

STADT BAD OLDESLOE

BEBAUUNGSPLAN NR. 10

NEUFASSUNG, 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

FÜR DAS GEBIET

„Nördlich des Ziegeleiweges und der alten Ratzeburger Landstraße,
westlich der Ratzeburger Straße (B 208), südlich der Industriestr. 28
bis 36 teilweise (gerade Nummern) und östlich der freien Feldmark“

BEGRÜNDUNG

Planverfasser:

ARCHITEKTEN CONTOR FERDINAND · EHLERS + PARTNER Burg 7A · 25524 Itzehoe
Architekten BDA + Stadtplaner SRL Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. P. Scharlibbe Tel.: 04821/682-0 Fax: 04821/682-10

Aufgestellt: Itzehoe, den 05.10.1995,
ergänzt, den 10.07.1996

Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen
1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen
3. Planungserfordernis
4. Städtebauliche Zielsetzung
5. Planerische Konzeption
6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
7. Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Grünordnung, Eingriffsregelung
 - 7.1 Planungsrechtliche Grundlagen
 - 7.2 Unvermeidbarkeit der Eingriffe in die Natur
 - 7.3 Zusammenfassende Konfliktanalyse
 - 7.4 Vermeidung von Beeinträchtigungen und Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe
 - 7.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - 7.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
 - 7.7 Planungsrechtliche Grünfestsetzungen
 - 7.8 Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
8. Verkehr
9. Immissionsschutz
10. Ver- und Entsorgung
11. Brandschutz
12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
13. Nachrichtliche Übernahmen
14. Hinweise

Anlagen

Eigentümerverzeichnis

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 10 Neufassung., 1. Änderung und Ergänzung der Stadt Bad Oldesloe vom Juni 1995

Lärmtechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 10 Neufassung, 1. Änderung und Ergänzung der Stadt Bad Oldesloe vom 6. September 1995

0. Vorbemerkungen

Ausgehend von einer mehrjährigen Vorplanungs- und Abstimmungsphase mit den zuständigen Landesbehörden und den Abteilungen des Kreises Stormarn sowie einer eingehenden Beratung und Erörterung in den städtischen Gremien mit Beteiligung der von den Planungsabsichten betroffenen Bürgern sowie in der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Planungskonzept für eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes südlich der Industriestraße erstellt.

Grundlage des im Juli 1994 erarbeiteten Planungskonzeptes ist die politische Grundsatzentscheidung der Stadtverordnetenversammlung vom Mai 1994, daß nach Abwägung aller in die Planungsüberlegungen einzubringenden öffentlichen und privaten Belange die Variante einer „Überbauung Alter Grenzgraben“ Planungsgrundlage für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 10 Neufassung, 1. Änderung und Ergänzung, einschließlich des parallel zu erarbeitenden Grünordnungsplanes ist.

Vor Einleitung des förmlichen Bebauungsplanverfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde den wichtigsten Trägern öffentlicher Belange das Planungskonzept zur Stellungnahme übersandt. Der Kreis Stormarn hat hierbei Bedenken gegen eine Überbauung und Umlegung des nach Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde als geschütztes Biotop einzustufenden „Alten Grenzgraben“ erhoben, es sei denn, daß die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten nach § 15 a Abs. 2 LNatSchG nachgewiesen und die entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes gleichartig ausgeglichen werden können.

Vor Einleitung des förmlichen Bebauungsplanverfahrens war somit im Rahmen der Anträge für die naturschutz- und wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren darzulegen, worin sich die Gründe des Allgemeinwohls begründen, die eine teilweise Überbauung und Umlegung des gesetzlich geschützten Biotops rechtfertigten und eine Ausnahme von dem Eingriffsverbot erforderten. Gleichzeitig war aus landschaftsplanerischer Sicht darzulegen, ob und inwieweit die Zielsetzungen des von der Stadtverordnetenversammlung am 27.11.1992 im Entwurf beschlossenen Landschaftsplanes durch die beabsichtigten baulichen Maßnahmen betroffen sind bzw. durch welche Maßnahmen die geplanten Eingriffe ausgeglichen bzw. ersetzt werden könnten. Erforderlich werdende Änderungen der landschaftsplanerischen Zielsetzungen werden im Rahmen der Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 10 Neu., 1. Änderung und Ergänzung dargelegt und erläutert.

Die Ergebnisse werden im Sinne des § 4 Abs. 3 LNatSchG in die Begründung aufgenommen und in den städtebaulichen begründbaren Zusammenhang gesetzt.

Zur Darlegung des Eingriffserfordernisses wurden die öffentlichen Belange in grundsätzlichen Ausführungen aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht im Rahmen des naturschutzrechtlichen Antragsverfahrens zur Überbauung und Umlegung des Grabens erläutert und die gemeinsame Zielkonzeptionen dargelegt.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung, 1. Änderung und Ergänzung, wird begrenzt im Norden durch die Gewerbeflächen südlich der Industriestraße, im Osten durch die Grünfläche westlich der Bundesstraße Nr. 208, im Süden durch die nördliche Randbebauung des Ziegeleiweges und im Westen durch die Glindhorstbachniederung. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 9,6 ha, davon

34 340 m ²	Gewerbegebiet, eingeschränkt (GE _(e))
28.810 m ²	Grünflächen, private und öffentlich, einschließlich der überlagerten Flächen für den Naturschutz gemäß § 9 (1) 20 BauGB
18.760 m ²	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB, und § 15a LNatSchG)
12.170 m ²	Flächen für Wald (einschließlich Ersatzaufforstungen)
750 m ²	Verkehrsflächen
1.270 m ²	Wasserflächen
40 m ²	Flächen für Versorgungsanlagen

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadtverordnetenversammlung hat die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, auf einer ca. 3,4 ha großen Fläche südlich des bestehenden Gewerbegebietes an der Industriestraße Nr. 28 - 36 langfristige Betriebserweiterungen im neu zu schaffenden Entwicklungsbereich der Fa. Glaxo GmbH gewährleisten zu können. Neben den gewerblich genutzten Flächen werden einerseits Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen flächengenau gemäß der naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung vom 04.05.1995 gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und andererseits entsprechend der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung gemäß § 8a BNatSchG i.V.m. dem Erlaß vom 08.11.1994 festgesetzt.

Mit Ausweisung von Gewerbegebieten sowie von Grünflächen, Flächen für Wald und Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) kann das "Entwicklungsgebot" gemäß § 8 Abs. 2 BauGB für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 10 Neufassung, 1. Änderung und Ergänzung, nicht eingehalten werden. Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oldesloe einschließlich der genehmigten Änderung stellt die Glindhorstbachtalung zwischen dem Gewerbegebiet an der Industriestraße, der Alten Ratzeburger Landstraße und der Bebauung am Ziegeleiweg als Flächen für die Landwirtschaft dar.

Um das Bebauungsplanaufstellungsverfahren nicht von dem Planungsfortgang der in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan-Neuaufstellung abhängig zu machen, hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, eine 22. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchzuführen. Der Planungsstand des Änderungsverfahrens läßt auf die Einhaltung des "Entwicklungsgebots" schließen. Auf § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB wird hingewiesen.

Das Plangebiet liegt nach dem Regionalplan, Planungsraum I (1987) im bzw. im Übergangsbereich des Hauptsiedlungsgebietes Bad Oldesloes auf der Achse und ist auch mit der Teilfortschreibung 1992 des Regionalplanes (Kartenteil) Bestandteil der erweiterten Abgrenzung der Achsenzwischenräume zu den Achsen und somit Teil der Siedlungsfläche. Die Bebauungsplanänderung und -ergänzung steht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung mit Erlaß vom 31. Januar 1994 grundsätzlich nicht entgegen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 10 Neu., 1. Änderung und Ergänzung werden Eingriffe in ein nach § 15a LNatSchG geschütztes Biotop, Bachschlucht, erforderlich. Die Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 15a Abs. 2 LNatSchG liegt mit Schreiben der unteren Naturschutzbehörde vom 04.05.1995 vor. Die wasserrechtliche Genehmigung zur Gewässerverlegung des „Alten Grenzgrabens“ liegt mit Schreiben der unteren Wasserbehörde vom 25.10.1995 vor. Mit den vorliegenden Genehmigungen sind für die Bebauungsplanung die grundlegenden naturschutzrechtlichen Voraussetzungen gegeben.

Mit der Festsetzung von Gewerbegebieten werden Flächen für Wald (feuchte Aufforstung) in einer Flächengröße von ca. 10.440 m² in Anspruch genommen. In Abstimmung mit der unteren Forstbehörde werden innerhalb des Plangebietes Flächen für Ersatzaufforstungen, die in Zustimmung mit dem Forstamt Reinfeld durchzuführen sind, in gleicher Flächengröße festgesetzt. Ein Antrag auf Waldumwandlung ist bei der unteren Forstbehörde gestellt. Mit Schreiben des Forstamtes Reinfeld vom 26.10.1995 liegt die Genehmigung zur Waldumwandlung vor.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neu., 1. Änderung und Ergänzung und der parallel durchgeführten 22. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht gemäß § 6 Abs. 1 LNatSchG die Verpflichtung, vorzeitig bzw. gleichzeitig zu den vorgenannten Bauleitplänen einen Landschaftsplan aufzustellen, da mit Neuausweisung von Gewerbegebietsflächen erstmalige Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden.

Der von 1991 im Entwurf vorliegende Landschaftsplan nach dem damaligen Landschaftspflegegesetz wird parallel zur Flächennutzungsplan-Neuaufstellung in seinen bestandserhebenden und -bewertenden Teilen (z.B. Biotoptypenkartierung) fortgeschrieben und entsprechend den gesetzlichen Anforderungen des Landesnaturschutzgesetzes ergänzt. Mit einer Fertigstellung des Landschaftsplanes ist jedoch nicht vor Abschluß der Bebauungsplanung zu rechnen, so daß beim Umweltministerium der Antrag auf Ausnahme von der Verpflichtung nach § 6 LNatSchG gestellt worden ist. Die Ausnahmegenehmigung wird zum Anzeigeverfahren vorgelegt.

3. Planungserfordernis

Die Stadt Bad Oldesloe liegt auf der von Hamburg aus strahlenförmig in den Planungsraum I verlaufenden Achse Hamburg - Ahrensburg - Bargteheide - Bad Oldesloe und ist als äußerer Achsen Schwerpunkt zugleich Teil der regionalen Wirtschaftsachse Hamburg - Lübeck.

Somit kommt der Stadt Bad Oldesloe als Wohn- und Gewerbestandort mit den Funktionen eines Mittelzentrums und als Kreisstadt landes- und kreisplanerisch eine besondere Bedeutung zu.

Während der letzten Jahre (1987 - 1994) hat die Stadt Bad Oldesloe eine insgesamt, den landesplanerischen Zielsetzungen entsprechende funktionsgerechte und überaus dynamische Entwicklung genommen. In dem davor liegenden Zeitraum 1970 - 1987 ließ die Bevölkerungsentwicklung und die Entwicklung des Arbeitsplatzangebotes wenig Dynamik erkennen und konnte mit der ansonsten dynamisch verlaufenden Entwicklung im Kreis Stormarn und im Vergleich zu den nahen Hamburg-Umland-Gemeinden nicht Schritt halten.

Seit 1987 jedoch gelang es der Stadt Bad Oldesloe, die hohe Standortgunst (Grenzöffnung, Öffnung Osteuropas und EG - Binnenmarkt und die Intensivierung der Verbindungen zum skandinavischen Raum) durch eine offensive Siedlungspolitik für die gesamtstädtische Entwicklung zu nutzen. Die Stadt konnte ihren Wirtschaftszweig durch Ansiedlung neuer, leistungsfähiger Gewerbebetriebe stärken und gleichzeitig durch Ausweisung von Wohnbauflächen die Attraktivität als Wohnstandort erheblich verbessern.

Neben der reinen Neuansiedlung von Gewerbebetrieben wird aufgrund einer ressourcensparenden Siedlungspolitik zukünftig auch die Sicherung, Erweiterung und Umnutzung gewerblicher Flächen zur Stärkung und Sicherung des Arbeitsplatzangebotes für die Region Bad Oldesloe im Vordergrund des Flächenmanagements der Stadt Bad Oldesloe stehen. Gerade aufgrund der sich heute schnell verändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen muß es den ortsansässigen Betrieben möglich sein, sich auf ihren vorhandenen und angrenzenden Flächen innerbetrieblich auf die wirtschaftlichen Veränderungen anpassen zu können bzw. sich baulich nicht nur im Bestand, sondern auch durch Neubau und Erweiterungen baulich weiterzuentwickeln oder neue Betriebsbereiche zu errichten. Daher ist es insbesondere für größere, weltweit agierende Firmen unverzichtbar, sich durch geeignete Flächenvorsorge auf die zukünftigen Anforderungen auf dem Weltmarkt flexibel einstellen zu können. Nur wer flexibel und schnell Antworten (innerbetrieblich und baulich) auf Veränderungen im regionalen und weltweiten Vergleich findet, kann qualifizierte Arbeitsplätze sichern und neue schaffen, die auch zukünftig Bestand haben werden und somit im wesentlichen den sozialen Frieden und die Stabilität der Gesellschaft sichern helfen.

Diese Gründe sind auch die wesentlichen Planungserfordernisse, die dem Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung zugrunde liegen. Der Plangeltungsbereich umfaßt Flächen südlich der Firma Glaxo GmbH zwischen dem vorhandenen Gewerbegebiet südlich der Industriestraße und dem Ortsteil Rethwischhof westlich der alten Ratzeburger Landstraße.

Die Glaxo GmbH plant für ihren Standort in Bad Oldesloe eine Erweiterung ihrer Unternehmensfelder und eine Steigerung ihrer Aktivitäten. Neben einem kontinuierlichen Ausbau der Produktion und aller dazu gehörigen Funktionen, die sich auf dem 84.000 m² großen Gelände an der Industriestraße zwischen B 208 und dem städtischen Bauhof vollziehen werden, soll, um langfristige Entwicklungsperspektiven für den Standort Bad Oldesloe bieten zu können, zusätzlich ein Entwicklungsbereich aufgebaut werden.

Die Glaxo GmbH betreibt zur Zeit am Standort Bad Oldesloe folgende Aktivitäten:

- Herstellung von Tabletten, Cremes, Salben und Flüssigkeiten
- Verpackung der o. g. Arzneiformen und angelieferter Waren
- Qualitätskontrolle
- Versand der hergestellten Ware
- Schulung der Außendienstmitarbeiter
- Zentralrechner der Firma befindet sich in Bad Oldesloe
- z. Zt. sind ca. 300 Mitarbeiter in Bad Oldesloe beschäftigt.

Betriebliche und bauliche Entwicklungen (Abriß, Neubau und Erweiterungen) fanden seit der Betriebsgründung auf dem jetzigen Gelände statt. Hierbei wurden die technischen und funktionalen Abläufe schrittweise verbessert und die Kapazitäten vergrößert.

Die z. Zt. betriebenen Bereiche Produktion/Fertigung und Verpackung (siehe Betriebsfunktionsschema auf Seite 10) sind auf dem vorhandenen Betriebsgelände funktional so zueinander gruppiert und betriebstechnisch miteinander verbunden, daß eine zukünftige Erweiterung des Produktionsbereichs aus betriebswirtschaftlichen und betriebstechnischen Gründen nur an das Hochregallager anschließend spiegelbildlich in westlicher Richtung erfolgen kann. Eine Erweiterung des Produktions- und Verpackungsbereichs nach Süden hätte eine erhebliche Umstrukturierung der betriebstechnischen und vor allem der vorhandenen baulichen Anlagen zur Folge, die in den zurückliegenden Jahren gerade mit hohem finanziellem Aufwand auf einen sehr hohen technischen Betriebsstand umgebaut worden sind und eine unzumutbare Härte für den Betrieb darstellen würde.

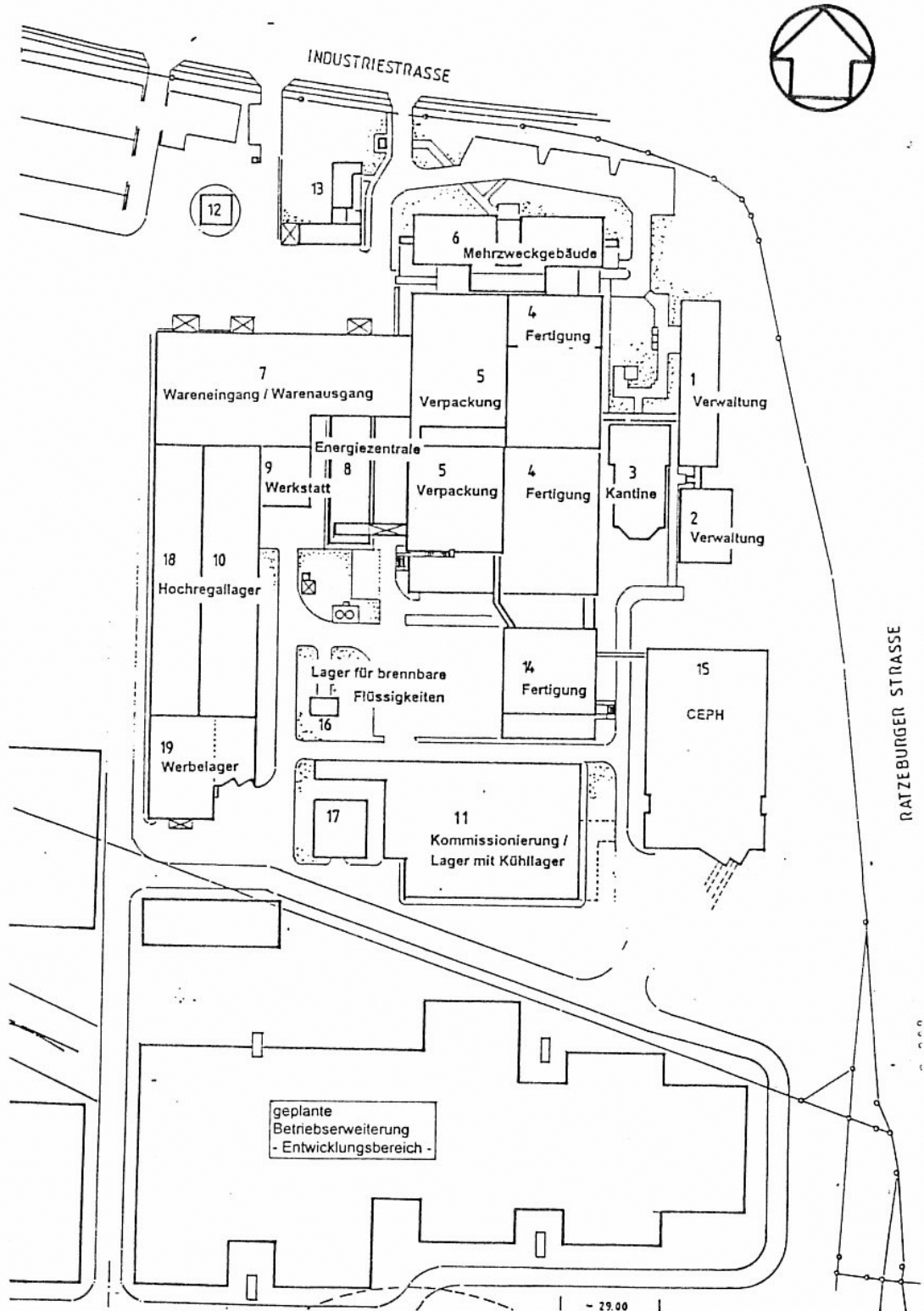
Eine mögliche Erweiterung des Produktions- und Verpackungsbereiches nach Süden würde zu langen, verzweigten Betriebsabläufen führen, und die aus betriebstechnischen und ökonomischen Gründen erforderliche direkte Verknüpfung der Produktionsstätten mit den Hochregallagern wäre nicht mehr gegeben.

Da das Hochregallager als Endpunkt der Betriebsabläufe in der Mitte des vorhandenen Grundstückes angeordnet worden ist, ist durch eine „Spiegelung“ der Betriebsabläufe auf die westliche Seite der inneren Erschließungsstraße die günstigste und ökonomisch sowie betriebswirtschaftlich wünschenswerte Erweiterung vorgegeben. Hierzu sind die dort vorhandenen Betriebsflächen von einer Bebauung freigehalten worden und werden auch zukünftig nur für eine Produktionserweiterung zur Verfügung gestellt.

Eine Erweiterung der Produktion nach Süden wird aus Kostengründen von der Glaxo GmbH nicht vollzogen werden können, so daß die Sicherung des Betriebsstandortes in Bad Oldesloe gefährdet wäre, wenn der jetzt geplante Aufbau eines Entwicklungsbereiches auf der Betriebsfläche im Westen geschehen müßte. Betriebliche Entwicklungsreserven, die im Vergleich zu anderen regionalen und europäischen Standorten konkurrenzfähig und wirtschaftlich wären, würden dann an diesem Standort für Firma Glaxo GmbH nicht mehr zur Verfügung stehen.

Die Abwanderung des Betriebes und der damit verbundene Verlust von Hunderten von Arbeitsplätzen für die Region wären nach Auffassung der Stadtverordnetenversammlung dann langfristig nicht zu verhindern. Dies steht den stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen sowie den Zielen der Landes- und Regionalplanung entgegen. Eine solche mögliche Entwicklung muß die Gemeinde zum Wohl ihrer Bevölkerung und zugunsten Bad Oldesloes als Gewerbestandort planerisch verhindern (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB).

Aus den oben genannten Gründen hat die Stadtverordnetenversammlung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung einer Bebauungsplanänderung und -ergänzung beschlossen und zeitgleich die Erstellung eines Grünordnungsplanes in Auftrag gegeben, der die Grundlage für die städtebauliche Gesamtkonzeption bildet und der Gemeinde das abwägungsrelevante Material liefert.



4. Städtebauliche Zielsetzung

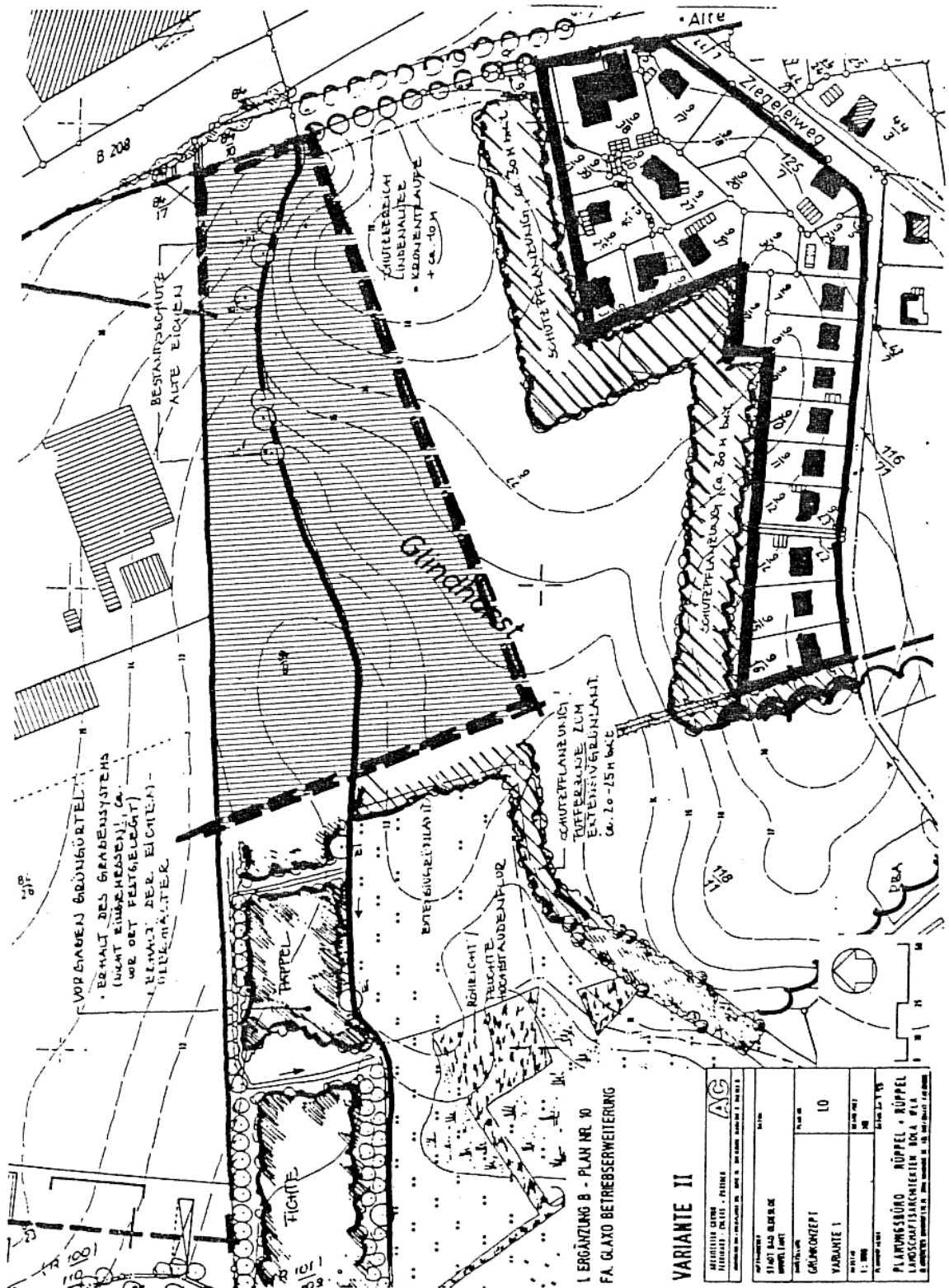
Ausgehend von der Annahme, daß der Aufbau eines Entwicklungsbereiches nur nach Süden im Bereich zwischen dem Alten Grenzgraben als Ausläufer der westlich davon gelegenen Glindhorstbachniederung und der nach Rethwischhof sich erstreckenden, landwirtschaftlich genutzten Hügel-landschaft vollzogen werden kann, wurde eine Umweltverträglichkeitsstudie erstellt und im Oktober 1992 der Stadtverordnetenversammlung zur Beratung vorgelegt.

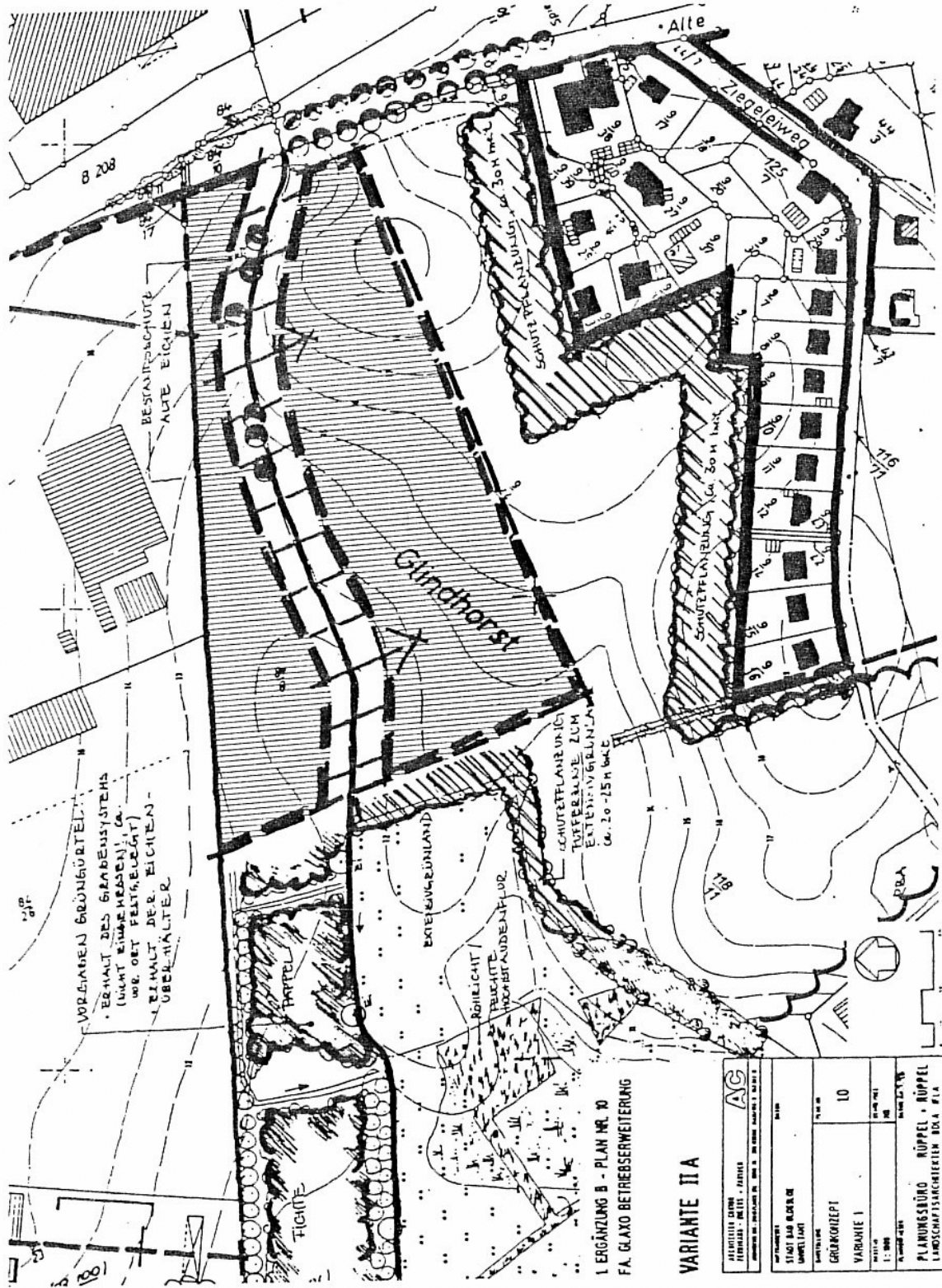
Anhand der durchgeführten Untersuchung, der mehrere Varianten als Planungsskizzen zugrunde lagen, sollte die Verträglichkeit und die Eingriffsintensität vor allem in Natur und Landschaft dargestellt werden. Die Planungsskizzen wurden ausgehend von begleitenden Grünkonzeptionen in der weiteren Fachdiskussion verfeinert und sollten einer grundlegenden Klärung der Planungsmöglichkeiten und der Eingriffsvermeidung bzw. -minimierung dienen (siehe umseitige Abbildungen Variante I und Variante II / II A).

Ausgehend von einer unterschiedlichen Gewichtung der ökologischen Empfindlichkeiten des vorhandenen Landschaftsraumes einschließlich seiner Einzelelemente einerseits und des Schutzes der Wohn- und Mischbebauung am Ziegeleiweg andererseits wurden zwei Varianten erstellt.

Die Variante II „**Überbauung Alter Graben**“ (siehe Seite 12) hat folgende Zielsetzungen:

- Maximaler Abstand des Gewerbegebietes zur Bebauung am Ziegeleiweg
- Minimierung des Eingriffs und des Versiegelungsgrades sowie der Störeffekte, die durch eine gewerbliche Nutzung in der Umgebung entstehen
- Freihaltung des Grabens innerhalb der geplanten Baufläche (Variante II A, siehe Seite 13)
- Direkter Anschluß und Fortführung des vorhandenen Gewerbebetriebes
- Reduzierung der Infrastrukturkosten (Ver- und Entsorgung, Erschließung)





1. ERGÄNZUNG B - PLAN NR. 10
FA. GLAYO BETRIEBSERWEITERUNG

VARIANTE II A

AG	
ARCHITECTURE GROUP FERNBERG, HELLE, JÄRNIKE AM RINGEN 10, 22609 BAD OLDESLOE	
STADT BAD OLDESLOE LANDWIRTSCHAFTS- AMT	10
GRÜNKONZEPT VARIANTE I	10
STADT- PLANUNG	10
PLANUNGSGRUPPE RÜPPEL + RÜPPEL LANDSCHAFTSARCHITECTEN BDA PIA	10

Die Variante I „**Insellage**“ (siehe Seite 15) hat dagegen folgende Zielsetzungen:

- Sicherung und Erhaltung von Forstflächen ohne naturnahe Entwicklung, bestehend aus Pappeln, Eschen, Erlen nördlich des Grabens
- Erhalt des „Alten Grenzgrabens“ und Entwicklung von ufernahen Vegetationen innerhalb einer 25 m breiten Pufferzone zur Gewerbeerweiterungsfläche.
- Abstand zur Bebauung am Ziegeleiweg in einer Mindestdiefe von 30 m
- Erschließung der „verinselten“ Bauflächen durch eine Brücke über den Graben im Anschluß an die bestehende innere Erschließung des Firmengeländes einschließlich Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten.

Anhand der dargestellten Varianten läßt sich feststellen, daß bei einem geplanten Eingriff in die vorgenannten Flächen nicht alle schützenswerten Landschaftsbestandteile erhalten werden können, wenn alle planungsrelevanten Belange nach § 1 Abs. 5 BauGB gleichrangig in die Planung eingestellt werden müßten. So werden in den einzelnen Varianten die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 5 Nr. 7), des Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 5 Nr. 4), die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 5 Nr. 1) - Nachbarschutz - und die Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 5 Nr. 8) unterschiedlich stark gewichtet und aus der jeweiligen Gewichtung heraus ein Planungskonzept entwickelt.

Die Variante I „**Insellage**“ stellt den Naturschutz und die Landschaftspflege mit der Erhaltung des Grabens und der vorhandenen Forstfläche als Grünzone einschließlich der schützenswerten Eichen in den Vordergrund und ist den Belangen des Nachbarschutzes somit vorangestellt. Danach treten durch erhöhte Infrastrukturkosten (Brückenlösung) die Belange der Wirtschaft und durch Heranrücken des Gewerbegebietes an die vorwiegend wohnbaulich genutzten Grundstücke nördlich des Ziegeleiweges im Ortsteil Rethwischhof die nachbarschützenden Belange zurück.

Die Variante II „**Überbauung Alter Graben**“ stellt den Schutz der vorhandenen Wohnnutzungen durch Einhaltung eines maximalen Abstandes zur Gewerbegebietserweiterung und den Belang der Wirtschaft durch Nutzung der vorhandenen infrastrukturellen und betriebstechnischen Möglichkeiten aus dem vorhandenen Gewerbegebiet dem Belang von Naturschutz im Range vor. Der Graben wird teilweise überbaut bzw. verliert innerhalb einer Gewerbegebietsausweisung (Variante II A) seine ökologische und landschaftspflegerische Wertigkeit. Die Grünzone wird bis auf eine westliche Restfläche reduziert.

Die Gegenüberstellung beider konzeptioneller Planungsansätze zeigt deutlich, daß jede Planung isoliert für sich gesehen so nicht umsetzbar ist, da jeweils gewichtige Belange des Gemeinwohls in ihrer Wertigkeit zurückgesetzt werden.

Diese Auffassung hat sich in der zurückliegenden fast dreijährigen Diskussion unter den beteiligten Fachbehörden, den betroffenen Bürgern und den Kommunalpolitikern bestätigt. Nach einer Grundsatzentscheidung der Stadtverordnetenversammlung, die sich insbesondere aus den Gründen der nachbarschaftsrechtlichen Verträglichkeit einer Gewerbegebietserweiterung für die Variante II „Überbauung „Alter Graben“ entschieden hat, wurde in der Planbearbeitung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und der Grünordnungsplanung ein Planungskonzept entwickelt, das bei Voranstellung des Nachbarschutzes, der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Wirtschaft (Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen nach § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) die Belange des Naturschutzes einbezieht und verlorengegangene Landschaftsbestandteile ausgleicht und unvermeidbare Eingriffe im naturräumlichen Zusammenhang ersetzt.

Dieses gemeinsame Planungskonzept wurde der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung zugrundegelegt, in der nunmehr alle planungsrelevanten Aussagen des Grünordnungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 und 6 BauGB i.V.m. § 8 a BNatSchG als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. nachrichtlich übernommen worden sind.

5. Planerische Konzeption

Ausgehend von dem Gebot, Eingriffe in die Natur so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot), wird die geplante Gewerbegebietserweiterung direkt an das bestehende Gewerbegebiet angebunden und die Flächenausweisung auf einen langfristig bemessenen Bedarf ausgelegt. Ausgehend vom Planungskonzept wurde in einer weiteren Detaillierungs- und Abstimmungsphase mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn der geplante Eingriff in das nach § 15a LNatSchG geschützte Biotop (Bauschlucht) durch Aufteilung des vorher geplanten Baukörpers westlich der inneren Erschließungsstraße erheblich minimiert. Zum Schutz des am Rand des Gewerbegebietes verbleibenden Teiles des „Alten Grenzgrabens“ werden beidseitig jeweils 10 m breite Freihalteflächen als Maßnahmenflächen zum Schutz der vorhandenen Bachschlucht gemäß § 15a LNatSchG nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die durch die Planung zum Teil überbaute Bachschlucht und der Fortfall der Forstflächen wird auf dem stark modellierten Gelände zwischen Gewerbegebiet und der angrenzenden Bebauung nördlich des Ziegeleiweges neu entwickelt (Umlegungsverfahren). Das Geländegefälle aufnehmend, soll der neu anzulegende Graben als offenes Entwässerungssystem mit ufernaher Vegetation entwickelt werden, das durch vielfältig strukturierte Gehölzinseln, markante Einzelbaum- und Hainpflanzungen an landschaftsbildprägenden Standorten ergänzt wird. Die übrigen Flächen werden zu einem Teil als extensives Grünland und naturnahe Grünfläche zukünftig der natürlichen Sukzession unterworfen sein und zum anderen Teil als naturnaher Wald entwickelt werden.

Auf eine planzeichnerische Darstellung der geplanten Böschungsgräben des neuen Bachlaufes innerhalb der Maßnahmenfläche, die aufgrund der Ausnahmegenehmigung nach § 15 LNatSchG gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nur nachrichtlich übernommen werden kann, bzw. auf eine textliche Festsetzung wird planungsrechtlich verzichtet, da die Maßnahmen bereits Gegenstand eines eigenständigen Genehmigungsverfahrens waren und in den Fachplänen entsprechend dargestellt worden sind.

Durch das Maßnahmenkonzept soll einerseits ein neues Landschaftsbild gemäß § 8 Abs. 2 BNatSchG entwickelt und die Eingriffe soweit kompensiert werden, daß das Wohnen in der Nachbarschaft des Gewerbegebietes auch zukünftig verträglich bleibt und andererseits soll die Natur und das Landschaftsbild als Bindeglied zwischen diesen Nutzungen wirken und zur Sicherung des Naturhaushaltes beitragen.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO als Gewerbegebiete festgesetzt und aufgrund der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften durch Festsetzungen zur Emissionsbeschränkung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1, Ziffer 2 BauNVO gegliedert. Die Festsetzung einer nutzungseinschränkenden Gliederung ist nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO möglich, da im Stadtgebiet weitere uneingeschränkt nutzbare Gewerbegebiete zur Verfügung stehen bzw. sich im bebauungsplanrechtlichen Aufstellungsverfahren (z.B. Bebauungsplan Nr. 86) befinden.

Mit dem textlichen Ausschluß von einzelnen allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird das Gewerbegebiet unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets nach § 8 BauNVO in der Art eingeschränkt, daß auf der Gewerbegebietserweiterungsfläche vornehmlich nutzungsähnliche wie bereits vorhandene entstehen können. Hierdurch soll ein Umbruch der bestehenden Gewerbebestruktur auch mittelfristig vermieden werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung einer höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,55 und durch Festsetzung der maximalen Wandhöhe von 15 m bezogen auf die Fahrbahnoberkante, die mit 15 m über NN für das gesamte Gewerbegebiet festgelegt ist, bestimmt. Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die Fahrbahnebene der Erschließungsstraße, die auch aus technischen Gründen niveaugleich mit der Erdgeschoßebene (Fertigung) liegen muß und dies über die gesamten überbaubaren Flächen, so daß Gebäudeteile in der vorhandenen Geländekuppe verschwinden werden und die Höhenentwicklung des Gebäudekomplexes gegenüber der Bebauung am Ziegeleiweg insgesamt gemildert wird.

Die Festsetzung einer GRZ, die mit 0,55 weit hinten der Obergrenze nach § 17 Abs. 2 BauNVO von 0,8 zurückbleibt, sichert in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen und einer Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung einer absoluten Höhenangabe in Meter die Einhaltung der erforderlichen nachbarschaftlichen Distanz aus der räumlich-funktionalen Sicht der Anwohner des Ortsteils Rethwischhof.

7. Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Grünordnung, Eingriffsregelung

7.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Mit der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung ist eine Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen, Aufforstungsflächen und Flächen eines Fließgewässers (Bachschlucht - „Alter Grenzgraben“) in einer Flächengröße von insgesamt ca. 34.340 m² verbunden.

Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und Bewertung im Rahmen der Erstellung des Landschaftsplanes und der Umweltverträglichkeitsstudie vom Oktober 1992 können aus landschaftsplanerischen Erfordernissen für die verbindliche Bauleitplanung folgende Zielvorstellungen getroffen werden, die durch den Grünordnungsplan in den jeweiligen Themenfeldern (Schutzgütern) vertiefend konkretisiert werden bzw. aus dem „Landschaftspflegerischen Begleitplan zum B-Plan Nr. 10 Neufassung vom Februar/Mai 1995“ zur Überbauung und Umlegung des „Alten Grenzgrabens“ in den Flächenausweisungen in die Planzeichnung eingearbeitet werden :

- Entwicklung eines Grabensystems als Oberflächenentwässerung mit ufernaher Vegetation
- Entwicklung naturnaher Grünflächen mit extensiver Krautvegetation und Gehölzinseln
- Entwicklung von einzelnen größeren Gehölzkulissen und Entwicklung naturnaher Waldflächen im Rahmen von Ersatzaufforstungen mit Waldsaumflächen
- Einzelbaum- und Gruppenpflanzungen als Solitäre und Hainpflanzungen an markanten Standorten
- Durchgrünung des Gewerbegebietes mittels eines flächenbezogenen Anpflanzungsgebotes
- Schutz und Entwicklung der verbleibenden, von jeglicher Bebauung und Nutzung freizuhaltenden Bachschlucht.
- Anlage von Knicks an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der vorhandenen Bebauung am südlichen Plangebietsrand zur Abschirmung und optischen begrenzung des Ortsbildes von Rethwischhof.

Das Städtebaurecht des Bundes wurde durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 sowohl strukturell als auch inhaltlich geändert. Durch Artikel 5 wurde das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geändert. In den §§ 8 a bis 8 c BNatSchG wird das Verhältnis der Eingriffsregelung zum Baurecht konkretisiert und gilt als unmittelbares geltendes Bundesrecht innerhalb der Rahmengesetzgebung des Bundesnaturschutzgesetzes.

Gemäß den Zielen und den Grundsätzen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 8 BNatSchG) sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, soweit vermeidbar, zu unterlassen (Vermeidungsgebot) bzw. so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot). Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen). Für nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen (Ersatzgebot).

Den Ansatz zur Harmonisierung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit dem Baurecht sieht die gesetzliche Regelung in der Bauleitplanung und nicht im Vorhaben - Genehmigungsverfahren.

Die Möglichkeit, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren und Ausgleich- oder Ersatzmaßnahmen für Eingriffe vorzusehen, besteht am ehesten auf der Ebene der Bauleitplanung. Der § 8 a BNatSchG sieht daher für den Bereich des Baurechtes keine Abkehr von den Grundsätzen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, sondern stellt deren Vollzug auf eine neue, leistungsfähigere Grundlage.

Nach § 8 a Abs. 1 Satz 1 BNatSchG ist im Rahmen der Gesamtabwägung bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund ihrer Darstellungen oder Festsetzungen erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB auch das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu berücksichtigen und darüber zu entscheiden. Die Vorschrift stellt klar, daß dies in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB nach den materiellen und verfahrensrechtlichen Vorschriften des BauGB erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen, wobei gemäß Erlaß vom 08.11.1994 (Amtsbl. Schl.-H. 1994 S. 582) stets eine volle Kompensation der Eingriffe durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen anzustreben ist.

Der § 8 a Abs. 1 Satz 2 BNatSchG konkretisiert dieses Abwägungsgebot dahingehend, daß dazu auch Entscheidungen über Darstellungen oder Festsetzungen gehören, die die zu erwartenden Eingriffe im Plangebiet ausgleichen, ersetzen oder mindern. Die Beschränkung auf den Geltungsbereich des Bauleitplanes ist der Bauleitplanung immanent, da sie die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet vorbereiten und leiten soll. Dies schließt Ersatzmaßnahmen außerhalb des Gebietes nicht grundsätzlich aus, fordert sie aber auch nicht und stellt für solche Ersatzmaßnahmen kein Vollzugsinstrument zur Verfügung (planungsrechtliche Zuordnungsmöglichkeit, Folgekostenverträge).

Mit Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung wird gemäß § 6 Abs. 2 LNatSchG zur Beurteilung des zu erwartenden Eingriffs die Aufstellung eines Fachplanes, Grünordnungsplan, erforderlich.

Der Grünordnungsplan stellt die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft in Form einer Eingriffsbilanzierung dar und zeigt aus fachplanerischer Sicht Möglichkeiten und Maßnahmen auf, die zur Minimierung der Eingriffe und zu einem Ausgleich bzw. Ersatz im Naturhaushalt führen sollen, um die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln zu können (§ 1 Abs. 5 BauGB). Dieser Planungsleitsatz des allgemeinen Städtebaurechts räumt dem Belang von Naturschutz und Landschaftspflege in diesem Planungsfall eine besondere Gewichtung ein. Dem gegenüber steht durch die Bodenschutzklausel, sparsam mit Grund und Boden umzugehen (§ 1 Abs. 5 BauGB), ein Optimierungsgebot, das durch die Planungsleitsätze zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine ebenso hohe Gewichtung zukommt, so daß die Belange nach § 1 Abs. 5 wiederum im Range gleich zueinander gestellt sind. Der „Grünordnungsplan zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung vom Juni 1995“ wird der Begründung des Bebauungsplanes zur Erläuterung der grünordnerischen Maßnahmen als Anlage beigefügt.

Neben der planungsrechtlichen Berücksichtigung des Grünordnungsplanes in der verbindlichen Bauleitplanung unterliegt der Grünordnungsplan nach § 6 Abs. 2 LNatSchG einem eigenständigen Verfahren. Er ist der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn zur Stellungnahme vorzulegen. Über Änderungen und Ergänzungen hat die Stadt Bad Oldesloe im Rahmen der gemeindlichen Abwägung zu entscheiden, nachdem die nach § 29 BNatSchG anerkannten Naturschutzverbände und die Öffentlichkeit über

den Grünordnungsplan informiert worden sind. Diese Verfahrensschritte wurden zeitgleich zum Aufstellungsverfahren der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung durchgeführt.

Maßnahmen der Grünordnung, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern, werden im Bebauungsplan planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Bei den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können die verlorengegangenen Leistungen des Naturhaushalts nicht im naturwissenschaftlichen Sinne ausgeglichen oder ersetzt werden. Vielmehr handelt es sich um eine Kompensierung der örtlichen Schäden durch Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts vor Ort des Eingriffs oder im naturräumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort.

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung werden die Ergebnisse der Landschaftsplanung für diesen Teilbereich geändert. Entsprechend dem Erlaß vom 08.11.1994, Ziffer 2.2.5 sind Abweichungen vom Landschaftsplan jedoch nur dann zulässig, wenn dadurch die Ziele des Naturschutzes nicht oder nicht erheblich beeinträchtigt werden oder andere Belange im Range vorgehen. Gemäß § 4 Abs. 3 LNatSchG sind die Entscheidungen über Abweichungen darzulegen und zu begründen. Hierbei ist darzulegen, wie Beeinträchtigungen der Natur vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen. Die sich aus der Überbauung des Bachlaufes und der Gewerbegebietsausweisungen ergebenden Änderungen in den landschaftsplanerischen Zielsetzungen sind unter Ziffer 2 des Grünordnungsplanes dargestellt. Die veränderten Zielsetzungen der Landschaftsplanung in diesem Teilbereich des Stadtgebiets werden in dem fortgeschriebenen Landschaftsplan-Entwurf in ihren Wirkungsweisen dargestellt.

7.2 Unvermeidbarkeit der Eingriffe in die Natur

Die Stadt Bad Oldesloe beachtlich im Süden des vorhandenen Gewerbegebietes südlich der Industriestraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Gewerbebetriebes Glaxo GmbH zu schaffen. Die hierfür vor der Bauleitplanung nach dem Landesnaturschutzgesetz und dem Wasserhaushaltsgesetz erforderlichen Genehmigungen liegen. In den für die Genehmigungen erforderlichen Aufträgen sind die Ausnahmetatbestände des Allgemeinwohls detailliert dargestellt worden, so daß die Standortauswahl im Sinne des § 7 Abs. 3 Nr. 1 LNatSchG begründet ist und auf den Eingriff in die Natur nicht verzichtet werden kann.

Die Festsetzung des Plangeltungsbereiches erfolgt für die Bebauungsplanänderung in der Form, daß neben den potentiellen Baulandflächen die angrenzenden Ackerflächen im Bereich zwischen Nachbarschaftsbebauung im Süden und der Alten Ratzeburger Landstraße im Osten sowie den Grünlandflächen im Westen in den Geltungsbereich einbezogen werden. Die westliche Plangebietsgrenze wird durch vorhandene Röhrichtbestände und Waldflächen innerhalb der Glindhorstbachniederung begrenzt, die in ihrer ökologischen Wertigkeit bereits so hoch einzustufen sind (§ 15a LNatSchG), daß sie als Ersatzflächen im Sinne des § 8a BNatSchG nicht geeignet sind.

Mit dieser Plangebietsabgrenzung konnte bereits zu einem frühen Zeitpunkt der Planbearbeitung davon ausgegangen werden, daß das Ziel einer 100%-igen Kompensation innerhalb des Bauleitplanverfahrens nach § 8a BNatSchG i.V.m. dem Erlaß vom 08.11.1994 innerhalb des Plangeltungsbereich erreicht werden kann und die Kompensationsmaßnahmen rechtlich gesichert sind.

7.3 Zusammenfassende Konfliktanalyse

Die geplante Neubebauung und die Erschließung der gewerblich nutzbaren Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches führt zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Für die einzelnen Schutzgüter zeigt sich folgende Eingriffssituation (Kurzerläuterung):

7.3.1 Biotop (Flora und Fauna)

Die geplante Bebauung führt zu Eingriffen in wertvolle und nach Landesrecht geschützte Biotopflächen und Biotope; hier feuchte Forstflächen und Abschnitte einer Bachschlucht. Insgesamt werden 34.340 m² naturnahe Biotopfläche in Anspruch genommen und die Entnahme von sechs schützenswerten Eichen mit Naturdenkmalqualitäten erforderlich.

Aus der großräumigen Betrachtung auf der Ebene der Landschaftsplanung sind Aspekte und Ziele des landesweiten Biotopverbundsystems betroffen:

- Aufgabe einer Nebenverbundachse („Alter Grenzgraben“)
- Reduzierung der Pufferzonen zwischen Gewerbeflächen und schützenswerten Biotopen.

7.3.2 Boden

Durch die geplante Flächenversiegelung und das Bauvorhaben selbst werden wesentliche ökologische Bodenfunktionen aufgehoben und irreversibel beschädigt.

Mit dem vorangezeigten Bauvorhaben sind Aufschüttungen und Abgrabungen für die Bebauungs- und Erschließungsebene erforderlich, die eine erhebliche Veränderung der Reliefstruktur bedeuten.

7.3.3 Boden- und Grundwasserhaushalt

Das Gewässersystem wird durch die überwiegende Überbauung eines natürlichen Bachlaufes geschädigt. Die großflächige Versiegelung bedeutet einen Verlust an natürlichen Versickerungsflächen, einen verstärkten Oberflächenwasserabfluß und somit insgesamt eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

7.3.4 Klima / Luft

Mit Inanspruchnahme des Waldgürtels werden bestehende klimatische Ausgleichsfunktionen beeinträchtigt und mit der Bebauung eine Erhöhung der Luft- und Lärmbelastung hervorgerufen.

7.3.5 Landschaftsbild

Durch die vorbereitete Bebauung wird das Landschafts- und Ortsbild erheblich und nachhaltig verändert. Zugleich ist mit dem Eingriff eine Beeinträchtigung der landschaftsbildprägenden Geländegestalt mit Wechsel von Niederungsbereichen und Kuppenlagen verbunden.

7.4 Vermeidung von Beeinträchtigungen und Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs

Im Rahmen der Grünordnungsplanung werden folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung bzw. zur Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild festgelegt und in die Bebauungsplanung übernommen:

- Weitestgehender Erhalt und Schutz vorhandener Biotopflächen (Extensivgrünland, Röhricht, Weidengebüsch-Wald, Knicks)
- Erhaltung des westlichen Teils des „Alten Grenzgrabens“ und Freihaltung von jeglichen Beeinträchtigungen
- Durchgrünung der festgesetzten Gewerbeflächen mit Einzelbäumen
- Entwicklung einer Pufferzone zwischen Gewerbegebiet und Extensivgrünland durch Aufbau einer Gehölzkulisse
- Minimierung der baubedingten Versiegelung durch Unterschreitung der Obergrenzen der Grundflächenzahl
- Reduzierung des Versiegelungsgrads zur Rückhaltung und Verzögerung des Oberflächenwasserablaufes innerhalb eines Oberflächenentwässerungssystems mit Regenklärbecken und großflächiger Rückhaltung in der Glindhorstbachniederung
- Reduzierung maßnahmenbedingter Abgrabungen und Aufschüttungen durch Festlegung einer maximalen Bau- und Erschließungsebene
- Entwicklung flächenhafter, vielfältig strukturierter Gehölzpflanzungen in den Randbereichen des Gewerbegebietes und im Übergangsbereich zur südlich angrenzenden Bebauung in Verbindung mit der Umlegung des Bachlaufs und den naturnahen Ufervegetationen.

7.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen zur Verminderung und zur Minimierung der Eingriffe verbleiben im Plangeltungsbereich Ausgleichsdefizite, die durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen schutzgutbezogen zu kompensieren sind.

Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und Bewertung ergibt sich unter Anwendung des Erlasses vom 08.11.1994 im Hinblick auf die Bemessung notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Plangebiet die Einstufung als „Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz“ (vgl. Anlage des Erlasses vom 08.11.1994, Ziff. 2.2).

Der Ausgleichsbedarf und die Festlegung der im Plangebiet erforderlichen Maßnahmen sind im Grünordnungsplan vom Juni 1995 festgelegt und werden in ihrer Gesamtheit, soweit der § 9 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG hierfür die Rechtsgrundlage bildet, im Bebauungsplan planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

7.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Maßnahmen zur Grünordnung, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes im Plangeltungsbereich zu vermeiden, zu mindern, auszugleichen oder zu ersetzen werden nach der gemeindlichen Gesamtabwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB entsprechend den Zielsetzungen des Grünordnungsplanes im Bebauungsplan Nr. 10 Neufassung, 1. Änderung und Ergänzung auf den privaten Grundstücken und im sonstigen Plangeltungsbereich festgesetzt. Die Beschränkungen von Nutzungen von nicht der Gemeinde gehörenden Grundstücksflächen durch grünordnerische Maßnahmen ist gerechtfertigt, da die erstrebten Maßnahmen innerhalb einer städtebaulichen Gesamtkonzeption dazu geeignet sind, die städtebaulichen Ziele und Belange gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1,4,7 und 8 BauGB zu verwirklichen.

Der Begründung des Bebauungsplanes kommt hierbei die Aufgabe zu, die für die Bauleitplanung relevanten Daten und Informationen zusammenzufassen und entsprechend ihrer Gewichtung im Rahmen der Gesamtabwägung in ihrer planungsrechtlichen Relevanz darzulegen.

Die Vergleichbarkeit der Bewertungs- und Berechnungsgrundlagen zwischen Grünordnungs- und Bebauungsplan kann somit nicht in allen Teilen direkt vermittelt werden. Hier sind die besonderen Anforderungen der naturschutzrechtlichen Berechnungen zu berücksichtigen und die Einzelgenauigkeiten der landschaftsplanerischen Aussagen nicht mit dem zusammenfassenden Charakter der Begründung auf eine Ebene zu stellen. Die Festsetzungen und Ergebnisse bleiben deckungsgleich.

7.7 Planungsrechte Grünfestsetzungen

Auf Grundlage der Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen (siehe Ziff. 5.2.2 Grünordnungsplan Juni 1995), die für die einzelnen Schutzgüter festgelegt worden sind, wird in der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung eine ca. 12.550 m² große Ausgleichsfläche durch planzeichnerische und textliche Festsetzung als Ausgleich für die planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt gemäß § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG gesichert. Diese Ausgleichsfläche befindet sich direkt südlich des geplanten Gewerbegebietes und stellt den erforderlichen Kompensationsablauf innerhalb des Bauleitplanverfahrens dar. Die Ausgleichsmaßnahmen, die für Eingriffe in ein geschütztes Biotop und Umlegung eines Bachlaufes nach der Eingriffsregelung gemäß LNatSchG erforderlich sind, werden, soweit sie innerhalb des Plangeltungsbereichs liegen, als nachrichtliche Übernahmen (s. auch Ziff. 13.1 der Begründung) in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Die darüber hinaus im Grünordnungsplan dargestellten und in der Bebauungsplanänderung festgesetzten Flächen für den Naturschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in einer Flächengröße von insgesamt (Teilflächen 2 bis 4) ca. 13.830 m² sind über den Kompensationsbedarf gemäß Erlaß vom 08.11.1994 hinausgehende Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Umlegung des Bachlaufes im Sinne der örtlichen Landschaftsplanung umgesetzt werden.

Zur Festsetzung und Sicherung der naturnahen Grünflächen, die sich innerhalb des Plangeltungsbereiches in vier Teilflächen aufgliedern, wurde das Entwicklungsziel einer gehölzbestandenen Grünfläche bestehend aus einer Kombination von vielfältig strukturierten Baum- und Gehölzgruppen mit offenen Flächen für eine extensive Krautvegetation planungsrechtlich durch Überlagerung von Maßnahmenflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und öffentlichen Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) mit Anpflanzungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) sehr differenziert bestimmt.

Somit kann dem Bürger offen dargelegt werden, daß es sich einerseits um Flächen für den Naturschutz handelt und andererseits insbesondere im Übergangsbereich von Wohnen und Gewerbe es sich um eine Grünfläche handelt, die mit ihren ineinanderfließenden Gehölzgruppen und markanten Baumgruppen die räumliche Distanz zwischen den widerstreitenden Nutzungen visuell vergrößert und eine möglichst landschaftsbildverträgliche Einbindung der Gewerbeerweiterung gewährleisten soll.

7.8 Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der durch die Bebauungsplanänderung ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft und ins Landschaftsbild erfordert Kompensationsmaßnahmen, die voraussichtlich folgende Kosten auf Grundlage einer 100%-igen Kompensation verursachen werden. Den Kosten sind die Kosten für den Grunderwerb hinzuzurechnen. Die Kosten beinhalten die Kosten für die Maßnahmen, die Voraussetzung für die eigentliche Bebaubarkeit der Flächen sind (Umlegung Bachlauf und Ersatzaufforstung).

• Umlegung Bachlauf mit Neupflanzung von Gehölzstrukturen und Neuanlage extensiver Uferrandstreifen (vgl. Landschaftspflegerischer Begleitplan Teil A vom Februar / Mai 1995)		127.356,-- DM
• Laubwaldaufforstung inkl. Zaun		12.000,-- DM
• Naturnahe Grünfläche mit Baum- und Gehölzgruppen sowie extensiver Krautvegetation		173.340,-- DM
• Knickneuanlage		5.475,-- DM
• Knickverdichtung		744,-- DM
• Gehölzpflanzung		7.910,-- DM
Ergänzung Lindenallee „Alte Ratzeburger Straße“		10.540,-- DM
Summe der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenkosten	netto	337.365,-- DM
zuzüglich 15 % MWSt.		50.605,-- DM
insgesamt		387.970,-- DM
		=====

8. Verkehr

Die Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt über die innere Erschließung des vorhandenen Betriebes westlich des Hochregallagers mit Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz (B 208) über die Industriestraße.

Die innere Erschließung der Gewerbegebietserweiterung ist durch die Festsetzungen der Baugrenzen vorgegeben und ohne normativen Charakter in der Planzeichnung dargestellt. Sie wird auf der Grundlage der Freiflächenplanung im Baugenehmigungsverfahren detailliert und die notwendigen Feuerwehrezufahrten und -umfahrten in Abstimmung mit der Bauaufsicht nachgewiesen.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze, die durch die Betriebserweiterung zusätzlich entstehen, werden weiterhin auf dem vorhandenen Parkplatz an der Industriestraße außerhalb des Plangebietes nachgewiesen.

Hiervon ausgenommen sind Stellplätze für den innerbetrieblichen Verkehr und den Anlieferungsverkehr.

9. Immissionsschutz

Zum Schutz vor Gewerbelärm der südlich an den Plangeltungsbereich angrenzenden gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen werden die Maßnahmen der „Lärmtechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 10 Neufassung, 1. Änderung und Ergänzung der Stadt Bad Oldesloe vom 6. September 1995“ planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Das sich aus den Belangen des Umweltschutzes und Nachbarschutzes sowie nach § 50 BImSchG ergebende „Optimierungsgebot“, in Konflikt zueinander stehende Nutzungsformen (hier z.B. Wohnen und Gewerbe) räumlich somit voneinander zu trennen (Trennungsprinzip), daß umweltschädigende Einwirkungen vermieden werden, muß bei Heranrücken des Gewerbegebietes an die vorhandene Bebauung berücksichtigt werden. Das Entstehen von Gemengelagen ist zu vermeiden. Neben der räumlichen Trennung von Wohnen und Gewerbe können ergänzend bzw. ersatzweise andere qualitative Maßnahmen festgesetzt werden, wenn sie geeignet sind, das „Optimierungsangebot“ nach § 50 BImSchG durchzusetzen.

Um planerisch sicherzustellen, daß - unabhängig von dem ansiedelnden Betrieb - Belästigungen und Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung im Bereich Ziegeleiweg durch gewerbliche Lärmimmissionen ausgeschlossen sind, werden im Bebauungsplan maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (im folgenden kurz FSP) festgesetzt. Die FSP wurden so dimensioniert, daß Lärmimmissionen von der Gewerbegebietserweiterungsfläche an der Bebauungsgrenze im Bereich benachbarter Wohnbebauung um 10 dB (A) unterhalb der entsprechenden Immissionswerte der VDI - Richtlinie 2058 / 1 „Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft“ 9 / 1985, liegen. Damit ist sichergestellt, daß - selbst wenn die Richtwerte durch die vorhandenen umliegenden Gewerbebetriebe ausgeschöpft sind - keine Verschlechterung der Situation eintritt.

Diese Festsetzung bedeutet, daß auf der Gewerbegebietserweiterungsfläche nur Betriebe zulässig sind, deren Schallimmissionen

- tags unterhalb der von Gewerbegebieten üblicherweise ausgehenden Schallimmissionen liegen,
- nachts nahezu zu vernachlässigen sind (d.h., daß nachts so gut wie überhaupt keine mit Lärmimmissionen verbundene Aktivitäten stattfinden können).

In einer vorgezogenen Verträglichkeitsprüfung wurde nachgewiesen, daß die geplante Erweiterung der Fa. Glaxo prinzipiell mit diesen Festsetzungen des Bebauungsplanes in Einklang zu bringen ist. Da noch keine konkrete Planung vorliegt, wurden für diese Prüfung beispielhafte Annahmen getroffen. Aus den Ergebnissen dieser Prüfung läßt sich ableiten, daß bei einer schalltechnisch günstigen Planung der Betriebserweiterung die Festsetzungen des Bebauungsplanes ohne weiteres zu erfüllen sind.

Neben den FSP wird im Bebauungsplan auch das Nachweisverfahren festgesetzt, da die Einhaltung der Festsetzungen anderweitig nicht nachprüfbar ist.

Zum Schutz von Büroräumen und anderen schutzwürdigen Nutzungen vor Verkehrslärm der B 208 werden passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109, Schallschutz Hochbau, 11/1989, festgesetzt. Die den passiven Lärmschutzmaßnahmen zugrundeliegenden Lärmpegelbereiche wurden auf Grundlage der Lärmuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 80 ermittelt.

Pegelerhöhungen im Bereich der vorhandenen Bebauung Ziegeleiweg sind nicht zu erwarten, so daß auf entsprechende Festsetzungen verzichtet werden kann.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Elektrischer Strom

Das Plangebiet wird durch die Stadtwerke mit elektischem Strom versorgt.

Im Bereich der geplanten Neubepflanzung der "Alte Ratzeburger Landstraße" befinden sich Versorgungsleitungen der Stadtwerke Bad Oldesloe.

10.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke der Stadt Bad Oldesloe.

10.3 Fernmeldeeinrichtungen

Das Plangebiet ist durch die Deutsche Bundespost versorgt.

10.4 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr. Die Müllbeseitigung ist durch Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Stormarn geregelt.

10.5 Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeführt.

10.6 Regenwasserbeseitigung

- Für die Aufnahme des Oberflächenwassers der bestehenden Betriebsfläche der Firma Glaxo GmbH ist ein Regenklärbecken südlich des Bauhofes der Stadt vorgesehen. Nach Vorklärung erfolgt die offene Regenrückhaltung und Versickerung über das bestehende Grabensystem in der Glindhorstbachniederung.
- Die Oberflächenentwässerung der geplanten Betriebserweiterungsfläche erfolgt durch ein Regenklärbecken außerhalb des Plangebietes im Nordwesten der Gewerbefläche. Dazu ist ein getrenntes System für Oberflächenwasser und Dachflächenwasser vorgesehen. Das Oberflächenwasser wird dem Regenklärbecken über die Regenwasserleitung zugeführt. Das Dachflächenwasser wird in den verbleibenden Bachabschnitt (Freihaltezone) geleitet. Hier ist zu gewährleisten, daß die Verbindung des Bauabschnittes mit dem weiteren Grabensystem nicht durch Einleitung in das vorgesehene Regenklärbecken aufgehoben wird, sondern der durchgehende Gewässercharakter erhalten bleibt.

- Der umzulegende Bach übernimmt die Vorflutfunktion des „Alten Grenzgabens“ der überbaut wird, für das Oberflächenwasser aus dem östlich angrenzendem B-Plangebiet (Nr. 80) - durch Regenklärbecken vorbehandelt -, Straßenabwasser der B 208 und häuslichem Abwasser vom Rethwischfeld.
- Die Vorreinigung der Straßenabwässer der B 208 erfolgt im Graben an der östlichen Plangebietsgrenze mit Einbau einer festen Tauchwand und Sandfang.

Für die Regenwasserbeseitigung sind die notwendigen wasserrechtlichen genehmigungen und Erlaubnisse vor Baubeginn einzuholen.

11. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Bad Oldesloe und durch die Feuerwehren der Ortsteile und Nachbargemeinden in der Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Das Löschwasser wird mit der erforderlichen Leistung für die Dauer von zwei Stunden aus dem vorhandenen, am nordöstlich am Plangebietsrand gelegenen Feuerlöschteich bereitgestellt.

Feuerwehrumfahrten für die geplanten Gebäude werden im Rahmen der inneren Erschließung hergestellt. Die Standorte zusätzlicher Hydranten für die Löschwasserversorgung werden mit der Feuerwehr angestimmt.

12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist vorhanden. Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Bad Oldesloe, wodurch die Notwendigkeit bodenordnender Maßnahmen entfällt.

13. Nachrichtliche Übernahmen

13.1 Umlegung „Alter Grenzgraben“

Mit der Überbauung des „Alter Grenzgraben“ in seinen überwiegenden Teilen wird als Ausgleich eine Umlegung des Bachverlaufs erforderlich, dessen Maßnahmen als nachrichtliche Übernahme gemäß der Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde in die Planzeichnung aufgenommen werden. Der zu erhaltende Teil des alten Grenzgrabens wird ebenfalls nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

13.2 Röhricht / Feuchte Hochstaudenflur

Am westlichen Plangebietsrand befindet sich eine kleinflächige Röhrichtfläche in einer vernäßten Senke im Grünland, die als sehr wertvolles Biotop einzustufen ist, da sie insbesondere für spezialisierte Tierarten einen Lebensraum bietet und insgesamt die Strukturvielfalt des Biotopkomplexes Feuchtniederung erhöht. Gemäß § 15a LNatSchG sind diese Biotope geschützt und werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

13.3 Mindestabstand zum Wald

Die vorhandenen baulichen Anlagen östlich und westlich der festgesetzten Fläche für Ersatzaufforstungen, die Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes ist, müssen gemäß § 32 Abs. 5 Landeswaldgesetz (LWaldG) einen Mindestabstand zum Wald von 30 m einhalten. Die Begrenzungslinie des Mindestabstandes wird nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in die Planzeichnung übernommen.

14. Hinweise

14.1 Baumschutzsatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Festsetzungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bad Oldesloe. Die Festsetzungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten und falls erforderlich auf dem Lageplan nachzuweisen.

14.2 Werbeanlagensatzung

Für die eingeschränkten Gewerbegebiete innerhalb des Plangeltungsbereiches gelten die Festsetzungen der Werbeanlagensatzung der Stadt Bad Oldesloe innerhalb von E-Gebieten. Die Festsetzungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten und falls erforderlich in den Ansichten nachzuweisen.

14.3 Grundwasserschongebiet

Das Plangebiet liegt nach der Wasserschongebietskarte des Geologischen Landesamtes randlich innerhalb des Einzugsgebietes des Wasserwerkes Bad Oldesloe "Am Ritzen". Diese Darstellung wurde in den in Fortschreibung befindlichen Regionalplanentwurf, Planungsraum I, aufgenommen. Eine Schutzgebietsausweisung ist für das Jahr 2003 vorgesehen.

Somit besteht zur Zeit weder nach § 9 Abs. 6 BauGB noch nach anderen landesrechtlichen Bestimmungen eine verbindliche Aussage zu den später möglichen Einschränkungen in der Nutzungsart der ggf. durch eine Schutzgebietsausweisung betroffenen Flächen und auch nicht über deren Schützbedürfnis mit den entsprechenden festzusetzenden Schutzzonen. Hierbei werden grundsätzlich nicht jegliche gefährlichen Handlungen und Einrichtungen ausgeschlossen, sondern unterliegen einem Ermessensspielraum.

Zugleich ist darauf hinzuweisen, daß in geplanten Wasserschutzgebieten wegen der nicht hinreichend determinierten Abgrenzung noch kein Vorrang gegenüber anderen Nutzungen begründet werden kann (vgl. Entwurf zum Regionalplan, Planungsraum I, 1995, Ziff. 4.5). Außerdem bedeutet auch eine spätere Ausweisung und Festsetzung von Wasserschutzgebieten nicht zwangsläufig ein unüberwindbares Hemmnis für jede wirtschaftliche Entwicklung. Vielmehr sind die mit dem Grundwasserschutz erforderlich werdenden Handlungen und Maßnahmen im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens durch die zuständige Wasserbehörde zu prüfen und werden im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren für den Einzelfall festzusetzen sein.

Aus heutiger Sicht sind somit keine Festsetzungen im Vorgriff auf die nachgeordneten Genehmigungsverfahren planungsrechtlich sinnvoll und möglich. Der Gewerbestandort "Industriestraße" selber ist aufgrund vorhandener Untersuchungen aus zurückliegender Zeit und aufgrund seiner Randlage durchaus für eine gewerbliche Entwicklung geeignet, wobei erhöhte Anforderungen an den Grundwasserschutz von der späteren tatsächlichen Nutzung der Flächen abhängig sein wird.

Bad Oldesloe, den 17.06.1997

