laubbau 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.
- 7.3 Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung "Laubgehölzstreifen" sind standortheimische Laubgehölze der Schlehen-Hesel-Knickgesellschaft zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Die Mindestpflanzqualität beträgt: 1 Gehölz/1,5 qm Heister 2xv., 125-150 Sträucher 2xv., 60-100

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 92 LBO

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur geneigte Dächer für Hauptgebäude zulässig.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 Landesbauordnung (LBO) beschließt die Stadtverordnetenversammlung die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Lupus-Park" der Stadt Schwarzenbek –nördlichen Bereich am Hans-Koch-Ring (Teilflurstück 20/29 der Flur 4 Gemarkung Schwarzenbek) – bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 12.05.2006 als Satzung.

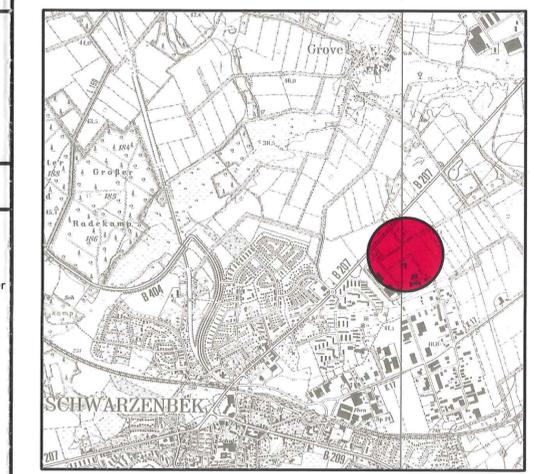
Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund der Aufstellungsbeschlüsse der Stadtverordnetenversammlung vom 28.11.2005 sowie der Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses durch den Haupt- und Planungsausschuss vom 16.03.2006, der am 24.03.2006 durch die Stadtverordnetenversammlung bestätigt wurde. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist durch Abdruck im "Schwarzenbeker Anzeiger" am 17.01.2006 und 21.03.2006 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) Satz 1 BauGB wurde am 02.02.2006 durchgeführt.
- Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4(1) Satz 1 BauGB wurde im Rahmen eines Scoping-Termins am 07.02.2006 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.03.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Haupt- und Planungsausschuss hat am 16.03.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 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 23. Juli 2006
- Der katastermäßige Bestand am 10.05.2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als **Plan** bezeichnet. Schwarzenbek, den 10.05.2006

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.

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 23. Juli 2006
10. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen. Schwarzenbek, den 23. Juli 2006
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung 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. August 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, Erstattungsansprüche 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. August 2006 in Kraft getreten. Schwarzenbek, den 02. August 2006

Übersichtskarte M.1:25000



Satzung über die 4. 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

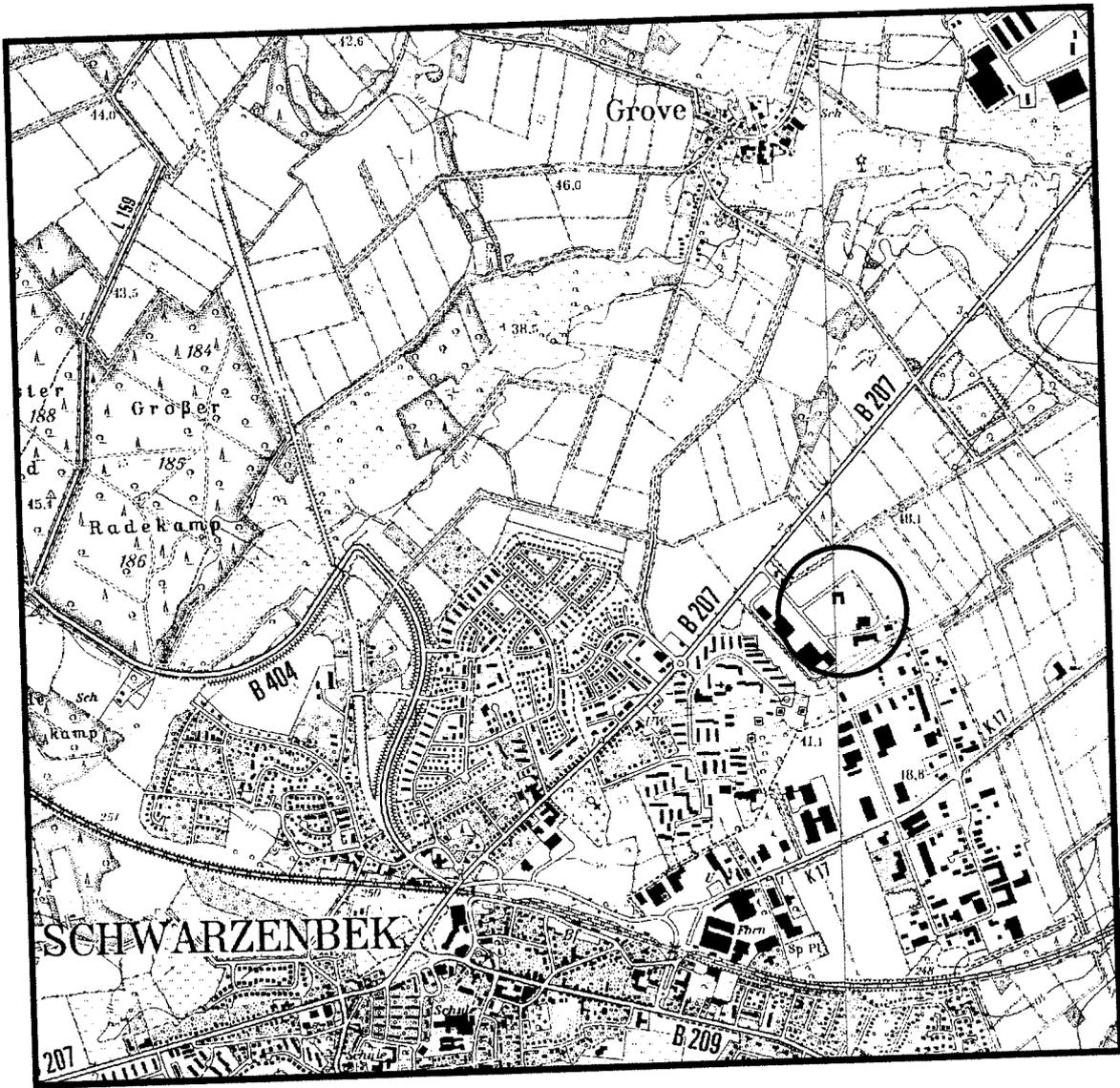
**ZUR
SATZUNG
ÜBER DIE**

**4. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 55**

DER

STADT SCHWARZENBEK

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG



**Satzung über die 4. 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



Teil I der Begründung zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 der Stadt Schwarzenbek

Inhaltsverzeichnis

Stand: 05.05.2006

1. Planungsgrundlagen	1
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung	1
3. Allgemeines Planungsziel	2
4. Einzelheiten der Planung	2
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet	2
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet	3
4.3 Verkehrserschließung	3
4.4 Altlastenverdacht	4
4.5 Immissionsschutz	4
4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4
4.7 Anpflanz- und Erhaltungsgebote	5
4.8 Besonderer Schutz bestimmter Teile der Natur	5
4.9 Wald	5
4.10 Grünflächen - Spielplatz	5
5. Ver- und Entsorgung	5
6. Größen im Geltungsbereich	6
7. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung	6

1. Planungsgrundlagen

Für das Stadtgebiet von Schwarzenbek gilt der im Jahre 2001 erstellte Flächennutzungsplan, zu dem für den Bereich des gesamten 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 6. Flächennutzungsplanänderung, um die unmittelbaren rechtlichen Vorgaben zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 zu schaffen. Es wird deshalb ein entsprechendes neues Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt, so dass dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB damit genüge getan wird. Auf die Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes, die insbesondere detaillierte Ausführungen über die Ausweisung von Wohnbauflächen auf diesem Areal macht, kann verwiesen werden. Zur Vermeidung von Wiederholungen werden diese Erläuterungen 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 und die der 1. und 2. Änderung treten für den jetzigen Planbereich der 4. Änderung nach deren Rechtskraft außer Kraft. Für die übrigen Bereiche, mit Ausnahme der zurzeit ebenfalls in der Aufstellung befindlichen 3. Änderung, gelten der Bebauungsplan Nr. 55 bzw. seine 1. und 2. Änderung unverändert weiter.

Die Stadt Schwarzenbek hat auch einen festgestellten Landschaftsplan, der das gesamte ehemalige Kasernengelände als Baubereich einstuft, so dass die Ausweisungen des Landschaftsplanes den Festsetzungen dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 nicht entgegenstehen.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden. Es umfasst teilweise das Flurstück 20/29 der Flur 4 Gemarkung Schwarzenbek, die östlich und nördlich des Hans-Koch-Ringes liegen. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 29.850 m², wobei 26.570 m² auf das Allgemeine Wohngebiet, 280 m² auf den Spielplatz und 3.000 m² auf das eingeschränkte Gewerbegebiet entfallen.

Das Planareal liegt im nordöstlichen Eingangsbereich der Stadt Schwarzenbek, von der Möllner Straße, der Bundesstraße 207, durch eine Grundstückstiefe getrennt. Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes Nr. 55 ist das ehemalige Kasernengelände des Bundesgrenzschutzes, das nach der Deutschen Wiedervereinigung nicht mehr genutzt wurde. Auf dem jetzt überplanten Flurstück befanden sich Kasernengebäude, die zwischenzeitlich abgerissen worden sind. Zwei zweigeschossige Dienstwohnungsgebäude am Beginn des Hans-Koch-Ringes im Norden außerhalb des Geltungsbereiches dieser Änderung sind noch vorhanden und werden als Mietwohnungsblocks genutzt. Auch die sporttechnischen Einrichtungen der Kaserne werden weiter als Sporthalle und Sportplatz durch die Bevölkerung von Schwarzenbek genutzt und sind auch so im Bebauungsplan Nr. 55 im Bestand verankert.

Das Plangebiet ist zurzeit nach Abriss der Mannschaftsgebäude und sonstigen Kasernenanlagen unbebaut und brach gefallen. Im Westen des Hans-Koch-Ringes, unmittelbar westlich gegenüber des Geltungsbereiches, befinden sich inzwischen ein Edeka Frischemarkt sowie ein Kloppenburg-Einzelhandelsgeschäft und südlich daran anschließend ebenfalls noch westlich des Hans-Koch-Ringes besteht ein Bau- und Heimwerkermarkt mit entsprechendem Freigelände und Gartencenter. Selbstverständlich sind diesen Einzelhandelseinrichtungen größere Stellplatzanlagen entlang des Hans-Koch-Ringes zugeordnet.

Auf dem unmittelbar südlich angrenzenden Flurstück östlich des Hans-Koch-Ringes ist zurzeit die Errichtung eines Fachmarktzentrums mit vier kleineren Einzelhandelsfachmärkten in Planung und

Ausführung. Daran südlich anschließend besteht bereits ein Dänisches Bettenlager. Wiederum östlich davon, südlich des Hans-Koch-Ringes, gibt es eine schulische Gemeinbedarfseinrichtung, die Centa-Wulff-Schule, der sportliche Einrichtungen angegliedert sind.

Westlich außerhalb des ehemaligen Kasernengeländes und damit des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 55 beginnt die Wohnbebauung der Stadt Schwarzenbek, zunächst mit Reihenhauseinheiten, daran westlich anschließend aber auch Mietwohnungsgebäuden.

3. Allgemeines Planungsziel

Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 55 haben sich inzwischen gewerbliche und Einzelhandelsnutzungen auf dem ehemaligen Kasernengelände etabliert. Nun soll noch die Wohnnutzung zur Vervollständigung der schon vorhandenen Mietnutzung im Eingangsbereich hinzukommen.

Wie bereits erwähnt, wird im Parallelverfahren eine 6. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, die die Wohnbauflächen für dieses Plangebiet vorgibt. Die jetzigen städtebaulichen Planungsabsichten folgen damit den grundsätzlichen Planungszielen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55, wonach an geeigneter Stelle Möglichkeiten für eine kleinteilige Wohnbebauung geschaffen werden sollte. Der Bebauungsplan Nr. 55 wies dafür Mischgebietsflächen aus, um auch die Errichtung von Arbeitsstätten in Form von Kleingewerbebetrieben und ähnlichem zu ermöglichen.

Da sich zwischenzeitlich die Gewerbe- und Einzelhandelsnutzung in den übrigen Bereichen des ehemaligen Kasernengeländes angesiedelt hat, soll jetzt, um auch die Wohnnutzung, wie damals bereits angedacht, im Plangebiet mit ansiedeln zu können, das betroffene große Flurstück insgesamt für Wohnbebauung freigegeben werden. Dies bedingt eine Veränderung der Mischgebietsfestsetzung in die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, da sonst nur ca. 60 % der Gesamtfläche für Wohnnutzung zur Verfügung stehen würden und die restlichen Bereiche gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO der Unterbringung von Gewerbebetrieben vorbehalten blieben.

Der Mischnutzungscharakter wird aber bei dem Blick auf das Gesamtgelände weiterhin deutlich und kann städtebaulich nur noch dann verwirklicht werden, wenn jetzt das gesamte Areal östlich und nördlich des Hans-Koch-Ringes für Wohnbebauung freigegeben wird, wobei an entsprechende Wohnnutzung in den zwei vorhandenen ehemaligen Dienstwohnungsblocks nördlich des jetzigen Plangebietes angeknüpft wird. Würde auch dieser Bereich nur halb für Wohnbebauung zur Verfügung stehen, würde das Wohnen im Gesamtareal des ehemaligen Kasernengeländes völlig untergeordneten Charakter erhalten und wäre dann auch fehl am Platz.

Es gibt bereits aktuelle Bauanfragen für den Bereich für kleinteilige Wohnnutzung in Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Eine Vermarktung der in einem Mischgebiet ebenfalls baurechtlich vorgesehenen

und notwendigen Gewerbeflächen war auf Grund der wirtschaftlichen Lage nur schwer umsetzbar, so dass auch den wirtschaftlichen Überlegungen eine Ausweisung von Wohnbauflächen entgegenkommt.

4. Einzelheiten der Planung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet

Das gesamte Plangebiet der 4. Änderung wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, in der alle Bebauungstypen für wohngenutzte Gebäude denkbar sind, als da wären Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser aber auch Mietwohnungsgebäude. Insbesondere dem Prinzip des kostengünstigen Bauens soll hier Rechnung getragen werden.

Deshalb wird neben der offenen Bauweise, die durch die Beschränkung von Gebäudelängen auf maximal 50 m insbesondere bei Reihen- und Mietwohnungsbebauung dafür sorgt, dass keine zu großen Gebäude entstehen, eine Zweigeschossigkeit mit einer festgelegten maximalen Gebäudehöhe von 10,50 m festgesetzt. So können z.B. wirtschaftlich Doppelhaushälften, aber auch Reihenhäuser und Mietwohnungsgebäude errichtet werden, wobei die Errichtung eines 3., nicht als Vollgeschoss ausgebauten Dachgeschosses bei der maximalen Gebäudehöhe noch denkbar ist.

Die Höhenentwicklung wird begrenzt, um eine für das Landschaftsbild verträgliche Siedlungskante zu gewährleisten, da das Plangebiet im Norden in freie Landschaft übergeht. Die zukünftigen Baukörper sollen hier nicht so dominant wirken, damit die Schnittstelle zwischen Innen- und Außenbereich städtebaulich und landschaftsverträglich ausgebildet werden kann. Die möglichen Baukörper ordnen sich in diesen gestalterisch sensiblen Bereichen der durchschnittlichen Höhe großkroniger Bäume insbesondere z.B. auch dem Knicksystem unter.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 und damit durch die in § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung vorgegebene maximale Höchstgrenze für Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen, um zum einen dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden, wie er im Baugesetzbuch vorgegeben wird, Rechnung zu tragen. Und zum anderen, wie oben bereits erwähnt, dem Konzept eines kostengünstigen Bauens Vorschub zu leisten. Da auch alle angrenzenden Areale (mit Ausnahme des nördlichen landwirtschaftlichen Bereiches) intensivst mit Gewerbe- und Einzelhandelseinrichtungsgebäuden bebaut sind, ist eine höchstmögliche Ausnutzung im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes durch die Vorgabe der Grundflächenzahl städtebaulich sinnvoll.

Die GRZ gewährleistet auf der anderen Seite aber auch, dass ausreichend Freiflächen für die Wohnnutzung zur Verfügung stehen, denn dies ist im Rahmen der Obergrenzen des § 17 BauNVO mit berücksichtigt worden. Es sei noch kurz darauf hingewiesen, dass die jetzige Grundflächenzahl dabei unter der für das Mischgebiet damals zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 liegt und damit eine

sogar verminderte Bebaubarkeit für dieses Gesamtgrundstück zugelassen wird.

Um den unter Ziffer 3 dieser Begründung näher dargelegten Planungsintentionen nachkommen zu können, mussten selbstverständlich durch textliche Festsetzung die in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen“ allgemein aus dem Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Ihre Verwirklichung ist an anderer Stelle im Gesamtplangebiet möglich und soll deshalb hier zur Gewährleistung der Wohnruhe ausgeschlossen sein.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet

Die Flächen südlich des Plangebietes östlich des Hans-Koch-Ringes sind im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 55 schon als eingeschränkte Gewerbegebietsflächen ausgewiesen worden, um die in dem ehemaligen Mischgebiet zulässige Wohnnutzung vor Lärmimmissionen zu schützen. Es waren laut textlicher Festsetzung Nr. 1.2 nur solche „Betriebe und Anlagen zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören“. Die zulässigen Schallleistungspegel waren dabei gemäß Ziffer 2.3 des Textteiles für diese Gewerbebereiche aber mit 60 dB (A) für den Tag und 45 dB (A) für die Nacht festgelegt worden.

Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes wird weiterhin beibehalten, denn es grenzt ja jetzt, sogar vermehrt, immer noch unmittelbar Wohnnutzung an.

Zur Klärung der Immissionssituation hat die Stadt Schwarzenbek ein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben, dass im Februar 2006 vom Büro „goritzka akustik“ erstellt worden ist und das bei der Stadt Schwarzenbek eingesehen werden kann. Der Gutachter kommt darin zu dem Ergebnis, dass gesunde Wohnverhältnisse im Allgemeinen Wohngebiet, mit seinen laut den einschlägigen DIN-Vorschriften höheren Lärmschutzwerten als das vorher zulässige Mischgebiet, nur gewährleistet werden können, wenn die flächenbezogenen Schallleistungspegel für das angrenzende eingeschränkte Gewerbegebiet in einem 35 m tiefen Abstand zur Grenze des Allgemeinen Wohngebietes mit 55 dB (A) für den Tag und 35 dB (A) für die Nacht vorgegeben werden.

Aus diesem Grunde mussten die eingeschränkten Gewerbegebietsflächen in der entsprechenden Breite mit in diese 4. Bebauungsplanänderung aufgenommen werden, um die neuen flächenbezogenen Schallleistungspegel festsetzen zu können.

Eine Änderung in der Art der Nutzung, z.B. in Mischgebietsflächen, in denen auch das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig wären, sollte für diese geringe Grundstücksbreite nicht vorgenommen werden, weil die Flächen in einem baulichen Zusammenhang mit den südlich sich anschließenden Gewerbeflächen stehen. Und außerdem auch, weil sonst auf der

Hälfte der Mischgebietsflächen wieder Wohnbebauung zulässig und nötig wäre, was die Immissionssituation nur nach Süden verschieben aber nicht lösen würde. Der bauliche Zusammenhang wird auch dadurch deutlich, dass die Baugrenzen nach Süden außerhalb des Planbereiches laufen und dort an die entsprechend festgesetzten Baugrenzen des Ursprungsbebauungsplanes anknüpfen. So ist eine Gesamtbebauung des Areals möglich.

Das Maß der baulichen Nutzung für die Gewerbeflächen wurde unverändert übernommen, um auch dadurch die Gesamtbebauung mit den südlich angrenzenden Flächen nicht zu behindern.

4.3 Verkehrserschließung

Um die Planungsfreiheit des Investors und der zukünftigen Grundstückseigentümer nicht unnötig einzuschränken, wird keine öffentliche innere Erschließung für die neuen Wohnbauflächen vorgesehen. Sie soll nur in Form privater Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsträger sowie der Öffentlichkeit hergestellt werden. Die Lage der GFL-Rechte ist zwar angedeutet, aber die Baugrenzen werden über sie hinweg festgesetzt, weil davon ausgegangen wird, dass die Erschließungswege evt. auch verschoben werden und deshalb eine Bebauung überall zugelassen werden soll. Die nötigen privatrechtlichen Erschließungsflächen können je nach Bedarf zwischen die einzelnen Grundstücke zwischengeschaltet werden. Es ist selbstverständlich, dass ausreichend breite Erschließungsflächen, wie sie verordnungs- und gesetzestechnisch vorgegeben werden, hergestellt werden. Da keine Wendeanlagen vorgesehen sind, sind die notwendigen Müllstandorte am Beginn der Erschließungsflächen ausgewiesen worden.

Zwei Fußwegverbindungen durch den nördlichen Knick zum dahinterliegenden Wirtschaftsweg sind ebenfalls vorgesehen, um ein attraktives Spazierwegenetz für die neuen Bewohner aber auch für die Öffentlichkeit zu schaffen.

Die Stellplätze werden nicht gesondert ausgewiesen, da die Grundstücke groß genug sein werden, um eine entsprechend ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf eigenem Grund und Boden unterzubringen. Um den heutigen Gegebenheiten der Motorisierung Rechnung zu tragen, wird dabei durch textliche Festsetzung vorgeschrieben, dass mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit auf eigenem Grund und Boden hergerichtet werden müssen, da davon ausgegangen werden kann, dass pro Haushalt zwei Autos vorhanden sind.

Dem Investor wird durch städtebaulichen Vertrag aufgegeben, eine ausreichende Anzahl von öffentlichen Parkbereichen innerhalb der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte herzustellen, um auch für Besucher ausreichenden Parkraum vorzuhalten.

Der Hans-Koch-Ring ist als Gewerbestraße ausreichend ausgebaut, um die auf ihn zukünftig mündenden privatrechtlichen Erschließungsstraßen aus dem Wohngebiet aufnehmen und den anfallenden Verkehr ordnungsgemäß abwickeln zu können.

4.4 Atlastenverdacht

Da der Planbereich zum ehemaligen Bundesgrenzschutzkasernengelände gehört, auf dem alle für einen Kasernenbetrieb notwendigen Gebäude und baulichen Anlagen, wie unter anderem Mannschaftsgebäude, Krankenabteilung, Lehrsaalgebäude, Wirtschaftsgebäude, Staatsgebäude, Kammergebäude, Tankanlagen, Kfz-Hallen, Kfz- und Waffenwerkstatt, Ausbildungszentrale (Sporthalle), ABC-Gebäude und Versorgungszentrale vorhanden waren, besteht der Verdacht auf atlastenbedingte 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 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 Bodengrundgutachten 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 Erläuterungen zu dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55.

4.5 Immissionsschutz

Bedingt durch die Lage des neuen Wohnbaugebietes, angrenzend an gewerbliche und Einzelhandelsnutzung, musste eine Klärung der Immissionssituation vorgenommen werden, um die entsprechenden Schutzmaßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse zu ermitteln. Im Februar 2006 hat das Büro „goritzka akustik“ dazu ein Immissionsschutzgutachten vorgelegt, das im April noch ergänzt wurde und das bei der Stadt Schwarzenbek eingesehen werden kann. Seine Ergebnisse sind in der nachfolgend erläuterten Weise in die Bebauungsplanung eingeflossen.

Um die durch die einschlägigen DIN-Vorschriften vorgegebenen Lärmwerte für Allgemeine Wohngebiet einhalten zu können, ist es notwendig, die angrenzenden Gewerbe- und Sonderbauflächen lärmtechnisch einzuschränken. Hinsichtlich der vorgegebenen Maßnahmen für das südlich angrenzende Gewerbegebiete, das zum Teil noch mit in diesem Bebauungsplangebiet liegt, kann auf die Aussagen unter Ziffer 4.2 dieser Begründung verwiesen werden.

In der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55, die sich zur Zeit ebenfalls im Aufstellungsverfahren befindet, werden auch die vom Gutachter für die angrenzenden Sondergebietsflächen Einzelhandel vorgesehenen flächenbezogenen Schalleistungspegel festgesetzt. Damit werden alle immissionsschutztechnischen Maßnahmen, soweit sie die

umliegenden Bereiche betreffen, durch neue Bebauungsplan verbindlich festgelegt.

Nach Festlegung dieser Lärmschutzmaßnahmen auf den angrenzenden Grundstücken hat der Gutachter für das Allgemeine Wohngebiet größtenteils keine notwendigen weiteren Immissionsschutzmaßnahmen mehr ermittelt, denn dort ergeben sich nun nur noch die Lärmpegelbereiche I und II, die durch die Standartausführungen der Außenbauteile von Gebäuden schon eingehalten und abgedeckt werden.

Für das zwei Gebäude (IP 10 und IP 11, siehe Lageplan am Gutachten), in der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches wurde im April eine erneute Schallimmissionsprognose erstellt. Die Orientierungswerte werden für das Haus 3 um 4,0 sowie für das Haus 2 um 1,1 dB im Beurteilungszeitraum tags überschritten. Aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau sind die Orientierungswerte wünschenswerte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte. Sie sind deshalb in ein Beiblatt aufgenommen worden und nicht Bestandteil der Norm. Aus diesem Grunde sind sie nur Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Gemeinde, d.h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden (§ 1 BauNVO, Rn 56). Nach Fickert/Fieseler kann eine Überschreitung von 5 dB(A) das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein (Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, 8. grundlegend überarbeitete und erweiterte Auflage, Deutscher Gemeindeverlag).

4.6 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.

Für einen nachhaltigen Schutz der zum Erhalt festgesetzten Bäume ist innerhalb des Kronentraufbereichs das Relief und der Boden zu erhalten und er Wurzelraum durch geeignete Maßnahmen gegen Verdichtung und Überfahren zu sichern. Folgende Handlungen im Kronentraufbereich sind unzulässig,

da hierdurch insbesondere der Wurzelraum erheblich beeinträchtigt werden kann:

- dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen und Aufschüttungen

Für einen nachhaltigen Schutz der vielfältigen Funktionen der vorhandenen bzw. angrenzenden Knicks innerhalb des Geltungsbereiches ist innerhalb eines i.d.R. 6,0 m breiten Knickschutzstreifen eine Wiesenfläche anzulegen. Die Fläche ist jährlich frühestens im Juli zu mähen und gegenüber den angrenzenden Bauflächen dauerhaft abzuzäunen. Innerhalb des Streifens sind aus diesem Grund folgende Handlungen unzulässig, da hierdurch insbesondere die Lebensraumfunktion von Knicks erheblich beeinträchtigt werden kann:

- Veränderungen des Oberflächenreliefs und Bodenabtrag
- Bodenversiegelungen und Bodenverdichtungen
- das parken, Befahren und die Nutzung als Lagerfläche

4.7 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).

Im Randbereich des Geltungsbereiches befinden sich gem. Grünordnungsplan B-Plan 55 eine Reihe von erhaltenswerten Einzelbäumen, die auch weiterhin zum Erhalt festgesetzt werden sollen.

Um die unterschiedlichen Nutzungen voneinander abzugrenzen und das innere Grüngerüst zu stärken sowie zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere wird zwischen dem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet ein 8,0 m breiter Laubgehölzstreifen aus standortgerechten Laubgehölzen der Schlehen-Hasel-Knickgesellschaft festgesetzt.

Im Zusammenhang mit den zu erwartenden Stellplatzanlagen innerhalb des Gewerbegebietes 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 eingeschränkten 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 zu erhaltenden und zu pflanzen Gehölzpflanzungen zu gewährleisten, sind abgängige Gehölze grundsätzlich nachzupflanzen.

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

4.8 Besonderer Schutz bestimmter Teile der Natur

Der an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze vorhandene und nach § 15b LNatSchG geschützte Knick wird als nachrichtliche Übernahme in dem Bebauungsplan dargestellt. Der Knick befindet sich auf privaten Wohnbauflächen. Er grenzt das Neubaugebiet zur freien Landschaft nach Norden hin ab und bildet dadurch einen eingegrüneten Ortsrand.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Schwarzenbek.

4.9 Wald

Im Norden grenzt eine Waldfläche an den Geltungsbereich an. Ein Teilbereich des Geltungsbereiches liegt hier innerhalb eines Waldschutzstreifens nach § 24 LWaldG. Der betroffene Bereich wird gem. Festsetzung des B-Plan 55 als von Bebauung freizuhaltender Bereich festgesetzt.

4.10 Grünflächen - Spielplatz

Im Zusammenhang mit einer aus drei Bäumen bestehenden erhaltenswerten Baumgruppe unmittelbar am Hans-Koch-Ring soll durch eine kleinere öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' für die Kinder des Plangebietes ein Spielgelände und Treffpunkt sowie Kommunikationsbereich zur Verfügung gestellt werden. Auf diese Weise kann der Schutz der Baumgruppe mit der sozialen Komponente verknüpft werden, was zur Steigerung der Wohnqualität des Neubaugebietes beitragen soll.

5. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen im Hans-Koch-Ring angeschlossen werden.

Auf entsprechende Ausführungen zur Ver- und Entsorgung 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 liegt in den Gewässerunterhaltungsverbänden Schwarze Au – Amelungsbach und Steinau Büchen. Es ist weder eine Erhöhung noch eine bauliche Veränderung der Einleitmengen bzw. -stellen geplant. Zusätzliches Niederschlagswasser wird versickert. Das anfallende Oberflächenwasser soll so weit wie möglich versickert werden.

6. Größen im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 2,99 ha, die sich wie folgt aufteilt:

Wohnbaugebiet	26.570 m ²
Gewerbegebiet	3.000 m ²
Grünfläche (Spielplatz)	280 m ²
Gesamtgröße	<u>29.850 m²</u>

7. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Bodenordnende Maßnahmen werden zur Verwirklichung der Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 nicht notwendig werden. Der östlichste Teil des Flurstückes gehört bereits einem Investor. Es wird davon ausgegangen, dass auch das übrige Grundstück im Wohngebiet mit erworben wird.

Mit dem Investor wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden, in dem auch die Übernahme aller Kosten sowie die kostenfreie Übergabe eventueller öffentlicher Flächen an die Stadt geregelt sein werden. Finanzierungskosten zur Verwirklichung dieses Bebauungsplanes kommen also auf die Stadt Schwarzenbek nicht zu.

Die Begründung wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenbek

am 12.05.2006 gebilligt.

Schwarzenbek, den 19.05.2006



Fl. R. ...

Bürgermeister

UMWELTBERICHT

TEIL II DER BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 55

und

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

DER

STADT SCHWARZENBEK

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

Inhaltsverzeichnis

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

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

Aufgestellt durch:
Stadt Schwarzenbek
Der Bürgermeister

- i.A. Axel Jacobs -

2. Entwurf vom 04.05.2006

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 Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet.

Geplantes Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Grundflächenzahl (GRZ):	0,4
Gebäudehöhe (GH):	max. 10,5 m
Zahl d. Vollgeschosse:	2
Bauweise:	offene Bauweise

Flächenangaben

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 2,9 ha, die sich wie folgt aufteilt:

Allgem. Wohngebiet	26.570 m ²
Gewerbegebiet	3.000 m ²
Grünfläche ,Spielplatz	280 m ²
Gesamtgröße	<u>29.850 m²</u>

Für das innerhalb des Geltungsbereich liegende Gewerbegebiet werden die grundlegenden Planungsziele beibehalten. Hier wird neben der Festsetzung überarbeiteter flächenbezogener maximaler Schalleistungspegel lediglich ein Anpflanzgebot zur Durchgrünung und Abgrenzung zwischen WA und GE festgesetzt.

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 minimiert (GRZ = 0,4). Gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation (GRZ 0,6) ist hierdurch mit einer um ca. 25 % verringerten Bodenversiegelung zu rechnen (vgl. hierzu auch nächste Zeile).
Nutzungswandel	Nutzungswandel von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet sowie von Maßnahmenflächen für den Naturschutz ohne Grundnutzung in entsprechende Flächen mit Grundnutzung GE und WA. Aus dem Nutzungswandel resultiert eine erhöhte Empfindlichkeit bzw. Schutzbedürftigkeit insbesondere gegenüber Schallimmissionen und lufthygienischen Belastungen sowie eine Erhöhung der zulässigen Bodenversiegelungen.
Biotopbeseitigung	Anpflanz- und Erhaltungsgebote werden inhaltlich übernommen. Als besonders geschützte Teile der Natur gem. Abschnitt IV LNatSchG ist ein Knick incl. vorgelagertem und festgesetzten Knickschutzstreifen betroffen. Für die zwei geplanten fußläufigen Verbindungen zwischen WA und einer Wegeverbindung innerhalb des Grünzuges kommt es zu zwei Knickdurchbrüchen. Gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation sind zusammenfassend mit Ausnahme der o.g. zwei Knickdurchbrüche keine Veränderungen zu erwarten.
Stoffliche Austräge (Abwasser)	Innerhalb eines WA ist i.d.R. gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation mit einem Anfall von geringer belasteten Niederschlagswasser bzw. generell Abwässern zu rechnen. Aus der Verringerung der Bodenversiegelungen resultiert auch ein verringerter Anfall von Niederschlagswasser.
Stoffliche Austräge (Abfälle)	Betriebsbedingt kommt es zu einem Anfall von Siedlungsabfällen. Baubedingt ist allgemein mit Bauabfällen zu rechnen.
Stoffliche Austräge (Emissionen)	Aufgrund der Wohnbaunutzung ist i.d.R. betriebsbedingt gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation mit geringeren stofflichen Emissionen zu rechnen. Anlage- und baubedingte Emissionen erscheinen nicht erkennbar planungsrelevant.
Schallemissionen / Lärm	Aufgrund der Wohnbaunutzung ist i.d.R. betriebsbedingt gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation mit geringeren Schallemissionen zu rechnen.
Lichtemissionen	Mit der neuen Nutzung ist erfahrungsgemäß mit einer Errichtung und einem Betrieb von Beleuchtungsanlagen zu rechnen. Gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation sind auch unter Berücksichtigung der angrenzenden Knicks jedoch keine erheblichen Veränderungen zu erwarten.
Stördichte	Gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation ist insbesondere aufgrund der erfahrungsgemäß zu erwartenden höheren Nutzungsdichte in einem Wohngebiet (höhere Anzahl von Privatgärten mit entsprechender 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 zu erwartenden vorherrschende monofunktionalen Wohnbebauung, einem höheren Grünanteil durch geringere GRZ sowie geringfügig höhere Gebäudehöhen (10,5 m gegenüber 9 m) ergeben sich gegenüber den bisherigen Festsetzungen veränderte Auswirkungen auf das Landschaftsbild.
Induzierter Neuverkehr	Gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation sind keine erheblichen Veränderungen zu erwarten.
Aufschüttungen / Abgrabungen	Gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation sind insbesondere auch aufgrund des weitgehend ebenen Oberflächenreliefs keine Veränderungen zu erwarten.
Geruchsemissionen / Gerüche / Erschütterungen / Bodenentsiegelung / Abrissarbeiten	- 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)

Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 55 haben sich inzwischen gewerbliche und Einzelhandelsnutzungen auf dem ehemaligen Kasernengelände etabliert. Nun soll noch die Wohnnutzung zur Vervollständigung der schon vorhandenen Mietnutzung im Eingangsbereich hinzukommen.

Die jetzigen städtebaulichen Planungsabsichten folgen den grundsätzlichen Planungszielen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55, wonach an geeigneter Stelle Möglichkeiten für eine kleinteilige Wohnbebauung geschaffen werden sollte. Der Bebauungsplan Nr. 55 wies dafür Mischgebietsflächen aus, um auch die Errichtung von Arbeitsstätten in Form von Kleingewerbebetrieben und ähnlichem zu ermöglichen.

Da sich zwischenzeitlich die Gewerbe- und Einzelhandelsnutzung in den übrigen Bereichen des ehemaligen Kasernengeländes angesiedelt hat, soll jetzt, um auch die Wohnnutzung, wie damals bereits angedacht, im Plangebiet mit ansiedeln zu können, das betroffene große Flurstück insgesamt für Wohnbebauung freigegeben werden. Dies bedingt eine Veränderung der Mischgebietsfestsetzung in die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, da sonst nur ca. 60 % der Gesamtfläche für Wohnnutzung zur Verfügung stehen würden und die restlichen Bereiche gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO der Unterbringung von Gewerbebetrieben vorbehalten blieben.

Der Mischnutzungscharakter wird aber bei dem Blick auf das Gesamtgelände weiterhin deutlich und kann städtebaulich nur noch dann verwirklicht werden, wenn jetzt das gesamte Areal östlich und nördlich des Hans-Koch-Ringes für Wohnbebauung freigegeben wird, wobei an entsprechende Wohnnutzung in den zwei vorhandenen ehemaligen Dienstwohnungsblocks nördlich des jetzigen Plangebietes angeknüpft wird. Würde auch dieser Bereich nur halb für Wohnbebauung zur Verfügung stehen, würde das Wohnen im Gesamtareal des ehemaligen Kasernengeländes völlig untergeordneten Charakter erhalten und wäre dann auch fehl am Platz.

Es gibt bereits aktuelle Bauanfragen für den Bereich für kleinteilige Wohnnutzung in Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Eine Vermarktung der in einem Mischgebiet ebenfalls baurechtlich vorgesehenen und notwendigen Gewerbeflächen war auf Grund der wirtschaftlichen Lage nur schwer umsetzbar, so dass auch den wirtschaftlichen Überlegungen eine Ausweisung von Wohnbauflächen entgegenkommt.

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.

Bei den umweltrelevanten Zielen und Festsetzungen des Ursprungsplan handelt es sich insbesondere um folgende Punkte:

- ◆ Knickerhalt incl. Knickschutzstreifen
- ◆ Einzelbaumpflanzungen im Zusammenhang mit Stellplatzanlagen in Gewerbegebieten
- ◆ Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers
- ◆ Schutz und Erhalt von von Einzelbäumen
- ◆ Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen sowie flächenbezogener maximaler Schalleistungspegel
- ◆ Einhaltung des Waldschutzstreifens gem. § 24 LWaldG

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/ MUNFSH (1998, S. 612) um Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.</p> <p>Da der Planbereich zum ehemaligen BGS-Kaserngelände 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>Primärquellen: -/- Sekundärquellen: ♦ Bebauungsplan Nr. 55 incl. Umweltverträglichkeitsprüfung und Grünordnungsplan</p>	<p>nicht erkennbar</p>	<p>„Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden, dabei sind [...] Boden-nutzungen 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 ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung 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>Keine Veränderungen zu erwarten.</p>	<p>Durch die Festsetzungen wird das Maß der zulässigen Bodenveränderungen gegenüber dem derzeitigen planungsrechtlichen Möglichkeiten voraussichtlich um ca. 17 % (= ca. 0,37 ha) verringert, woraus sich positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ergeben (Vgl. Kapitel 3.13).</p> <p>Durch die grundsätzliche Innenentwicklung und die Nutzbarmachung von drohenden brachfallenden Mischgebietsflächen ergeben sich erhebliche positive Auswirkungen auf den sog. „Flächenverbrauch“.</p>	<p>insbesondere Begrenzung der Versiegelung und Baumassen auf das unbedingt notwendige Maß (insbesondere über § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <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 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.</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 Wirkbereiches 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>Primärquellen: - / -</p> <p>Sekundärquellen: ◆ Bebauungsplan Nr. 55 incl. Umweltverträglichkeitsprüfung und Grünordnungsplan</p>	<p>Es liegen keine Untersuchungen zur Grundwasserqualität vor.</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 Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.“ (§ 1a Abs. 2 WHG)</p>	<p>Keine Veränderungen zu erwarten.</p>	<p>Durch die Festsetzungen wird das Maß der Bodenversiegelungen und damit der Anfall von Niederschlagswasser gegenüber dem derzeitigen planungsrechtlichen Möglichkeiten minimiert (vgl. Kapitel 3.13). Niederschlagswasser aus Wohnbaugebieten ist gegenüber Mischgebieten i.d.R. hinsichtlich des Gehaltes an Belastungsstoffen als weniger problematisch zu bewerten. Hieraus ergeben sich zusammenfassend erhebliche positive Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, so z.B. indem auch dezentrale Versickerungseinrichtungen ohne Vorbehandlung leichter möglich erscheinen und der Aufwand für die Beseitigung des Niederschlagswasser grundsätzlich geringer erscheint. (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 Klerngewässeranlage bzw. Ressourceneinsparung durch Regenwassernutzung).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Generell versickerungsfähige Gestaltung von Grundstücksflächen über § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. • möglichst weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers (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 Kenntnistücken	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 für hohen großräumigen Baukörper mit stadtklimatische Effekten zu rechnen.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen des Bioklimas werden aufgrund der insgesamt geringen Größe der Stadtgebietes sowie der klimatischen Ausgleichsfunktion der vorhandenen angrenzenden Gehölzstrukturen und Freiflächen im Umfeld des Geltungsbereiches jedoch nicht angenommen.</p>	<p><u>Primärquellen:</u> - / -</p> <p><u>Sekundärquellen:</u> ♦ 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 klein-klimatischer Wirkung sowie 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 öffentlichen 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 ein höherer Flächenanteil und damit auch eine stärkere Durchgrünung und eine Verringerung stadtklimatischer Effekte zu erwarten. Erhebliche (positive) Auswirkungen auf das (Lokal-) Klima sind hierdurch jedoch voraussichtlich nicht zu erwarten.</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 (so auch die B 207 außerhalb des Geltungsbereich) 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 anzusiedelnden Gewerbes nicht Gegenstand der Untersuchung.</p> <p>Die Prognose der lufthygienischen Auswirkungen im Zusammenhang mit der 4. 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 ausschließliche 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 Geruchsmissions-Richtlinie vom 12.1.1993 (Hsg.: Länderausschuss für Immissionsschutz) Landwirtschaftliche Geräusche Orientierungswerte VDI-Richtlinie 3471 und 3472 Erschütterungen DIN 4150 Erschütterungen in 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 ist gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation i.d.R. grundsätzlich mit geringfügig geringeren Emissionen 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 hierdurch keine erheblichen (positiven) Auswirkungen auf Menschen, Pflanzen und Tiere 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 werden durch den B-Plan Nr. 55 bereits zum Erhalt festgesetzt.</p> <p>Nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich eine kleine Waldfläche gem. LWaldG.</p> <p>Als sonstige Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sowie angrenzende Lebensräume mit Biotopfunktion gem. ISH/MUNFSH (1998) befinden sich am nordwestlichen und nordöstlichen Randbereich jeweils nach § 15b LNatSchG geschützte Knicks.</p> <p>Hinweise auf das planungsrelevante Vorkommen geschützter bzw. gefährdeter Arten liegen nicht vor.</p> <p>Bedeutung räumlich-funktionale Beziehungen sowie eine Bedeutung für den Biotopverbund sind ebenfalls nicht erkennbar.</p>	<p>Grundlagen</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>Ziele des Umweltschutzes</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 Naturhaushaltes 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 naturnah 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: > § 15 b LNatSchG > Baumschutzsatzung der Stadt Schwarzenbek</p> <p>Grundsätzlich die Artenschutzbestimmungen gem. Abschnitt V LNatSchG und BNatSchG: > hier nicht erkennbar betroffen</p> <p>Grundsätzlich Schutzbestimmungen gem. LWaldG: > Waldschutzstreifen gem. § 24 LWaldG</p>	<p>Prognose bei Nichtdurchführung</p> <p>Keine Veränderungen zu erwarten.</p>	<p>Prognose + Bewertung bei Durchführung</p> <p>Erhebliche Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere ergeben sich durch die zwei geplanten Knickdurchbrüche für Wegeverbindungen zwischen dem WA und dem nordwestlich angrenzenden Wanderweg.</p> <p>Durch die Festsetzungen sind darüber hinaus gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Einschätzung keine erheblichen Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere erkennbar. So können wie bisher auch unter Berücksichtigung der zu erwartenden erhöhten Stördrichte erhebliche Auswirkungen auf die vorhandene bzw. angrenzende Knicks durch die festgesetzten Knickschutzstreifen incl. Maßnahmen vermieden werden. Das gilt ebenso für die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume.</p>	<p>mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anpflanzgebot von Großgrün sowie generell möglichst naheliegender Durchgrünungsmaßnahmen (über § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) • nachrichtliche Übernahme gesetzlicher Schutzbestimmungen (Knicks, Baumschutzsatzung, Waldschutzstreifen) • Schutz von Knicks und Einzelbäumen incl. Wurzelraum durch geeignete Maßnahmen (über § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umweltbericht als Teil II der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 55 und zur 6. Änderung des FNP der Stadt Schwarzenbek

3.6 Auswirkungen auf die Landschaft

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>Durch die bereits zu einem großen Teil vorhandene Bebauung im Umfeld des Geltungsbereiches gem. den Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung hat sich insgesamt ein neuer Siedlungsrand ausgebildet, der neben den Verkehrsflächen überwiegend aus Gewerbeflächen und großflächigen Einzelhandelsflächen mit entsprechenden Stellplatzanlagen besteht.</p> <p>Alleetartig bepflanzte Verkehrsflächen innerhalb des gesamten Planungsbereiches sowie festgesetzte Gehölzstreifen zwischen den unterschiedlichen Nutzungen vermitteln und gliedern und sorgen für eine Durchgrünung des Geltungsbereiches.</p> <p>Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung ist dagegen noch nicht bebaut und liegt brach.</p>	<p><u>Primärquellen:</u> - / -</p> <p><u>Sekundärquellen:</u> ♦ Bebauungsplan Nr. 55 incl. Umweltverträglichkeitsprüfung und Grünordnungsplan</p>	<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 das 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>„Ortsfeste bauliche Anlagen [...] sind der Natur und Landschaft anzupassen; die natürlichen Landschaftsstrukturen sind zu beachten.“ (§ 1 Abs. 2 Nr. 15 LNatSchG)</p>	<p>Aufgrund der z.Zt. ausbleibenden Nutzung als Mischgebietsfläche und dem damit verbundenen Charakter von zumindest in Teilbereichen dauerhaft brachliegenden Siedlungsflächen können sich u.U. voraussichtlich erhebliche negative Auswirkungen auf das Ortsbild ergeben.</p>	<p>Durch das geplante Wohngebiet kommt es voraussichtlich zu einer – insbesondere auch visuell erfahrbaren – Neuordnung des Geltungsbereiches. Die Wohnbauflächen werden i.d.R. gegenüber einem Mischgebiet eher monofunktional, dafür jedoch aufgrund der geringeren Grundstücksgrößen kleinräumiger und vielfältiger durch bauliche Anlagen und Freiflächen gegliedert sein.</p> <p>Vorgaben für die Gestaltung durch gestalterische Festsetzungen (über § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO) werden im B-Plan nicht gemacht.</p> <p>Hinsichtlich der Höhe der Baukörper ergeben sich gegenüber den bisherigen Festsetzungen leichte Veränderungen (10,5 m bei 2 Vollgeschosses statt 9,0 m), die jedoch für das Landschaftsbild als nicht erheblich bewertet werden..</p> <p>Hinsichtlich Lage der Baukörper ergeben sich aufgrund gleichbleibender Baugrenzen gegenüber den bisherigen Festsetzungen dagegen keine Veränderungen.</p> <p>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 zusammenfassend als nicht erheblich bewertet.</p>	<p>• vgl. generell Maßnahmen bei Schutzgut Boden (Begrenzung der Bodenversiegelung und Baumassen auf das unbedingt notwendige Maß (über § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>• Ortstypische Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen insbesondere durch den Erhalt von raumpprägenden Großgehölzen sowie die Festsetzung von Anpflanzgebieten 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)</p>

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
Entsprechende Flächen des Netzes ‚Natura 2000‘ sind innerhalb des Wirkbereich nicht vorhanden.	<p>Grundlagen</p> <p><u>Primärquellen:</u> - / -</p> <p><u>Sekundärquellen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Landschaftsrahmenplan ◆ www.natura2000-sh.de 	- / -	- nicht planungsrelevant -	- nicht planungsrelevant -	- nicht planungsrelevant -	- nicht planungsrelevant -

Umweltbericht als Teil II der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 55 und zur 6. Änderung des FNP der Stadt Schwarzenbek

3.8 Auswirkungen auf den Menschen

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>Der Geltungsbereich ist z.Zt. noch nicht bebaut und die Fläche liegt brach.</p> <p>Erhebliche Auswirkungen auf den Menschen durch Gewerbe- und Verkehrslärm sind nach derzeitigem Planungsrecht aufgrund der Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen sowie flächenbezogener maximaler Schalleistungspegel für die umliegenden gewerblich genutzten Bereiche innerhalb des Geltungsbereich nicht zu erwarten.</p> <p>Erhebliche Lärmbelastungen durch die mindestens ca. 130 m entfernt liegende B 207 (DTV-Wert: ca. 7.700 gem. Verkehrsmengenkarte 2000) sind nach überschlägiger Prüfung gem. DIN 18005 aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.</p>	<p><u>Primärquellen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Schallimmissionsprognose zur 3. und 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 55 (Schallgutachten 2102/06 und 1676E2/06) Schallimmissionsprognose Änderung des Bebauungsplan Nr. 55 (Schallgutachten 1676E3/06) <p><u>Sekundärquellen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Bebauungsplan Nr. 55 incl. Umweltverträglichkeitsprüfung und Grünordnungsplan 	<p>- / -</p>	<p>„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: 1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ (gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauGB)</p> <p>Lärm Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)</p> <p>6. BImSchVO (TA-Lärm) 16. BImSchVO (Verkehrslärmschutzverordnung) vgl. ansonsten dargestellte Ziele bei Schutzzut Luft und Klima</p> <p>nicht erkennbar planungsrelevant: 18. BImSchVO (Sportanlagenlärm-schutzverordnung) Freizeitlärmrichtlinie</p>	<p>Keine Veränderungen zu erwarten.</p>	<p>Um die durch die einschlägigen DIN-Vorschriften vorgegebenen Lärmwerte für Allgemeine Wohngebiet einhalten zu können, ist es notwendig, die angrenzenden Gewerbe- und Sonderbauflächen lärmtechnisch einzuschränken. Dies gilt sowohl für das südlich angrenzende Gewerbegebiet, das zum Teil noch mit in diesem Bebauungsplangebiet liegt als auch für die. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55. Hier werden auch die vom Gutachter für die angrenzenden Sondergebietsflächen Einzelhandel vorgesehenen flächenbezogenen Schalleistungspegel festgesetzt. Damit werden alle immissionschutztechnischen Maßnahmen, soweit sie die umliegenden Bereiche betreffen, durch neue Bebauungsplan verbindlich festgelegt.</p> <p>Nach Festlegung dieser Lärmschutzmaßnahmen auf den angrenzenden Grundstücken hat der Gutachter für das Allgemeine Wohngebiet größtenteils keine notwendigen weiteren Immissionschutzmaßnahmen mehr ermittelt, denn dort ergeben sich nun nur noch die Lärmpegelbereiche I und II, die durch die Standardausführungen der Außenbauteile von Gebäuden schon eingehalten und abgedeckt werden.</p> <p>Für das zwei Gebäude (IP 10 und IP 11, siehe Lageplan am Gutachten), in der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches wurde im April eine erneute Schallimmissionsprognose erstellt. Die Orientierungswerte werden für das Haus 3 um 4,0 sowie für das Haus 2 um 1,1 dB im Beurteilungszeitraum tags überschritten. Aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau sind die Orientierungswerte wünschenswerte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte. Aus diesem Grunde sind sie nur Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Gemeinde, d.h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden.</p> <p>Eine Festsetzungen der 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 erscheint nicht notwendig (über § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</p> <p>Erhebliche Lärmbelastungen durch die mindestens ca. 130 m entfernt liegende B 207 (DTV-Wert: ca. 7.700 gem. Verkehrsmengenkarte 2000) sind auch für Allgemeine Wohngebiete nach überschlägiger Prüfung gem. DIN 18005 aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.</p>	<p>mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan</p> <ul style="list-style-type: none"> Festsetzung flächenbezogener maximaler Schalleistungspegel im Gewerbegebiet bzw. im Zusammenhang mit der 3. Änderung des B-Plan 55

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 -
Entsprechende Kultur- und Sachgüter sind nicht erkennbar betroffen.	<p>Grundlagen</p> <p><u>Primärquellen:</u> - / -</p> <p><u>Sekundärquellen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Bebauungsplan Nr. 55 incl. Umweltträglichkeitsprüfung und Grünordnungsplan 	- / -	<p>Grundsätzlich Erhalt von Kulturgütern unter Berücksichtigung des Umgebungs-schutzes 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>	Keine Veränderungen zu erwarten.	- nicht planungsrelevant -	

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 (vgl. ebenda Tabelle 1; i.d.R. gering verschmutztes verschmutztes Niederschlagswasser gem. ISH/MUNFSH 1998). Das Niederschlagswasser ist gegenüber Gewerbegebieten i.d.R. hinsichtlich des Gehaltes an Belastungsstoffen als unproblematischer zu bewerten, so daß im Regelfall eine dezentrale Versickerung auch ohne Vorbehandlungsmaßnahmen möglich ist.

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 Rückstaeinrichtungen. 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 sollte soweit wie möglich dezentral versickert bzw. wenn dies nicht möglich sein sollte, zurückgehalten und gedrosselt aus dem Geltungsbereich 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 auch in Wohngebieten 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 Erforderlichkeit 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 mot. Verkehr kommt es durch stoffliche Emissionen zu Beeinträchtigungen der Luftqualität und des Klimas.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Eine sich aus städtebaulicher Sicht resultierende Erforderlichkeit 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 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 Erforderlichkeit 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 insbesondere folgende relevante Änderungen im Sinne der Aufgabenstellung:

- ◆ Veränderungen der Art der Nutzung von Grundflächen (Allgemeine Wohnbaufläche bzw. kleinflächig Grünfläche ‚Spielplatz‘ statt Mischgebiet)
- ◆ Die sog. ‚Maßnahmenflächen für den Naturschutz‘ werden zukünftig mit Grundnutzung dargestellt (Gewerbe- bzw. Wohngebiet)
- ◆ Reduzierung der GRZ von 0,6 auf 0,4 innerhalb des WA
- ◆ geringfügige Änderung der zulässigen Gebäudehöhen von 9,0 m auf 10,5 m innerhalb des WA (2 Vollgeschosse)
- ◆ Festsetzung von 2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bereich eines Knicks (= 2 Knickdurchbrüche erforderlich)

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 derzeitig zulässigen bzw. zukünftig zu erwartenden Bodenversiegelung (= Eingriffsfläche) kann aus den Festsetzungen der Bebauungspläne abgeleitet werden. Aus der Differenz der jeweiligen Eingriffsflächen aus Tabelle 1 und Tabelle 2 ergibt sich, daß mit einer Abnahme der versiegelten Flächen um ca. 0,37 ha zu rechnen ist (= ca. - 17 %), woraus sich erheblich positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ableiten lassen.

Eingriffsfläche nach ‚alten‘ Festsetzungen	22.036 m ²
Eingriffsfläche nach ‚neuen‘ Festsetzungen	18.370 m ²
Differenz	3.666 m ²

Da im Zusammenhang mit dem B-Plan 55 kein Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden bestand, ergibt sich aus der verringerten Eingriffsfläche auch keine Reduktion bisher geplanter Kompensationsmaßnahmen.

Tabelle 1: Ermittlung Eingriffsfläche nach ‚alten‘ Festsetzungen

^A = Es wird hier pauschal davon ausgegangen, daß alle Flächen in wasserundurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.

Flächennutzung	Größe in qm		Eingriffsfläche (vollversiegelt) in qm	Eingriffsfläche (teilversiegelt) in qm ^A
MI	24.730	x 0,60 (GRZ) x 1,5 bzw. maximal 0,8 (Versiegelungsklausel § 19 BauNVO)	19.784	0
Maßnahmenflächen Natur-schutz' ohne Grund-nutzung	2.305	hier sind keine Bodenversiegelungen zulässig	0	0
GE	2.815	x 0,80 (GRZ) (maximal gem. Versiegelungsklausel § 19 BauNVO)	2.252	0
SUMME:	29.850	EINGRIFFSFLÄCHE:	22.036	0

Tabelle 2: Ermittlung Eingriffsfläche Bodenversiegelung nach ‚neuen‘ Festsetzungen

^A = Es wird hier pauschal davon ausgegangen, daß alle Flächen in wasserundurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.

Flächennutzung	Größe in qm		Eingriffsfläche (vollversiegelt) in qm	Eingriffsfläche (teilversiegelt) in qm ^A
WA	26.570	x 0,40 (GRZ) x 1,5 (Versiegelungsklausel § 19 BauNVO)	15.942	0
Grünfläche	280	pauschal 10 % als Ansatz	28	0
GE	3.000	x 0,80 (GRZ) (maximal gem. Versiegelungsklausel § 19 BauNVO)	2.400	0
SUMME:	29.850	EINGRIFFSFLÄCHE:	18.370	0

3.13.2.2 Wasser

Aufgrund der verringerten Bodenversiegelungen (s.o.) ist mit einem geringeren Anfall von Niederschlagswasser bzw. einer erhöhten Grundwasserneubildung 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

Durch die Festsetzung der zwei Gehwegverbindungen zwischen dem WA und dem angrenzenden Wanderweg und der damit beabsichtigten Erhöhung der Raumdurchlässigkeit für nichtmot. Verkehrsteilnehmer werden in zwei Teilabschnitten insgesamt ca. 4 lfd. m Knick beseitigt. Bei einer Neuanlage eines entsprechenden Knicks ist in Anlehnung an die Vorgaben des ehemaligen sog. Knickerlass ein Verhältnis von 1 : 2 der betroffenen Knicklänge zugrunde zu legen. Hierbei ist die Lage der Knicks zueinander für den ökologischen Wert der Knickfunktionen ent-

scheidend und entsprechend zu berücksichtigen. Danach sind:

- ◆ einfache Knicks mit dem Faktor 1,
- ◆ Knickverzweigungen bis zu 50 m eines T-Stück-Schenkels mit dem Faktor 2 und
- ◆ Knickabschnitte eines Redders jeweils mit dem Faktor 3 zu bilanzieren.

Die zu beseitigenden Knickabschnitte werden jeweils einmal als einfacher Knick bzw. als Knickverzweigung bewertet.

Insgesamt ergibt sich danach aus Tabelle 3 ein Ausgleichsbedarf von **12 m** Knickneuanlage.

Tabelle 3: Kompensationsbedarf durch Knickbeseitigung

Knickfunktion	Länge im Planungsgebiet in m	Faktor	bilanztechnische Länge in m
Knickbeseitigung			
einfache Knicks	2	x 1	2
Knickverzweigungen	2	x 2	4
Knickabschnitte eines Redders	0	x 3	0
SUMME			6
(bilanztechnische Länge in m) x (Ausgleichsfaktor 1 : 2) = 12 m Kompensationsbedarf Knickneuanlage			

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 mit Ausnahme unmittelbar angrenzender Knicks sowie einem kleineren Waldstück nicht vorhanden bzw. erkennbar erheblich betroffen. Entsprechende Beeinträchtigungen der Knicks können durch den festgesetzten Knickschutzstreifen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden. Erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktion des Waldes sind ebenfalls nicht erkennbar.

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 lediglich im Zusammenhang mit den geplanten Knickdurchbrüchen (12 lfdm Knickneuanlage).

Die Kompensation soll durch das gegenüber den bisherigen Festsetzungen vorgesehene neue Anpflanzgebot ‚Laubgehölzstreifen‘ zwischen der Gewerbefläche und dem Allgemeinen Wohngebiet erfolgen. Die Maßnahme hat somit eine Doppelfunktion.

Die Pflanzung erfolgt auf privaten Bauflächen ohne entsprechende festgesetzte ‚Schutzstreifen‘. Gleichwohl wird aufgrund der Größe (ca. 86 m x 6 m = 516 m²) davon ausgegangen werden, daß hierdurch eine gleichwertige Kompensation möglich ist und die Knickbeseitigung somit auch insgesamt nach § 15b LNatSchG genehmigungsfähig ist.

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 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 55 (Schallgutachten 2102/06)
erarbeitet durch: goritzka akustik, Dipl. Ing. Manfred Goritzka und Partner, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Handelsplatz 1, 04319 Leipzig
9. Schallimmissionsprognose Änderung des Bebauungsplan Nr. 55 (Schallgutachten 1676E3/06)
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 Anpflanz- und Erhaltungsgebote sowie 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 überwiegend als Mischgebiet dargestellt und z.Zt. unbebaut. Ein Teilbereich ist und bleibt Gewerbegebiet.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan erfolgt nunmehr eine Festsetzung überwiegend als Allgemeines Wohngebiet und in einem kleinen Teilbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz. Die sonstigen bisherigen Festsetzungen bleiben in den Grundzügen weitgehend beibehalten.

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

1. Veränderungen der Art der Nutzung von Grundflächen: statt Mischgebiet (MI) nunmehr Allgemeine Wohnbaufläche (WA) bzw. Grünfläche ‚Spielplatz‘.
2. Die sog. ‚Maßnahmenflächen für den Naturschutz‘ werden zukünftig mit Grundnutzung dargestellt (Gewerbegebiet bzw. Wohngebiet).
3. Reduzierung der zulässigen Grundfläche (GRZ) innerhalb des WA von 0,6 auf 0,4
4. geringfügige Änderung der zulässigen Gebäudehöhen von 9,0 m auf 10,5 m innerhalb des WA (2 Vollgeschosse)
5. Festsetzung von 2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bereich eines Knicks (= 2 Knickdurchbrüche erforderlich)

Aus diesen Änderungen resultieren im Wesentlichen folgende umweltrelevante Auswirkungen:

- Durch die Festsetzungen wird das Maß der zulässigen Bodenversiegelungen gegenüber dem derzeitigen planungsrechtlichen Möglichkeiten voraussichtlich um ca. 17 % (= ca. 0,37 ha) verringert, woraus sich positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ergeben (vgl. Kapitel 3.13).
- Durch die grundsätzliche Innenentwicklung und die Nutzbarmachung von drohenden brachfallenden Mischgebietsflächen ergeben sich erhebliche positive Auswirkungen auf den sog. ‚Flächenverbrauch‘.
- Durch die Festsetzungen wird das Maß der Bodenversiegelungen und damit der Anfall von Niederschlagswasser gegenüber dem derzeitigen planungsrechtlichen Möglichkeiten minimiert (vgl. Kapitel 3.13).

Niederschlagswasser aus Wohnbaugebieten ist gegenüber Mischgebieten i.d.R. hinsichtlich des Gehaltes an Belastungsstoffen als weniger problematisch zu bewerten.

Hieraus ergeben sich zusammenfassend erhebliche positive Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, so z.B. indem auch dezentrale Versickerungseinrichtungen ohne Vorbehandlung leichter möglich erscheinen und der Aufwand für die Beseitigung des Niederschlagswasser grundsätzlich geringer erscheint. (vgl. Kapitel 3.11).

- Durch die Festsetzungen sind gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Einschätzung ein höherer Freiflächenanteil und damit auch eine stärkere Durchgrünung und eine Verringerung stadtklimatischer Effekte zu erwarten. Erhebliche (positive) Auswirkungen auf das (Lokal-) Klima sind hierdurch jedoch voraussichtlich nicht zu erwarten.
- Als vorhandene Schallemissionsquellen sind der aus umliegenden Flächen resultierende Gewerbe- und Verkehrslärm zu berücksichtigen. Durch die Festsetzung als Wohnbaufläche ergibt sich ein erhöhter Schutzbedarf. Durch Festsetzung flächenbezogener maximaler Schalleistungspegel auch im Zusammenhang mit der 3. Änderung des B-Plan 55 können jedoch erhebliche Auswirkungen vermieden werden.
- Erhebliche Auswirkungen auf die lufthygienische Situation im Geltungsbereich incl. seinem Umfeld werden auch für Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der Untersuchung über die Belastung durch Luftschadstoffe aus dem Kfz-Verkehr im Bereich des B-Plan Nr. 55 grundsätzlich nicht angenommen.
- Erhebliche Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere ergeben sich durch die zwei geplanten Knickdurchbrüche für Wegeverbindungen zwischen dem WA und dem nordwestlich angrenzenden Wanderweg. Diese erheblichen Beeinträchtigungen können durch das festgesetzte neue Anpflanzgebot zwischen dem Gewerbegebiet und der Wohnbaufläche gleichwertig ausgeglichen werden.
Durch die Festsetzungen sind darüber hinaus gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Einschätzung keine erheblichen Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere erkennbar.
- Zusammenfassend ist gegenüber dem geltenden Planungsrecht mit Ausnahme der o.g. Knickdurchbrüche mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und dem Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung zu rechnen.
- Die bisherigen Anpflanz- und Erhaltungsgelote sowie Maßnahmen des Naturschutzes aus dem B-Plan 55 werden inhaltlich übernommen.

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 Stadtverordneten-
versammlung der Stadt Schwarzenbek am

12.05.2006 gebilligt.

Schwarzenbek, den 30.5.06

[Handwritten Signature]
Bürgermeister

