
**Satzung der Gemeinde Trappenkamp
über den Bebauungsplan Nr. 14, 7. Änderung
für das Gebiet „Westlich der Hermannstädter Straße, südlich der Celsius-
straße, östlich der Gablonzer Straße und nördlich der Forstmeisterstraße“**

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Planungsziele
4. Inhalt der Planung
5. Umweltbericht
 1. Einleitung
 - 1.1 Planungsinhalte und -ziele
 - 1.2 Beschreibung des geplanten Vorhabens
 - 1.3 Planungsrelevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung
 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 2.1 Bestandsaufnahme sowie Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung
 - 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
 - 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen
 - 2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten
 3. Zusätzliche Angaben
 - 3.1 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
 - 3.2 Maßnahmen zur Überwachung
 4. Allgemein verständliche Zusammenfassung
6. Ver- und Entsorgung
7. Umsetzung der Planung
8. Kosten

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung Trappenkamp hat in ihrer Sitzung am 28.6.2007 beschlossen, für das Gebiet „Westlich *Hermannstädter Straße*, zwischen *Celsiusstraße* und *Forstmeisterstraße*“ die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 aufzustellen. Mit dieser Planung sollen die Bebauung ehemaliger Gewerbegrundstücke ermöglicht werden und überholte Festsetzungen über die Art der Nutzung den aktuellen städtebaulichen Zielen angepasst werden.

Parallel zur Änderung des Bebauungsplans wird die 21. Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen, um dem Entwicklungsgebot Rechnung tragen zu können. Im Oktober 1993 wurde die Gemeinde Trappenkamp auf Antrag von der Verpflichtung zur Erstellung eines Landschaftsplanes für das gesamte Gemeindegebiet gem. § 6 Abs. 1 Satz 4 LNatSchG befreit.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58) und
- die Landesbauordnung (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.1.2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47, ber. S. 213).

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Gemeindegebietes westlich der Hermannstädter Straße. Das Gebiet ist überwiegend bebaut. Es besteht aber auch eine größere Gewerbebrache. Das Gebiet stellt sich als Gemengelage mit gewerblichen Nutzungen, Einzelhandelsbetrieben und Wohnnutzungen dar. Angrenzend befinden sich gewerbliche und gemischt genutzte Flächen.

Das Plangebiet umfasst Flächen in einer Größe von ca. 8 ha. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000.

3. Planungsziele

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14 aus dem Jahr 1981, der hier im wesentlichen GI- und GE-Gebiete festsetzt. Diese Festsetzungen sind jedoch weitgehend überholt. Im zentralen Bereich des Änderungsgebietes wurde die ursprüngliche gewerblich/industrielle Nutzung schon seit langem aufgegeben (Glasfabrik Friedrich). Teilweise ist eine Folgebebauung mit Einzelhandelsbetrieben erfolgt, teilweise liegen die Flächen brach. In den anderen Bereichen befindet sich die gewerbliche Nutzung ebenfalls in einem schleichenden Rückzugsprozess. Industriegebietstypische Nutzungen sind nirgendwo im Plangebiet oder dessen Umgebung vertreten.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, einerseits die Brachflächen einer neuen Bebauung zuzuführen, soweit städtebaulich vertretbar auch mit einer Wohnbebauung. Andererseits soll der laufende Umstrukturierungsprozess von ehemals gewerblichen Nutzungen hin zu gemischten Nutzungen unterstützt und durch geeignete Festsetzungen abgesichert werden, ohne jedoch die verbliebenen gewerblichen Kerne in ihrem Bestand zu gefährden.

4. Inhalt der Planung

Art der Nutzung

Wesentlicher Inhalt der Bebauungsplanänderung ist die Neuordnung der zulässigen Art der Nutzung in Anpassung an die veränderte Nutzungsstruktur im Plangebiet.

Im wirksamen Bebauungsplan aus dem Jahr 1981 sind ausschließlich GE- und GI-Gebiete festgesetzt. Dabei war der jetzige Änderungsbereich seinerzeit geprägt durch die Glasfabrik Friedrich, die große Flächen zwischen der Celsius- und der *Erfurter Straße* in Anspruch genommen und den Änderungsbereich geprägt hat. Dieser gewerblich/industrielle Kern ist jedoch seit vielen Jahren aufgegeben, die baulichen Anlagen wurden beseitigt und die Altlasten saniert. Teile des ehemaligen Fabrikgeländes sind zwischenzeitlich einer Bebauung mit Einzelhandelsbetrieben zugeführt worden. Im Übrigen liegt das Gelände brach und wurde kürzlich von einem Investor zum Zwecke einer baulichen Nachnutzung erworben.

In der Gemeinde Trappenkamp besteht ein erheblicher Mangel an Bauplätzen insbesondere für den freistehenden Einfamilienhausbau. Dies ist mit verantwortlich für den seit Jahren anhaltenden Bevölkerungsrückgang einschließlich der damit mittelbar verbundenen sozialen und fiskalischen Veränderungen. Daher besteht ein großes Interesse der Gemeinde an der Verfügbarmachung von Bauland auch für den Wohnungsbau.

Auch das ursprünglich gewerbliche Umfeld der ehemaligen Glasfabrik Friedrich war in den vergangenen Jahren strukturellen Veränderungen unterworfen. Bereits im Jahr 1995 hat eine seinerzeit erstellte schalltechnische Bestandsaufnahme¹ ergeben, dass die verbliebenen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet in der Regel nicht den Grad der erheblichen Belästigung erreichen mit der Folge, dass sie durchweg als mischgebietstypisch einzustufen sind. Seitdem wurden weitere gewerbliche oder sonstige potentiell störende Nutzungen im Plangebiet oder dessen Umfeld eingestellt (Giese, Strabag) oder verlagert (Feuerwehr). Auf vielen Grundstücken, die noch im geltenden Bebauungsplan als GE oder GI-Gebiet ausgewiesen sind, bestehen - teilweise schon seit Jahren - Wohnnutzungen.

Zur Überprüfung wurde im Frühjahr 2007 eine detaillierte Bestandsaufnahme im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld durchgeführt. Neben der örtlichen Inaugenscheinnahme wurde insbesondere auch ein Abgleich der vorgefundenen Nutzungen mit den bestehenden Baugenehmigungen durchgeführt. Diese Bestandsaufnahme hat bestätigt, dass die gewerblichen Nutzungen im Änderungsbereich durchweg als mischgebietsverträglich einzustufen sind. Allein nördlich der *Celsiusstraße* (Speditionsbetrieb) und an der *Forstmeisterstraße* (Getränk Großhandel) bestehen gewerbegebietstypische Betriebe.

Diese sind jedoch an die Immissionswerte der TA-Lärm für Gewerbegebiete gebunden (teilweise sogar durch ausdrückliche Auflage in der Baugenehmigung).

Aus diesem Grunde erfolgt die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Hier sind u.a. Betriebswohnungen entstanden, deren Betriebsabläufe außerhalb des Geltungsbereiches stattfinden z. B. Tiefbauunternehmen.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) einhalten.

In dem in der Planzeichnung festgesetzten Gewerbegrundstück 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die gewährleisten, dass an der südlichen Grundstücksgrenze der Beurteilungspegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten wird.

Zur Zeit besteht für diesen Betrieb noch kein Regelungsbedarf. Da aber Erweiterungsabsichten bestehen sind die geplanten baulichen Anlagen so anzuordnen, dass durch Abschirmung die Werte an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten werden. Die Festsetzung dieses „Zaunwertes“ ist möglich, da sich diese Festsetzung nur auf ein Grundstück bezieht.

Die verbliebenen Brachflächen der ehemaligen Glasfabrik Friedrich liegen inmitten des Straßenblocks *Celsiusstraße/Hermannstädter Straße/Erfurter Straße* und müssen zur Bebauung über die *Hermannstädter Straße* erschlossen werden. Dies erfolgt aufgrund der Tiefe der Fläche über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit. Hier soll ein Mischgebiet realisiert werden, dass sowohl eine Wohnbebauung als auch eine gewerbliche Nutzung, (die das Wohnen nicht wesentlich stört) realisiert werden.

Die Bebauung erfolgt in zwei Bauabschnitten.

Der erste Bauabschnitt - bis zum ersten Wendehammer - soll umgehend realisiert werden. Das dahinter liegende Gebiet befindet sich im Privateigentum eines anderen Eigentümers. Zur zeitlichen Umsetzung dieser Planung gibt es noch keine Aussagen.

Südlich der Forstmeisterstraße befindet sich ein Gewerbebetrieb der Getränkeindustrie.

Um diesen Betrieb in seinem Bestand nicht zu beeinträchtigen wird nördlich der Forstmeisterstraße ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Es liegen bereits Bauanträge vor. Geplant sind ein neuer Discountmarkt sowie ein weiterer Markt mit einer Verkaufsfläche von je unter 800 m².

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags 60 dB und nachts 45 dB einhalten.

¹ Prof. Dr.-Ing. H.J. Gober: Schalltechnische Bestandsaufnahme und Schallschutzgutachten zur 4. Änd. des Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Trappenkamp, März 1995

Im Geltungsbereich werden standortunverträgliche Nutzungen ausgeschlossen. Hierzu zählen Tankstellen und Vergnügungsstätten. Insbesondere Vergnügungsstätten sollen aufgrund der von ihnen bekanntermaßen ausgehenden Verdrängungswirkung und des so genannten „Trading-Down“-Effektes für das Gebiet ausgeschlossen werden.

Die vorhandene Spielhalle und die Tankstelle genießen Bestandsschutz.

Immissionen

Der TÜV Nord Umweltschutz führte im Februar 2008 eine schalltechnische Untersuchung und im April 2008 eine Anpassung der theoretischen Vorsorgeberechnung an aktuelle Informationen und Einschätzungen zur gewachsenen Nutzungsstruktur durch.

Das Ergebnis trifft gerade – innerhalb einer Toleranz von 1 dB(A) – auf eine Einhaltung der schalltechnischen Richt- bzw. Orientierungswerte für Mischgebiete (MI). Für den direkt zum Taxibetrieb angrenzenden Plangebietsteil erscheint zur Vermeidung von Unverträglichkeiten eine Übereinkunft mit dem Betrieb erforderlich (s. textl. Festsetzungen). Nach diesem Ergebnisstand ist der Schutzanspruch für MI-Gebiete einlösbar; eine Plangebietsausweisung zum WA-Gebiet wäre aus Schallschutzsicht zwar nach den derzeit angetroffenen Verhältnissen, nicht aber nach Vorsorgekriterien zu befürworten.

Entsprechende Festsetzungen wurden im Text und in der Planzeichnung getroffen.

5. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Planungsinhalte und -ziele

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des B-Plans 14 liegt im Nordosten des Gemeindegebietes und umfasst den Bereich zwischen der Celsiusstraße im Norden, Hermannstädter Straße im Osten und die Forstmeisterstraße im Süden. Nach Westen grenzt die vorhandene Bebauung an der Gablonzer Straße an.

Mit der 7. Änderung des B-Plans 14 und dem dazugehörigen Grünplanerischen Fachbeitrag werden geänderte planungsrechtliche Voraussetzungen für die Überbauung ehemaliger, brachgefallener Gewerbeflächen geschaffen. Generell soll ein

laufender und städtebaulich gewollter Umstrukturierungsprozess vollzogen werden, indem ehemals rein gewerblich genutzte Flächen mit Hilfe geeigneter Festsetzungen einer in Teilen gemischt genutzten Funktion (Arbeiten und Wohnen) zugeführt werden.

Der bislang rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 1981 setzt für die zentralen Flächen des Geltungsbereichs überwiegend GI- und GE-Gebiete fest. Diese Flächenbestimmung ist jedoch mit der aktuellen Gesamtstrukturplanung der Gemeinde nicht mehr zu vereinbaren. Zudem ist das Gewerbe in diesem Bereich seit Jahren im Rückzug begriffen, so dass eine Umwidmung der Nutzungsform städtebaulich unbedingt sinnvoll ist.

1.2 Beschreibung des geplanten Vorhabens

Das städtebauliche Konzept sieht für den Änderungsbereich eine planerische Umwidmung der bisher rein gewerblichen Flächen (GE bzw. GI) hin zu einer gewerblichen und gemischten Nutzungsform (GE und MI) vor. Die GRZ liegt für alle Gebietsflächen einheitlich bei 0,6. Im Mischgebiet ist die Mindestgrundstücksgröße eines Einzelhausgrundstücks auf 450 qm festgesetzt. Für alle Bauten sind zwei Geschosse zulässig und die maximalen Firsthöhen liegen bei 8,50 m. Lediglich für die Grundstücke nördlich der Erfurter Straße (MI) ist die maximale Firsthöhe auf 9,70 m erhöht. Ein Teilbereich südlich der Erfurter Straße wird als Versorgungsfläche (Fernwärme) festgesetzt.

Im Rahmen des erneuten Beteiligungsverfahrens sind für die Gewerbegebiete 1 bis 3 an der Celsiusstraße und die Mischgebiete Tankstellen ausgeschlossen, Vergnügungsstätten sind im gesamten B-Plangebiet nicht zugelassen. Für Teilbereiche der Gewerbegebiete (Festsetzung als sog. eingeschränktes Gewerbegebiet GEe) sind Einschränkungen erfolgt, die lediglich Betriebe und Anlage zulassen, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschreiten.

Die Erschließung der zentral gelegenen Brache erfolgt von der Hermannstädter Straße über einen neuen Straßenverlauf (Planstraße A). Die übrigen Grundstücke werden unverändert über die vorhandenen Straßen (Celsiusstraße, Erfurter Straße und Forstmeisterstraße) erschlossen. Zwischen den Verkehrsstraßen sind mehrere Fußwegeverbindungen vorgesehen.

Das unbelastete Dachwasser soll auf den Grundstücken versickert werden, der Abfluss von den Straßen und versiegelten Flächen wird in die vorhandene Kanalisation eingeleitet. Die Abwasserbeseitigung erfolgt unverändert über die vorhandene Mischkanalisation.

Für das Wäldchen auf dem Flurstück 33/7 wird erst nach genehmigter Waldumwandlung als sog. Folgennutzung gemäß § 9 (2) BauGB die Bebaubarkeit zulässig. Vorher ist im Hinblick auf die künftig benachbarte Bebauung den noch wirksamen gesetzlichen Anforderungen an den einzuhaltenden Waldabstand von 30 m nach dem Landeswaldgesetz nachzukommen.

1.3 Planungsrelevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung

Die Gemeinde Trappenkamp bildet laut Regionalplan für den Planungsraum I gemeinsam mit Bornhöved ein Unterzentrum, welches sich zusätzlich durch „ein baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes“ definiert. Diese zentralen Orte sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden. Südlich und westlich der Gemeindefläche schließt sich ein Schwerpunktbereich für die Erholung an, die unter Aufrechterhaltung der ökologischen Belange gesichert, gewahrt und entwickelt werden sollen. In östlicher Ausdehnung befindet sich hingegen ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung, innerhalb dessen die Freizeit- und Erholungsfunktion erhalten bleiben soll.

Der Regionalplan weist den Bereich um die Gemeinde Trappenkamp als Gebiet für den besonderen Grundwasserschutz aus. Nach Informationen des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein besteht aktuell eine Planung zur Ausweisung eines Wasserschutzgebietes, welches jedoch außerhalb des Änderungsbereiches des B-Plans liegt.

Grundsätzlich sind die in Fachgesetzen (wie u.a. Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutz-Gesetzgebung, Abfall-Wasser-Gesetzgebung) und in Fachplänen allgemein formulierten Aussagen und Ziele des Umweltschutzes bei der Planung zu berücksichtigen.

Aus der übergeordneten Landschaftsplanung (Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan existiert nicht) ergeben sich für den Geltungsbereich keine weiteren Vorgaben. Flächige Schutzansprüche nach Naturschutzrecht liegen im Plangeltungsbereich und angrenzend nicht vor.

Der im Plangebiet aufgenommene Knick entlang der westlichen Plangebietsgrenze unterliegt dem Schutz des § 25 (3) LNatSchG.

Anforderungen ergeben sich zudem aus den Vorschriften für den Artenschutz gemäß BNatSchG, d.h. Vorkommen von streng und besonders geschützten Pflanzen- und Tierarten sowie Verbotstatbestände im Sinne des § 42 BNatSchG sind abzu prüfen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme sowie Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Für die Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten B-Plan-Änderung sind die Darstellungen des gültigen B-Plans als zulässige Nutzung und nicht ausschließlich die reale Bestandssituation zu Grunde zu legen. Entscheidend für die Beurteilung ist somit nicht die aktuelle Nutzung, sondern die planungsrechtliche Ausgangssituation.

Mensch

Das Gebiet des Geltungsbereichs stellt eine Gemengelage aus überwiegend gewerblichen Nutzungen, Einzelhandelsbetrieben und nur vereinzelt Wohnnutzungen dar. Von den bebauten Grundstücken ist lediglich dem Südostbereich an der Forstmeisterstraße sowie den Flurstücken südlich der Celsiusstraße eine Wohnfunktion zuzuordnen, wobei die Wohngebäude zumeist auf gewerblich genutzten Flächen stehen. Sie gehörten teilweise zu der inzwischen stillgelegten Glasfabrik Friedrich bzw. dem ehemaligen Sägewerk Manthey. Die unmittelbar angrenzenden Gebiete außerhalb des Plangebietes erfüllen sowohl Gewerbe- als auch Mischnutzungsfunktion.

Die Wohnumfeld- und Erholungsfunktion ist aufgrund der bestehenden Nutzungsformen des B-Plan-Gebiets bisher eingeschränkt und dient überwiegend funktionalen

Zwecken. Grünflächen und Grünverbindungen sind nicht vorhanden. Der kleine Waldbestand im westlichen Teil ist Privateigentum und unerschlossen.

Hinsichtlich der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die im Plangebiet vorkommenden Bodenbelastungen durch Altlasten anzuführen. Dabei handelt es sich zum einen um eine Halde aus schwermetallbelasteten Abbruchmassen auf dem Flurstück 33/22 (Friedrich) und zum anderen um den Verdacht einer Altlast auf dem nordöstlichen Teil des Flurstücks 32/7 (Manthey). Hier sind bereits entsprechende Gutachten vom Flächeneigentümer in Auftrag gegeben und abgearbeitet worden (siehe Kap. Boden).

Hinsichtlich der Lärmsituation ist die Lage in einem bestehenden Gewerbegebiet als Vorbelastung zu berücksichtigen.

Auswirkungen

Die geplante Nutzungsänderung kann grundsätzlich zu Nutzungseinschränkungen der Betriebe oder zu Belastungen der geplanten Bebauung führen. Hierzu ist planungsbegleitend eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden.

Die Aussagen des Gutachtens beziehen sich auf die zuvor im Planverfahren abgeprüfte mögliche Festsetzung des gesamten B-Plan-Geltungsbereichs als Mischnutzung (MI). Hierbei wurden die Lärmemissionen der bestehenden Gewerbebetriebe festgestellt und bewertet. Insbesondere galt dies für das Taxi-Unternehmen Rautenberg südlich der Celsiusstraße, den Speditionsbetrieb nördlich der Celsiusstraße (außerhalb des Planungsraums) und die Verbrauchermärkte nördlich wie südlich der Erfurter Straße. Im Ergebnis standen die aktuellen durch Stichproben ermittelten Beschallungswerte innerhalb des Geltungsraumes einer Nutzungsumwidmung von einem GE- bzw. GI-Gebiet in ein MI-Gebiet nicht entgegen, da die zulässigen Grenzwerte der gewerblichen Betriebe innerhalb sowie außerhalb der B-Plan Fläche, unter Berücksichtigung der differenziert angesetzten Flächenemissionsansätze für die umgebenden bebauten Gebieten (GI-, GE- und MI-Gebiete), die der tatsächlichen Situation entsprechen unterschritten werden. Einzig der Taxi-Betrieb in der *Celsiusstraße* mit zulässiger nächtlicher Betriebsgenehmigung führt bei ungünstiger Schallquellenlage der Fahrzeuge im direkten Randbereich des Plangebietes zu einem nächtlich erhöhten Immissionspegel von 50 dB (A).

Im Rahmen der erneuten Auslegung sind abweichend die Grundstücke an der Celsiusstraße sowie ein Bereich südlich der Erfurter Straße als Gewerbegebiete festge-

setzt worden, um den Bestand der entsprechenden Gewerbebetriebe zu sichern. Damit es zu keinen Beeinträchtigungen der im zentralen Bereich festgesetzten Mischgebietsnutzung kommt, sind die überwiegenden Teile der Gewerbegrundstücke als sog. „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt (GEe). Innerhalb der GEe-Flächen sind lediglich Betriebe zulässig, deren Schallemissionen einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschreiten. Für das Gewerbegrundstück 2 (Taxiunternehmen) an der Celsiusstraße ist im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze der Beurteilungspegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) einzuhalten. Zudem sind Tankstellen generell ausgeschlossen.

Eine Belastung der Mischgebiete durch die Gewerbegebietsgrundstücke ist somit nach Einhaltung der entsprechenden Schallpegelrichtwerte der TA Lärm nicht zu erwarten.

Von der geplanten Mischnutzung selbst gehen keine erheblichen Belastungen der Wohn- und Erholungsfunktion aus. Vor dem Hintergrund der bereits zulässigen Bebauung ergeben sich keine verkehrsbedingten Zunahmen von Belastungen des Schutzgutes Mensch. Planungsrechtlich ist eher eine Verbesserung anzunehmen. Auswirkungen auf das Wohnumfeld sind überwiegend positiver Art, da die Abstufung von GE/GI auf nun GE/MI weniger störend ist und die siedlungsräumlichen Verflechtungen durch die separat geführten Fußwege verbessert werden.

Tiere und Pflanzen

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist bebaut und unterliegt einer unterschiedlich intensiven Nutzung, so dass die Flächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen eine eher untergeordnete Bedeutung aufweisen. Lediglich die zentral gelegenen Brachflächen der Glasfabrik Friedrich (mit einem gemäß Forstbehörde als Wald definierten Teilabschnitt mit Birkenaufwuchs) und die Waldparzelle im Südwesten des Plangebiets sind von einer höheren, ökologisch funktionalen Qualität. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass es sich bei diesen Flächen in planungsrechtlichem Sinne ebenfalls um Bauflächen handelt und die Lebensräume ohnehin nur temporären Charakter haben.

Daneben bestehen noch weitere Gehölzbestände verschiedener Entwicklungsstufen, die hauptsächlich von Eichen, Ahornen und Birken geprägt sind, jedoch wegen ihrer geringen Flächenausdehnung keinen Waldstatus erlangen.

Zur naturschutzfachlichen Bewertung des Plangebietes in Bezug auf artenschutzrechtliche Belange nach § 42 BNatSchG wurde für die Industriebrache einschließlich eines Birkenpionierwaldes und die westlich gelegene Waldparzelle eine Faunistische Potenzialabschätzung und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (KIFL, 2008) erarbeitet.

Streng und besonders geschützte Pflanzenarten gemäß § 10 (2) 10 und 11 BNatSchG wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung nicht festgestellt bzw. werden ausgeschlossen.

Bzgl. der streng geschützten Tierarten gemäß § 10 (2) 11 BNatSchG konnten für die Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie sowohl innerhalb der Brachfläche (ältere Gehölze) als auch in der Waldparzelle mit einem angrenzenden Gartenhaus im Südwesten des Planungsraums Potenziale für Tagesverstecke und Wochenstuben der Breitflügel- sowie Zwergfledermaus festgestellt werden.

Für die Vogelwelt stellt die Industriebrache einen Lebensraum mit geringer Bedeutung, die Waldparzelle einen Lebensraum von mittlerer Bedeutung dar. Es wurden weder streng geschützte Spezies festgestellt noch gefährdete oder durch Anhang I der VSchRL geschützte Arten, die den Geltungsbereich des B-Plans als Brutrevier nutzen.

Laut den Erhebungen brüten überwiegend lediglich ungefährdete Arten mit geringen Lebensraumansprüchen innerhalb der entsprechenden Flächen, im Bereich der Waldparzelle auch ungefährdete Arten mit besonderen Lebensraumansprüchen.

Im Hinblick auf besonders geschützte Tierarten gemäß § 10 (2) 10 BNatSchG bietet der Änderungsbereich des B-Plan 14 nur zum Teil geeignete Habitatstrukturen für Wirbellose wie Tagfalter (Bläulinge), Bienen, Hummeln und Laufkäfer sowie Kleinsäuger.

Auswirkungen

Zwar gehen mit der Wiederbebauung der Brache und der Waldfläche und auch außerhalb dieser gelegener Flächen (Verlust von Einzelbäumen, geringfügiger Knickverlust von 7 m) Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren, diese sind jedoch nach den bisherigen Festsetzungen des B-Plans (sogar in größerem Umfang) bereits zulässig.

Somit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen nur von geringer

Erheblichkeit.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf die artenschutzrechtlichen Belange kommt das Gutachten des KfL zu folgendem Ergebnis:

1. Für die potenziell vorkommenden europäischen Vogelarten als für das Plangebiet relevante besonders geschützte Tierarten gemäß § 10 (2) Nr. 10 BNatSchG ist nicht zu erwarten, dass durch Realisierung des B-Plans wesentliche Habitate verloren gehen werden, die nicht ersetzbar sind. Auch sind keine negativen Auswirkungen auf lokale Populationen oder der Verlust von wiederkehrend besetzten Brutplätzen potenziell betroffener Vogelarten zu erwarten. Zudem kann durch die Vermeidung von Bauaktivitäten während der Brut- und Aufzuchtzeiträume gewährleistet werden, dass kein Tatbestand des Tötens, des Störens und des Zerstörens von Lebensstätten eintritt. Eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 43 Abs. 8 BNatSchG wird somit für die Artengruppe der europäischen Vogelarten nicht erforderlich.
2. Auch für die potenziell vorkommenden und gemäß § 10 (2) 11 BNatSchG streng geschützten Arten Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus kommt es nach Durchführung vorgezogener Maßnahmen zum Erhalt der Lebensraumfunktionen (im Vorfeld konkreter Bautätigkeiten sollte eine Überprüfung des Gebäudes auf tatsächliche Vorkommen erfolgen) nicht zu Verbotstatbeständen. Eine artenschutzrechtliche Ausnahme wird auch hier nicht erforderlich.

Boden

Die bisherige Nutzung des B-Plan-Gebiets hat bereits zu einer großflächigen Überbauung und Versiegelung geführt, die erhebliche Belastungen des Bodens und seiner Funktionen darstellen. Natürlich gewachsener Boden befindet sich vermutlich nur noch im Bereich des Waldes. Auf den ehemaligen, zentralen Industrieflächen sind zudem zwei Altlasten befindlich, die gutachterlich im Dezember 2007 untersucht wurden.

Dabei bestätigte sich der Verdacht einer Altlast auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma Manthey (Flurstück 32/7) nicht. Es käme daher zu keinen Einschränkungen zukünftiger Nutzungen. Lediglich im Falle sensibler Nutzungen (Spielplatz, Nutzgarten) sollte ein Bodenaustausch oberflächennaher Bauschuttflächen erfolgen.

Auf dem Firmenareal der ehemaligen Glasfabrik Friedrich (Flurstück 33/22) befindet sich eine Halde mit schwermetallbelasteten Abbruchmassen. Ein Verbleib des Halde materials auf den Planflächen ist mit einer zukünftigen Nutzung des Raumes als MI-Gebiet nicht vereinbar und muss vor der Realisierung der Neubebauung fachgerecht entsorgt werden.

Auswirkungen

Im Bereich der unbebauten Flächen führt die Überbauung bzw. Versiegelung von Bodenflächen zwar real zu einer Beeinträchtigung bzw. einem weitergehenden Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Bei den betroffenen Standorten handelt es sich jedoch überwiegend um durch vorangegangene Nutzungen vorbelastete Böden. Lediglich in dem Bereich mit Waldbestockung gehen bedeutende Bodenfunktion wie Filter-, Puffer- und Speicherwirkungen verloren.

Auch hier ist wiederum zu berücksichtigen, dass nach den Festsetzungen des geltenden B-Plans bereits eine weitgehende Versiegelung zulässig ist und die geringere Ausnutzung hier eher mit positiven Auswirkungen im planungsrechtlichen Sinne verbunden sein kann. Zudem erfolgt die Sanierung der Altlasten im Zusammenhang mit der Änderung des B-Plans, sodass die Planaufstellung einen positiven Einfluss auf die Bodensituation hat.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden daher als gering eingestuft.

Wasser

Oberflächengewässer existieren innerhalb des Betrachtungsraumes keine. Der Grundwasserkörper steht in der Regel oberflächenfern an. Die anstehenden sandigen Böden sind von Natur aus gut wasserdurchlässig und die Flächen daher grundsätzlich von Bedeutung für die GW-Neubildung. Diese erfährt allerdings durch die weitgehende vorhandene Bebauung und die bisher zulässigen baulichen Ausnutzungen erhebliche Einschränkungen.

Das geplante Wasserschutzgebiet liegt außerhalb des Änderungsbereiches des B-Plans.

Auswirkungen

Wegen der versiegelungsbedingten Vorbelastung des größten Teils des Änderungsbereiches kommt es auch beim Schutzgut Wasser nicht zu erheblichen erstmaligen Auswirkungen durch die Festsetzung von baulichen Nutzungen. Die Auswirkungen

wie Erhöhung des Oberflächenabflusses und Verringerung der GW-Neubildungsrate treten aus planungsrechtlicher Sicht nicht ein, real betreffen sie nur die Brache und die Waldparzelle.

Qualitative Gefährdungen des GW können im Zusammenhang mit den Altlasten eintreten. Das Bodengutachten zeigt hierfür die erforderlichen Schutz- und Sanierungsmaßnahmen auf.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser nur gering.

Klima

Die kleinklimatische Situation des B-Plan-Bereiches ist von den gemischten und gewerblichen Nutzungen geprägt. Kleinklimatisch wirksame Strukturen sind nur mit den Wald- und Gehölzbeständen sowie der (temporären) Brache vorhanden. Auch hier weicht der reale Zustand von der planungsrechtlich zulässigen Situation ab.

Auswirkungen

Mit der Beseitigung kleinklimatisch bedeutsamer Elemente verlieren die betroffenen Bereiche weitgehend ihre kleinklimatischen Funktionen. Unter Berücksichtigung der GRZ von 0,6, welche geringer als die bisherige maximale Ausnutzung ist, und der bereits jetzt zulässigen Bebauung bzw. Beseitigung der Bestände sind die Auswirkungen insgesamt nur von geringer Erheblichkeit.

Luft

Vorbelastungen der Luft werden grundsätzlich vor allem durch die Emissionen aus dem Straßenverkehr sowie aus den zulässigen Nutzungen hervorgerufen. Angesichts der bisherigen GE- und GI-Festsetzung annähernd des gesamten Änderungsbereiches ist hier theoretisch von lufthygienischen Belastungen auszugehen. In Anbetracht der aufgegebenen Nutzung der emittierenden Betriebe (Glasfabrik) und der sich zurückziehenden gewerblichen Nutzungen sind die tatsächlichen Luftbelastungen aber deutlich geringer.

Auswirkungen

Da die Art und das Maß der baulichen Nutzung mit der Änderung des B-Plans insgesamt herabgesetzt werden, ist nicht mit einer Zunahme der Luftbelastungen zu rechnen.

Landschaft

Das Landschafts- bzw. Ortsbild des Plangebiets wird durch seine Lage innerhalb bereits bebauter Flächen bestimmt. Der überwiegende Teil des Areals unterliegt einer gewerblichen Nutzung. Die Flächen zeichnen sich durch einen relativ hohen Versiegelungsgrad und einen geringen Anteil an naturnahen und den Siedlungsraum gliedernden Strukturelementen aus und sind daher von geringer ortsbildbezogener Qualität. Neben der im Südwesten befindlichen Waldparzelle sind noch einige weitere Gehölzbestände vorhanden, die allerdings lediglich eine fragmentarische Durchgrünung des B-Plan-Gebiets darstellen und daher keine bedeutende Aufwertung des Ortsbildes bewirken. Die Brachfläche des ehemaligen Industriegeländes befindet sich in einem relativ frühen Sukzessionsstadium, in dem sich die Vegetation bisher nur zögerlich entwickelt hat und neben Grasflächen und Verbuschungen auch in Teilen der offene Boden anliegt. Die Ortsbildqualität ist als gering anzusehen.

Die bisherigen Festsetzungen des B-Plans berücksichtigen diese Durchgrünungselemente in keiner Weise.

Auswirkungen

Mit der Beseitigung der Waldes und weiterer Gehölzbestände gehen Veränderungen des Ortsbildes einher, welche nach den bisherigen Festsetzungen des B-Plans allerdings auch schon zulässig sind. Die abgestufte Nutzungsart und die etwas geringere GRZ lassen zumindest in Teilbereichen einen höheren Anteil an Grünbeständen mit positiver Wirkung für das Ortsbild erwarten.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultursachgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und dementsprechend auch nicht betroffen.

Als sonstige Sachgüter sind die vorhandenen Nutzungen mit ihrem baulichen Bestand zu berücksichtigen (vgl. auch Schutzgut Mensch).

Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen sind abhängig von den Wechselbeziehungen, d.h. den Wirkungszusammenhängen zwischen den einzelnen Schutzgütern oder auch innerhalb von Schutzgütern.

Wechselwirkungskomplexe mit Schutzgut übergreifenden Wirkungsnetzen, die aufgrund besonderer ökosystemarer Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine ho-

he Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i.d.R. nicht wiederherstellbar sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Änderung des B-Plans würde sowohl auf den zentralen brachgefallenen Flächen als auch im Bereich der kleinen Waldparzelle eine gewerbliche oder industrielle Nutzung in der bisherigen gemäß B-Plan zulässigen Form realisiert werden. Die durch den Ursprungs-B-Plan bedingten erheblichen Eingriffe in die Umwelt würden entsprechend eintreten.

Solange die Industriebrache der Glasfabrik nicht wieder bebaut würde, käme es einerseits nicht zur Sanierung der Altlasten, andererseits würde die Sukzession auf den Ruderalfluren weiter voranschreiten und sich zunehmend zu Gehölz- und Waldbeständen entwickeln.

Eine städtebauliche Neuordnung könnte im Änderungsbereich nicht umgesetzt werden.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Aufstellung des B-Plans und der Abwägung zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Dem Schutz benachbarter Nutzungen (Schutzgut Mensch) vor Lärmemissionen wird durch die Festsetzung bestimmter Bereiche als GEe (eingeschränktes Gewerbegebiet) sowie einer schalltechnischen Beschränkung des Gewerbegrundstücks 2 (Taxiunternehmen, GE) Rechnung getragen.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelungen wurde ein geringer Straßenquerschnitt festgesetzt. Zur Vermeidung von Belastungen des **Bodens** und des **Grundwassers** sind entsprechend der Ergebnisse des Bodengutachtens Sanierungsmaßnahmen

durchzuführen. Diese sehen eine umgehende, gesicherte Entsorgung der auf der Fläche der ehemaligen Glasfabrik Friedrich befindlichen Abbruchhalde vor. Sie sollte einer für das Material zugelassenen Deponie zugeführt werden. Anschließend ist die vollständige Beseitigung des belasteten Bodens durch entsprechende Untersuchungen nachzuweisen.

Für die gering belasteten Flächen des ehemaligen Sägewerks Manthey ist im Vorfeld besonders sensibler Nutzungen (Spielplatz, Nutzgarten) ein vorsorglicher Bodenaustausch vorzunehmen (bis ca. 10 cm unter GOK). Aufgrund der nur geringen Belastungen kann der Boden auf einer Bauschuttdeponie, in einem Lärmschutzwall und unter versiegelten Flächen eingebaut werden.

Die Auswirkungen auf das **Schutzgut Tiere und Pflanzen** werden durch das Einhalten bestimmter Zeiträume für Baufeldräumung und Bauphasen sowie verschiedene Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Schäden an Gehölzen minimiert. Mit der Festsetzung von zu erhaltenen Gehölzen und eines Knickabschnitts werden Eingriffe in den realen Bestand vermieden und weitergehende Festsetzungen als im bisherigen B-Plan vorgenommen. Durch den Ausschluss der üblicherweise zulässigen Überschreitung der GRZ wird ein Mindestanteil an gärtnerisch genutzter Flächen auf den Grundstücken gesichert, der auch als Lebensraum für die heimische Pflanzen- und Tierwelt zur Verfügung steht.

Aus **artenschutzrechtlicher Sicht** werden mit der Einhaltung der allgemeinen Verbotsfristen des LNatSchG Tötungsverbote des BNatSchG vermieden und mit der Neuschaffung von Gehölzbeständen Verluste von Lebensstätten kompensiert.

Für das Vorkommenspotential der Zwerg- und Breitflügelfledermaus in der westlich im Planungsraum gelegenen Waldparzelle sowie den älteren Gehölzbeständen ist vor Baubeginn die tatsächliche Nutzungssituation des Waldes und des auf dem Gelände bestehenden Gartenhauses bezüglich möglicher Tagesverstecke und Wochenstuben zu überprüfen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen soll der Abriss bzw. die Rodung nur in den Monaten Oktober bis April erfolgen, d.h. während der Periode der Winterruhe der Fledermäuse. Trotz zahlreicher potenzieller Ersatzquartiere in der näheren Umgebung sollten nach Feststellung eines Vorkommens Fledermauskästen an geeigneten Gebäuden oder Gehölzen angebracht werden, um den Erhalt der Lebensraumfunktion der Tagesverstecke zu sichern.

Auch für die im Bereich der Waldparzelle vorkommenden Höhlen- und Nischenbrüter als europäische Vogelarten mit besonderen Lebensraumsprüchen sind als vorgezogene Maßnahmen zum Erhalt der Lebensraumfunktion als Nistplatz entsprechende Niststätten in der Umgebung auszubringen.

Die nachhaltige Sicherung von Gehölzbeständen und die festgesetzten Neupflanzungen tragen zur Durchgrünung der Siedlungsstruktur bei, mindern somit die Auswirkungen des Vorhabens auf das **Landschaftsbild** und wirken gleichzeitig auch positiv auf den Klima- und Lufthaushalt.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Änderung des B-Plans bereitet aufgrund der beabsichtigten Neubebauung bzw. Versiegelung insbesondere der derzeit brachliegenden Fläche und den daraus resultierenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zwar faktisch Eingriffe vor. Wegen der planungsrechtlich bereits zulässigen Bebauung stellt die Wiederbebauung jedoch keinen Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne dar, so dass sich hierfür kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf ergibt.

Ersatzpflichtig ist hingegen die Beseitigung der beiden durch LWaldG geschützten Waldparzellen im Änderungsbereich.

Da weder innerhalb des Änderungsbereiches noch im Gemeindegebiet Trappenkamps geeignete Flächen verfügbar sind, wird im Zusammenhang mit der Waldumwandlung eine Waldersatzzahlung erfolgen.

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Aufstellung des B-Plans wurden unterschiedliche Varianten der Flächennutzung geprüft. Zu Planungsbeginn wurde eine Aufteilung des Plangebietes in einen äußeren Rahmen der Mischnutzung in direkter Angrenzung an die Celsiusstraße und die Erfurter Straße sowie eine Allgemeine Wohnnutzung (WA) im Bereich der bestehenden Brachfläche der Firma Friedrich bzw. Manthey geprüft. Nach diesem Ergebnisstand ist der Schutzanspruch für MI-Gebiete einlösbar; eine Plangebietsausweisung zum WA-Gebiet wäre aus Schallschutzsicht zwar nach den derzeit angetroffenen Verhältnissen, nicht aber nach Vorsorgekriterien zu befürworten.

Für den ersten Verfahrensschritt wurde eine flächenhafte Festsetzung eines Mischgebietes geprüft, die im Rahmen der nun vorliegenden erneuten Auslegung hin zu

einer gemischten Aufteilung von Gewerbegebietsflächen am äußeren Rand und Mischgebietsflächen im zentralen Bereich geändert wurde, um den derzeitigen Bestand der Gewerbebetriebe zu sichern und künftige Erweiterungen nicht auszuschließen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Als Beurteilungsgrundlage für die Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation und der Auswirkungen wurden verschiedene Fachgutachten herangezogen:

- Grünplanerischer Fachbeitrag, LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB, 2008
- Schalltechnische Untersuchung, TÜV NORD UMWELTSCHUTZ GMBH & CO. KG (2007/2008)
- Orientierende Erkundung von Altlastenverdachtsflächen, DIPL. GEOLOGE INGO RATAJCZAK (2007)
- Faunistische Potentialabschätzung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, KIFL (2008)

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen bestanden nicht. Die Potenzialabschätzung des KifL bezieht sich nur auf die relevanten Teilflächen (Ruderalflur, Waldfläche) des Änderungsbereiches. Aufgrund der Nutzungsstrukturen und unbedeutenden Habitatbedingungen auf den Restflächen können artenschutzrechtlich relevante Vorkommen hier mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Zudem sind auf diesen Flächen keine wesentlichen Änderungen zu erwarten.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Da mit den prognostizierten Umweltauswirkungen der vorliegenden B-Plan-Änderung unter Berücksichtigung ihrer überwiegend nur geringen Erheblichkeit keine besonderen Unsicherheiten oder Risiken verbunden sind, ergibt sich für die Änderung des B-Plans keine Notwendigkeit besonderer Überwachungsmaßnahmen.

Die fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz-, Bundesbodenschutz-, Bundesnaturschutzgesetz etc. bleiben davon unberührt.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 7. Änderung des B-Plans 14 und dem dazugehörigen Grünplanerischen Fachbeitrag werden geänderte planungsrechtliche Voraussetzungen für die Überbauung ehemaliger, brachgefallener Gewerbeflächen geschaffen. Ehemals rein gewerblich genutzte Flächen (GI/GE) sollen aus einer städtebaulichen Zielsetzung heraus über geeignete Festsetzungen einer abgestuften Nutzungsform (GE/GEe/MI) zugeführt werden.

Einen zentralen Bestandteil der Regelungen stellt die Neubebauung der brachgefallenen Betriebsfläche Friedrich und Manthey dar. Über einen neuen Straßenverlauf, der als Sackgasse mit Wendehammer vorgesehen ist, sollen zukünftige Grundstücksflächen erschlossen werden. Die GRZ des gesamten B-Plan-Änderungsbereiches wird von 0,7 auf 0,6 flächendeckend reduziert.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen sind unter Berücksichtigung verschiedener Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt betrachtet von nur geringer Erheblichkeit. Zum einen resultiert dies aus der anthropogenen Vorbelastung des Gebietes als GE- und GI-Gebiet, wo durch die aktuelle, rein gewerblich ausgerichtete Nutzungsform bereits eine starke Prägung des Raumes vorliegt. Zum anderen wird durch die geplante, großflächige Herabstufung des Geltungsraumes auf GE/GEe und MI die zukünftig gültige Nutzungsintensität der Flächen geringer sein, als dies nach den bisherigen Regelungen des rechtskräftigen B-Plans zulässig ist. Daraus folgt außerdem, dass naturschutzrechtlich für den Planungsraum kein Ausgleichserfordernis für durch Neubebauung betroffene Schutzgüter besteht, da nach bisheriger Rechtslage eine stärkere Nutzung vorgesehen ist. Nicht berührt von dieser Regelung sind hingegen die nach LWaldG geschützten Flächen, für deren Verluste dennoch ein walddrechtlicher Ausgleich zu erfolgen hat.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der faktisch eintretenden Auswirkungen umfassen im Wesentlichen Sanierungsmaßnahmen des durch Vornutzung belasteten Bodens sowie eine im Sinne des Arten- und Biotopschutzes reduzierte und flächendeckende GRZ von 0,6 (ohne zulässige Überschreitung), die eine stärkere Durchgrünung erlaubt als bisher. Festsetzungen zum Erhalt des Einzelbaum- und Knickbestandes wirken in gleicher Weise. Des Weiteren können durch die Einhaltung bestimmter Zeiträume für entsprechende Bautätigkeiten die Beeinträchtigungen verschiedener Tierarten (hauptsächlich Vögel und Fledermäuse) verringert werden.

Verbotstatbestände im Sinne des § 42 BNatSchG treten nicht ein. Der B-Planänderung stehen keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

Für das Flurstück 33/7 wird erst nach erfolgter Waldumwandlungsgenehmigung ein Bebaubarkeit möglich. Für die künftig benachbarte Bebauung gelten die gesetzlichen Bestimmungen des § 24 LWaldG, wonach ein Regelabstand von 30 m von baulichen Nutzungen freizuhalten ist.

6. Ver- und Entsorgung / Vorbeugender Brandschutz

Die **Trinkwasserversorgung** im Plangebiet erfolgt über die zentrale Versorgung in der Gemeinde.

Die **Energieversorgung** mit Strom und Erdgas erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen.

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt im Trennsystem zum angeschlossenen Klärwerk. Eine Versickerung des Dachflächenwassers soll auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen.

Die **Abfallbeseitigung** erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

Das **Niederschlagswasser** soll versickert werden. Das DWA-Arbeitsblatt ATV-DVWK-A Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser ist zu beachten.

Die **Löschwasserversorgung** im Plangebiet wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m³/h für 2h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlaß des Innenministeriums vom 24.8.99 - IV 334 166.701.400 - sichergestellt.

Erschließungen und Zuwegungen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und Rettungsdienste sind bei bebauten Flächen ab einer Entfernung von 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen als Feuerwehrezufahrten nach DIN 14090:2003-05 herzustellen. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungs-/Bauanzeigeverfahren zu führen.

Telekommunikationsanlagen sind bei der Bauausführung zu schützen, zu sichern, dürfen nicht überbaut werden, die vorhandene Überdeckung darf nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich wer

den, benötigt Kabel Deutschland mindestens drei Monate vor Baubeginn den Auftrag, um die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

7. Umsetzung der Planung / Kosten

Das Plangebiet steht vollständig in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen, wie eine Grenzregelung oder Umlegung werden nicht erforderlich.

8. Hinweise

- a) Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.
 - b) Der anfallende Bodenaushub sollte innerhalb des Baugebietes wieder verwendet werden.
-

Gemeinde Trappenkamp
Der Bürgermeister

(Bürgermeister)