

Stadt Bad Oldesloe
Kreis Stormarn



 .Ausfertigung

**Begründung
mit Umweltbericht
und
zusammenfassende Erklärung**

ZUR

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung



Stadt Bad Oldesloe - Der Bürgermeister



Auftraggeber:

Stadt Bad Oldesloe
- Der Bürgermeister -
Markt 5

23843 BAD OLDESLOE

Planverfasser:

BIS-S

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug
Tel.: 04873 / 97 246
Fax: 04873 / 97 100
BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (Stadtplaner)
Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (Torresin & Partner, digitale Planbearbeitung)

in freier Kooperation mit:

G & P

Günther & Pollok - Landschaftsplanung
Talstraße 9, 25524 Itzehoe
Tel.: 04821 / 6 40 38
Fax: 04821 / 6 35 75
info@guenther-pollok.de

Bearbeiter:

Dipl.- Biol. Reinhard Pollok (Landschaftsplaner)

Planungsstand vom 08.06.2009 (Plan Nr. 3.1)

SATZUNG

Stadt Bad Oldesloe **Kreis Stormarn**

Begründung **mit Umweltbericht**

Stand nach §1 Abs. 7 BauGB'07

zur

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung

für das Gebiet:

südlich der Industriestraße Nr. 8 - 36
(gerade Nummern)

Beratungs- und Verfahrensstand:
Bau- und Planungsausschuss vom 08.06.2009
Stadtverordnetenversammlung vom 22.06.2009
Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
Bekanntmachung

Planverfasser:
BIS-SCHARLIBBE
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 08.06.2009 (Plan Nr. 3.1)



Inhaltsverzeichnis

Begründung zu Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes **mit Umweltbericht** zu den ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes

1. Planungsanlass und Planungserfordernis
2. Allgemeine Rechtsgrundlagen
 - 2.1 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen
3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
4. Planungsvorgaben
 - 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.2 Entwicklungsgebot
5. Umweltbericht
 - 5.1. Einleitung
 - 5.1.1 Vorhabensbeschreibung - Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Planes
 - 5.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan
 - 5.1.2.1 Fachplanungen
 - 5.1.2.2 Fachgesetze
 - 5.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 5.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung
 - 5.2.1.1 Schutzgut Mensch
 - 5.2.1.2 Schutzgut Pflanzen
 - 5.2.1.3 Schutzgut Tiere
 - 5.2.1.4 Schutzgut Boden
 - 5.2.1.5 Schutzgut Wasser
 - 5.2.1.6 Schutzgüter Klima und Luft
 - 5.2.1.7 Schutzgut Landschaft
 - 5.2.1.8 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 5.2.1.9 Wechselwirkungen
 - 5.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes
 - 5.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung
 - 5.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung



- 5.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen
 - 5.2.3.1 Schutzgut Mensch
 - 5.2.3.2 Schutzgut Pflanzen
 - 5.2.3.3 Schutzgut Tiere
 - 5.2.3.4 Schutzgut Boden
 - 5.2.3.5 Schutzgut Wasser
 - 5.2.3.6 Schutzgüter Klima und Luft
 - 5.2.3.7 Schutzgut Landschaft
 - 5.2.3.8 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter
- 5.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 5.3 Zusätzliche Angaben
 - 5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren
 - 5.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen
 - 5.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung
- 5.4 Kosten der Kompensationsmaßnahmen
- 6. Städtebauliche Zielsetzungen
- 7. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
- 8. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung
- 9. Immissionsschutz
- 10. Verkehr
- 11. Ver- und Entsorgung
- 12. Brandschutz
- 13. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung
- 14. Nachrichtliche Übernahmen
 - 14.1 Anbaufreie Strecke
 - 14.2 Geschützte Biotope
 - 14.3 Regelabstand zum Wald



- 15. Kennzeichnung
Altlastenverdachtsfläche
- 16. Archäologische Denkmale
- 17. Denkmalschutz

Zusammenfassende Erklärung

(mit Abschluss des Planverfahrens entsprechend der städtischen Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB`07)

Anlagen:

- „Genehmigungsplanung“ u. a. mit landschaftspflegerischer Stellungnahme und Baugrunderkundung und -beurteilung zur „*Verlegung des Gewässers BA 9*“ - Bauhof der Stadt Bad Oldesloe (mit Planungsstand vom 05.12.2008) parallel zum Planaufstellungsverfahren der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung der Stadt Bad Oldesloe
- „LBP mit Artenschutzrechtlicher Prüfung“ mit Text, Anhang und Anlagen zur „*Verlegung des Gewässers BA 9 auf dem Bauhofsgelände*“ der Stadt Bad Oldesloe (mit Planungsstand vom 17.11.2008) parallel zum Planaufstellungsverfahren der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung der Stadt Bad Oldesloe

Quellenverzeichnis:

- Folgende von der Planung berührten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und anerkannte Naturschutzverbände haben im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB`07 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB`07 Anregungen und Hinweise im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
 - Vereinigte Stadtwerke GmbH mit Schreiben vom 27.02.2009
 - Der Landrat des Kreises Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr mit Schreiben vom 19.02.2009
 - Handwerkskammer Lübeck per Mail vom 19.02.2009
 - AG 29 mit Schreiben vom 19.02.2009
 - Stadtwerke Bad Oldesloe mit Schreiben vom 16.02.2009
 - Forstbehörde Süd des Landes Schleswig-Holstein mit Schreiben vom 09.02.2009
 - Gewässer- und Pflegeverband Norderbeste mit Schreiben vom 09.02.2009
 - Stadt Bad Oldesloe Fachbereich III / 60.1 - Feuerwehr mit Schreiben vom 09.02.2009



- Landesplanerische Stellungnahme der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H im Rahmen der Planungsanzeige / „Scoping-Verfahren“ zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung der Stadt Bad Oldesloe mit Erlass vom 01.09.2008 und erneut mit Erlass vom 17.02.2009
- „Scoping-Unterlage“ im Rahmen der Umweltprüfung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung der Stadt Bad Oldesloe (Planungsstand vom 15.07.2008) mit Durchführung eines „Scoping-Termins“ am 30.07.2008 auf dem Baubetriebshof
 - Stellungnahme des Landrates des Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr mit Verfügung vom 18.08.2008 („Scoping“)
 - Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein mit Erlass vom 14.08.2008 („Scoping“)
 - Stellungnahme der Stadtwerke Bad Oldesloe mit Schreiben vom 13.08.2008 („Scoping“)
 - Stellungnahme des Ministeriums für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein mit Erlass vom 12.08.2008 („Scoping“)
 - Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Itzehoe, Außenstelle Lübeck mit Schreiben vom 06.08.2008 („Scoping“)
 - Stellungnahme der AG 29 mit Schreiben vom 04.08.2008 („Scoping“)
 - Stellungnahme des Gewässerpflegeverbandes Norderbeste mit Schreiben vom 24.07.2008 („Scoping“)
 - Stellungnahme der E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Lehrte mit Schreiben vom 22.07.2008 („Scoping“)
 - Schreiben der E.ON HANSE AG, Netzcenter Ahrensburg mit Schreiben vom 27.06.2008
- Bebauungsplan Nr. 10 - Neu. der Stadt Bad Oldesloe mit Rechtskraft vom 15.03.1979
- 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10, Neufassung der Stadt Bad Oldesloe mit Rechtskraft vom 18.12.1997 mit
 - „Grünordnungsplan“ zum Bebauungsplan Nr. 10 Neufassung, 1. Änderung und Ergänzung der Stadt Bad Oldesloe vom Juni 1995 (Text und Pläne) mit abschließender Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 26.11.1996
 - „Ausnahmegenehmigung gemäß § 15a Abs. 5 LNatSchG (alt) für die Überbauung eines Bachabschnittes“ mit Verfügung der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn vom 04.05.1995
 - „Ausbaugenehmigung“ zur Gewässerverlegung (Grenzgraben) im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 10 der Stadt Bad Oldesloe mit Verfügung der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn vom 25.10.1995
 - „Landschaftspflegerischer Begleitplan“ zum B-Plan Nr. 10 Neufassung, 1. Änderung und Ergänzung der Stadt Bad Oldesloe vom Februar 1995 mit:
 - Teil A „Umlegung Alter Grenzgraben“
 - Teil B „Naturnahe Gestaltung und Ausbau Glindhorstgraben, Seitenbach und Scheidegraben mit Randbereichen“
 - Teil C „Entrohrung Teilabschnitt Scheidegraben“



- „Lärmuntersuchung“ zum Bebauungsplan Nr. 10, 1. Änderung und Ergänzung“ der Stadt Bad Oldesloe vom 06.09.1995
- „Umweltverträglichkeitsprüfung“ zur 1. Änderung B-Plan Nr. 10 - Fa. Glaxo Betriebserweiterung der Stadt Bad Oldesloe vom 20.10.1992
- „Waldflächenbestand Juli 2008“ mit Schreiben der Forstbehörde Süd vom 04.07.2008 im Rahmen der Grundlagenermittlung zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 10, Neu
- „Dauerhafte Waldumwandlung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 - 1. Änderung“ mit Schreiben des Forstamtes Trittau als untere Forstbehörde mit Schreiben vom 10.11.2006
- „Bescheid“ zur Neufestsetzung der Frist für die Umsetzung der beantragten Waldumwandlung des Forstamtes Reinfeld mit Verfügung vom 24.09.1997
- „Bescheid“ zur Waldumwandlung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10, 1. Änderung des Forstamtes Reinfeld mit Verfügung vom 26.10.1995
- Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Oldesloe für das gesamte Gemeindegebiet mit Rechtswirksamkeit vom 2006
- Festgestellter Landschaftsplan der Stadt Bad Oldesloe im Jahre 1997
- „Lage- und Höhenplan“ im Maßstab 1:1.000 mit örtlichen Teilvermessungen und aktuellem Katasterbestand vom 08.06.2009 als amtliche Planunterlage für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung
- Digitales Orthophoto im Maßstab 1:5.000 mit Vervielfältigungsgenehmigung des Landesvermessungsamtes S-H vom 26.06.2008 (Geschäftszeichen 12 - 562.6 S 428/08)

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB`07
- Benachrichtigung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB`07
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- Frühzeitige Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB`07
- Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB`07
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB`07
- Eingeschränkte Beteiligung § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB`07
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB`07



Stadt Bad Oldesloe
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung
Begründung mit Umweltbericht



Abb. 1 Luftbilddarstellung des Plangebietes und des bebauten Stadtgebietes beiderseits der Industriestraße westlich B 208 mit der Glindhorstniederung im Süden
(Digitales Orthophoto mit Vervielfältigungsgenehmigung vom 26.06.2008, Geschäftszz.: 12 - 562.6 S 428/08)



1. Planungsanlass und Planungserfordernis

Der Bau- und Planungsausschuss hat am 07.07.2008 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung für ein ca. 22,82 großes Gebiet südlich der Industriestraße Nr. 8 - 36 (gerade Nummern) gefasst.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung dient der Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung innerhalb der gewerblich geprägten Bebauung südlich der „Industriestraße“ und soll einem dort ansässigen Gewerbebetrieb die Möglichkeit der Betriebserweiterung planungsrechtlich ermöglichen.

Wesentliche Zielsetzungen dieser Planung sind,

- einem dort ansässigen Gewerbebetrieb eine Erweiterungsfläche anzubieten zunächst für die Herstellung einer Stellplatzanlage,
- die Verlegung des städtischen Bauhofes an eine andere Stelle [außerhalb des Plangeltungsbereiches] im Stadtgebiet,
- die Umlegung des bisher zwischen den gewerblich genutzten Flächen verlaufenden Gewässers BA 9,
 - Die Umlegung des Gewässers BA 9 erfolgt auf Grundlage einer gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung nach § 31 WHG in Verbindung mit der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung.
 - Im Zuge dieser Verlegung werden auch die mit der Maßnahme in Zusammenhang stehenden naturschutzrechtlichen Erfordernisse und Belange einschließlich der Eingriffsregelung sowie der artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 42 BNatSchG bearbeitet.
 - Zur Klärung der UVP-Pflichtigkeit wird eine UVP-Vorprüfung erfolgen, da es sich um Maßnahmen nach LUVPG, Anlage 1, Ziffer 13.16 „sonstige Ausbaumaßnahmen“ handelt. Nach den Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) ist sicherzustellen, dass es nicht zu einer Verschlechterung des Gewässerzustands kommt.
- die Anbindung der frei werdende Flächen an das heutige Betriebsgelände des im Gewerbegebiet ansässigen Gewerbebetriebes,
- die Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung zum Maß der baulichen Nutzung (u. a. Anzahl der Vollgeschosse und Abstand zum Wald) an den vorhandenen Gebäudebestand und zur Art der gewerblichen Nutzung in Bezug auf Einschränkungen zum Einzelhandel,
[Diese Aspekte sind wesentlich für die gewählte Abgrenzung des Plangeltungsbereiches, der ansonsten sehr weit gefasst erscheinen könnte.]
- die Berücksichtigung wertvolle Strukturen wie randliche Waldflächen, Gewässer, Röhrichte und Wiesen aber auch einzelne Großbäume und Baum,
- der Fortfall eines bisher geplanten Wanderweges durch die Glindhorstniederung

Um den gesamtplanerischen Anforderungen gerecht werden zu können, wurde die Erarbeitung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes mit artenschutzrechtlicher Prüfung in Verbindung mit tiefbautechnischen Planung zur „Gewässerumlegung“ frühzeitig beauftragt, um im Sinne einer integrierten Bauleitplanung die wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Rahmenbedingungen in das gemeinsame Planungskonzept einfließen lassen zu können, die den wasserrechtlichen Anforderungen ebenso gerecht werden soll, wie den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Belangen.



Die nach Durchführung einer eingeschränkten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB`07 vom Bau- und Planungsausschuss am 08.06.2009 beratende und von der Stadtverordnetenversammlung am 22.06.2009 in der endgültigen Planfassung beschlossene 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung beinhaltet die planungsrechtlich relevanten Ergebnisse aus den hierzu erstellten Fachgutachten einschließlich der Fachgutachten zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Umweltprüfung (siehe Kapitel 5 ff) einschließlich der durch die städtischen Gremien bewerteten Ergebnisse des durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ nach § 4 Abs. 1 BauGB`07 sowie die erneute landesplanerische Stellungnahme der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H vom 17.02.2009 und die Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB`07 sowie nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB`07 entsprechend der städtischen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Begründung wurde entsprechend der städtischen Gesamtabwägung inhaltlich bzw. redaktionell ergänzt.

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB`07) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden und Städte aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden, wie z. B. die gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG`07), des Landeswaldgesetzes (LWaldG) und des Straßen- und Wegegesetzes (StrWG).

2.1 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen. Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z.B. Kinderspielplätze, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen.

Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Projekte und Vorhaben beziehen.



Da die Gemeinden eine Offenlegungs- und Dokumentationspflicht haben, sollen die Beteiligungsverfahren zumindest in den Grundzügen durch Beschluss der Gemeindevertretungen (oder durch Delegation der entsprechenden Fachausschüsse) festgelegt werden, um sicher zu stellen, dass diese bei der Durchführung von kinder- und jugendrelevanten Vorhaben die im Zuge der Beteiligung vorgetragenen Gesichtspunkte ernsthaft prüfen.

Diese Offenlegungs- und Dokumentationspflicht kann in vielfältiger Form erfolgen:

- im Zuge der Unterrichtung der Einwohnerrinnen und Einwohner nach § 16a GO,
- im Zusammenhang mit den Beschlussvorlagen für die Gemeindevertretung
- in den entsprechenden Fachausschüssen,
- bei Bebauungsplänen in deren Begründungen oder
- allgemein als Veröffentlichungen im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung.

Aufgrund der besonderen Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch die Überplanung eines bestehenden Gewerbegebietes war eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen nicht sinnvoll, da Belange dieser Bevölkerungsgruppe nicht direkt bzw. mittelbar betroffen waren.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB '07)

Der räumliche Plangeltungsbereich (vgl. **Abb. 2** auf Seite 13) liegt am südöstlichen Stadtrand von Oldesloe und wird begrenzt im Norden durch die „Industriestraße“ und durch die überwiegend gewerblich geprägte Bebauung nördlich der Industriestraße, im Osten durch die „Ratzeburger Straße“ (B 208), im Südosten durch den Plangeltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung, im Süden und Südwesten durch die offene Landschaft und die Glindhorstniederung, im Westen durch die Bebauung im Bereich „Paperberg“.

Der Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (Planungsstand Entwurf vom 08.12.2008 - Plan Nr. 1.3), die im Rahmen eines späteren Teilungsentwurfs durch einen ÖbVI konkretisiert werden wird, eine Fläche von insgesamt ca. 22,82 ha, davon

ca. 162.740 m ²	Gewerbegebiete (GE)
ca. 2.860 m ²	Grünflächen
ca. 1.660 m ²	Wasserflächen
ca. 33.705 m ²	Flächen für Wald (teilweise auch zugleich geschütztes Biotop)
ca. 14.705 m ²	Geschützte Biotope
ca. 1.235 m ²	Flächen für die Landwirtschaft
ca. 6.750 m ²	Flächen für die Landwirtschaft <u>mit</u> Überlagerung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
ca. 4.505 m ²	Flächen für die Ver- und Entsorgung (Regenklärbecken)



Stadt Bad Oldesloe
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung
Begründung mit Umweltbericht

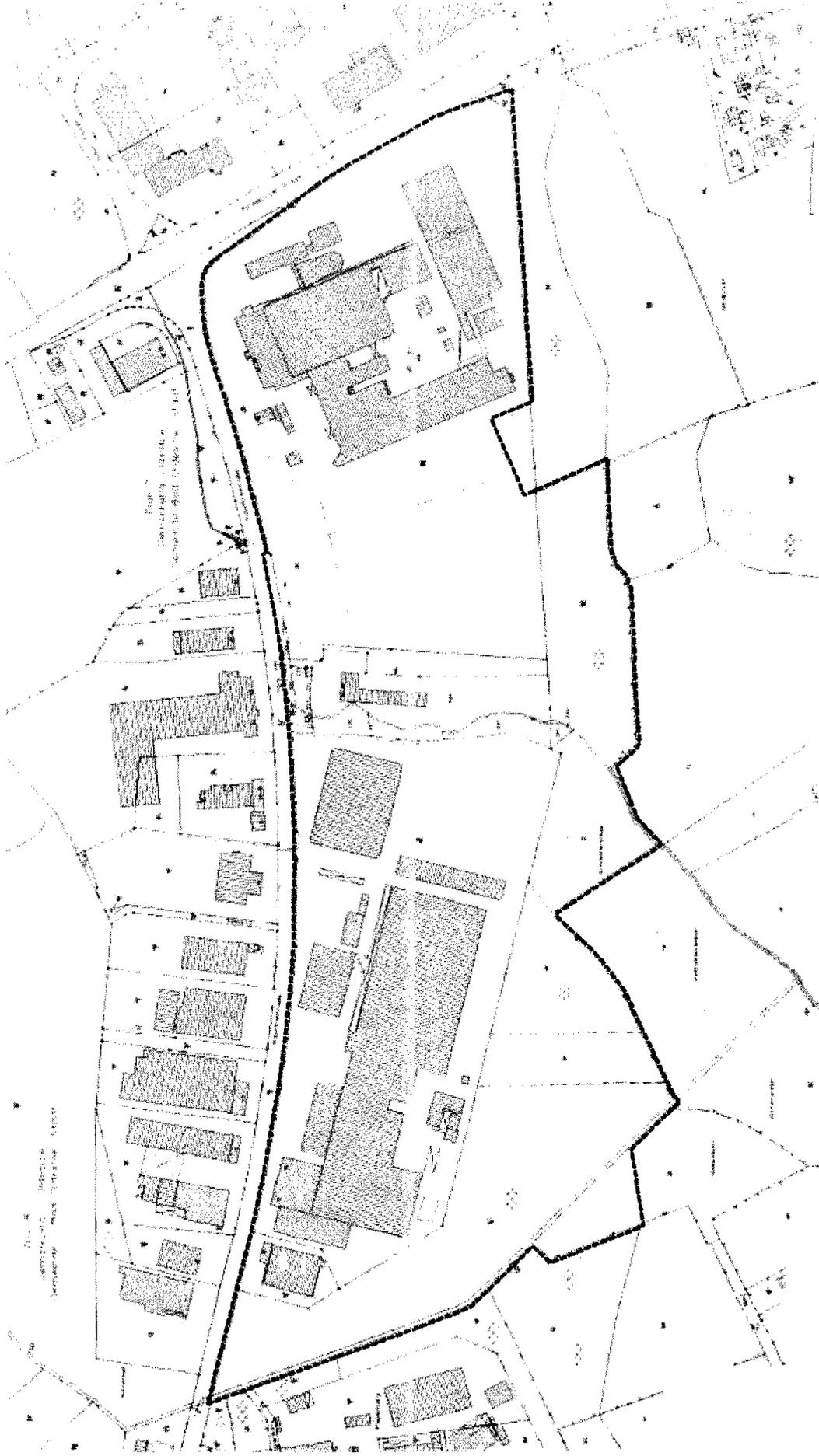


Abb. 2 Plangeltungsbereich zur Satzung (Plan Nr. 3.1) der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung auf Grundlage der aktuellen Flurkarte



4. Planungsvorgaben

Die Stadtvertretung baut mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung auf den Ergebnissen der rechtswirksamen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (2006) und des festgestellten Landschaftsplanes und den planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung (vgl. **Abb. 3** auf Seite 15) einschließlich seiner rechtskräftigen 1. Änderung und Ergänzung auf (vgl. **Abb. 5** auf Seite 19) und konkretisiert mit dieser Bauleitplanung die Flächennutzungen und die Art und das Maß der baulichen Nutzung bezogen auf das Plangebiet.

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB`07)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB`07 besteht für die Gemeinden eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB`07.

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes 1998 und der Fortschreibung des Regionalplanes, Planungsraum I, kann die Stadt Bad Oldesloe grundsätzlich von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die im Rahmen der anschließenden Beteiligungsverfahren nach BauGB`07 durch die Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H ggf. noch weitergehend konkretisiert werden.

Die Stadt Bad Oldesloe liegt auf der von Hamburg aus strahlenförmig in den Planungsraum I verlaufenden Achse Hamburg - Ahrensburg - Bargtheide - Bad Oldesloe und ist zugleich auch äußerer Achschwerpunkt der von Lübeck nach Reinfeld ausgehenden Achse. Somit kommt der Stadt Bad Oldesloe als Wohn- und Gewerbestandort mit den zentralörtlichen Funktionen eines Mittelzentrums sowie als Kreisstadt eine landes- und kreisplanerisch besondere Bedeutung zu.

Im Rahmen der Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 LaplaG wurde mit Erlass der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H vom 01.09.2008 bestätigt, dass den städtischen Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach BauGB`07 erfolgte eine erneute landesplanerische Stellungnahme mit Erlass vom 17.02.2009. Die hierin vorgetragenen Hinweise und Ausführungen zum Ausschluss des Einzelhandels in Gewerbegebieten wurden im Rahmen der städtischen Gesamtabwägung seitens der Stadt Bad Oldesloe zur Kenntnis genommen und entsprechend dem Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 19.03.2009 in dem vorgetragenen Maße berücksichtigt.

Die damit verbundene Änderung der textlichen Festsetzungen erfolgte im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB`07, so dass mit der Satzung der „Anpassungspflicht“ in vollem Umfange Rechnung getragen werden kann. Eine Stellungnahme der Abteilung Landesplanung wurde im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung nicht abgegeben.

4.2 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB`07)

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB`07, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, grundsätzlich eingehalten werden.



Stadt Bad Oldesloe
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung
Begründung mit Umweltbericht

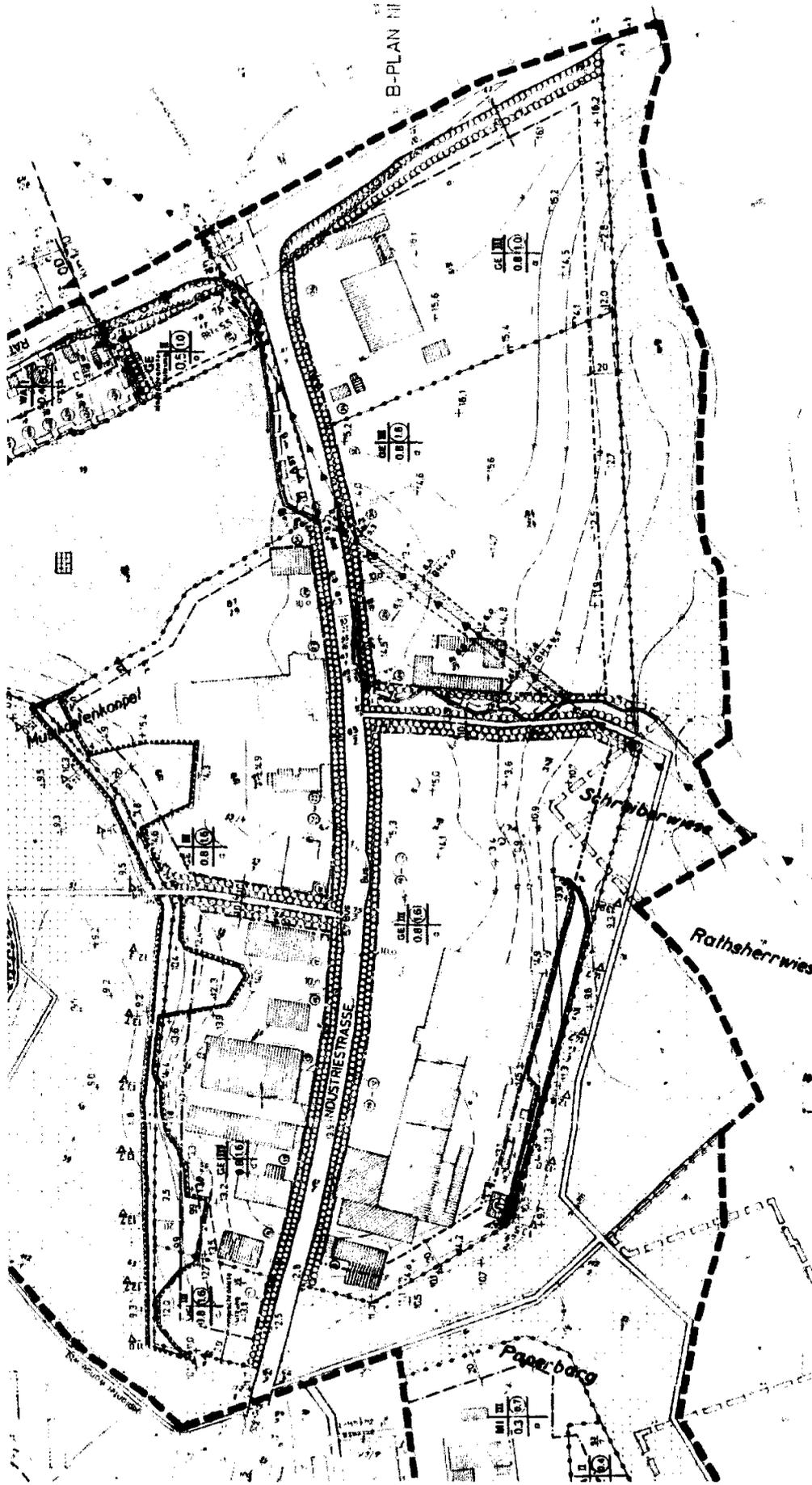


Abb. 3 Auszug aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 - Neufassung (Rechtskraft vom 15.03.1979)



Der Begriff des „Entwickeln“ bedeutet (entsprechend der einschlägigen Kommentierungen zum BauGB) nach seinem Wortlaut und vor allem nach seinem Sinn für die Bauleitplanung, dass sich der Bebauungsplan innerhalb der wesentlichen Grundentscheidungen des Flächennutzungsplanes, d.h. seiner „Grundzüge“ in diesem Sinne halten muss.

Deshalb erweist sich das „Entwickeln“ des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan in Richtung auf eine gegenständliche wie auch auf eine räumliche Spezifizierung als eine von Gestaltungsfreiheit gekennzeichnete planerische Fortentwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grundkonzeption.

Abweichungen des Bebauungsplanes vom Flächennutzungsplan sind insoweit vom Begriff des „Entwickelns“ im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gedeckt, als sie sich aus dem Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen und der Bebauungsplan trotz der Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht widerspricht.

Die geplante Verlegung des Gewässers BA 9 stellt bezüglich der Lage eine Abweichung von den bisherigen Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes dar (vgl. **Abb. 4** auf Seite 17), die als „nachrichtliche Übernahme“ aus dem festgestellten Landschaftsplan übernommen worden ist. Da das Gewässer in relativ geringer Entfernung jedoch mit gleichartigen Qualitäten als offenes Gewässer neu angelegt wird und kein Schutzstatus nach § 25 Abs. 1 LNatSchG`07 gegeben ist, besteht hierin nach Auffassung der Stadt Bad Oldesloe in dem vorangestellten Sinne keine Änderung der Grundzüge der Planung.

Auch die nicht länger anzunehmende Eigenschaft des Gewässers als gesetzlich geschütztes Biotop (vgl. „LBP“ als Anlage zu dieser Begründung) führt nach Auffassung der Stadt Bad Oldesloe nicht zu dem Erfordernis einer Planänderung.

Gleiches gilt auch für die Abgrenzung der Waldflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches, die aufgrund genehmigter Waldumwandlungsverfahren zugunsten der Ausweisung von Regenrückhaltebecken zwischenzeitlich verändert worden ist und auch für die Abgrenzung von (vermuteten) geschützten Biotopflächen, die sich gegenüber dem Zeitpunkt der Kartierungen zum Landschaftsplan in ihrer Abgrenzung und bodenrechtlichen Nutzungsform teilweise ebenfalls verändert haben.

Die städtebauliche und landschaftsplanerische Grundkonzeption bleibt unabhängig von diesen Abweichungen, die als geringfügig betrachtet werden können, erhalten. Die flächenscharfe Abgrenzung erfolgt für den Planbereich nunmehr auf der Planungsebene des Bebauungsplanes.



Stadt Bad Oldesloe
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung
Begründung mit Umweltbericht

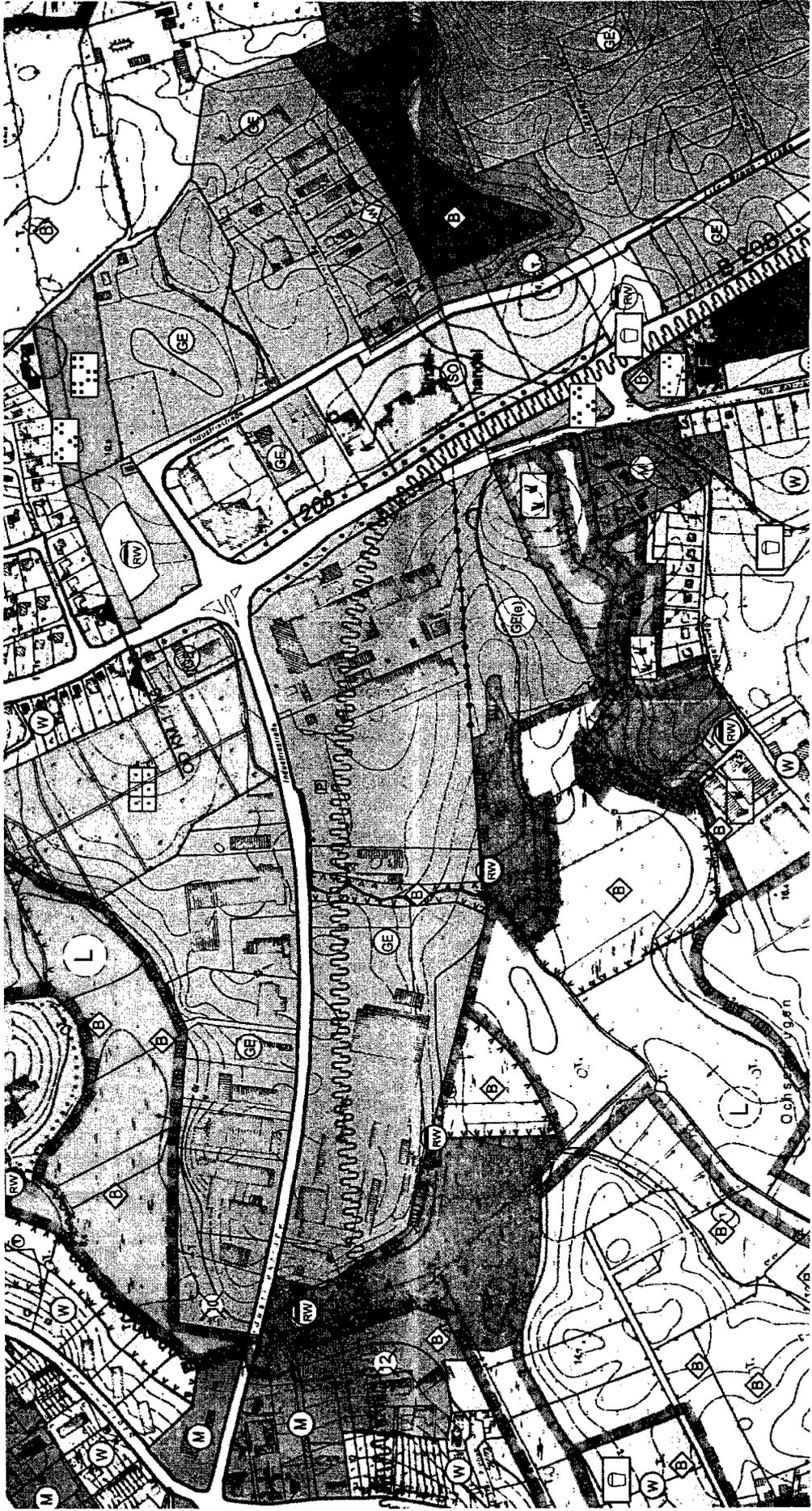


Abb. 4 Ausschnitt aus der Planzeichnung zur rechtswirksamen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Oldesloe das Plangebiet und sein näheres Umfeld betreffend (2006, o. M.)



5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Vorhabensbeschreibung - Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung

Der Bau- und Planungsausschuss hat am 07.07.2008 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung für das Gebiet südlich der Industriestraße Nr. 8 - 36 (gerade Nummern) gefasst (vgl. **Abb. 2** auf Seite 13 und auch Luftbild als **Abb. 1** auf Seite 9). Das ca. 22,82 ha große Plangebiet liegt:

- östlich der gemischt genutzten Bebauung im Bereich „Paperberg“ und von Walflächen
- südlich der „Industriestraße“
- westlich der „Ratzeburger Straße“ (B 206)
- nördlich der Niederungsflächen des Glindhorstgrabens und der offenen Feldmark

Im Kernbereich der Planung handelt es sich im Wesentlichen um bereits überwiegend mit Gewerbegebäuden bebaute bzw. gewerblich genutzte Grundstücke der Industriestraße Nr. 8 bis 36 (gerade Hausnummern). Auf dem Grundstück Industriestraße Nr. 24 und 26 besteht seit längerer Zeit (knapp 30 Jahren) der städtische Bauhof. Straßenseitig ist dem Bauhof eine Gas-Tankstelle der Stadtwerke Bad Oldesloe vorgelagert.

Südwestlich des Gewerbegebietes an der Industriestraße liegt innerhalb des Plangebietes ein Waldstreifen, der bis in die Glindhorstniederung reicht, in der der Glindhorstgraben BA 10 mit dem Gewässer BA 11 und dem Scheidegraben BA 9 südlich der Bebauung „Paperberg“ verlaufen.

In der Niederung herrschen Grünländereien vor, aber auch Röhrichtflächen und kleinere Waldbestände sind hier anzutreffen.

Für Teilflächen des bisherigen Waldes südlich des Plangebiets liegen bereits Umwandlungsgenehmigungen vor:

- Waldumwandlungsbescheid des Forstamtes Trittau vom 26.10.1995 mit AZ.: 7424.31. Die Ersatzaufforstung wurde durchgeführt. Für diesen Teilbereich sind daher die Festsetzungen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung (vgl. **Abb. 5** auf Seite 19) als rechtskräftiger Bestand zu beachten.
- Waldumwandlungsbescheid des Forstamtes Trittau vom März 2005 mit AZ.: 7424 OD-420. Für die Fa. Minimax wurde aus dem Flurstück 67/4 eine 0,2382 ha große Teilfläche in die Nutzungsart „Regenklärbecken“ überführt; eine ausreichend große Ersatzaufforstung wurde angelegt. Diese Nutzungsumwidmung ist im Rahmen dieses Änderungsverfahrens zu beachten.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung dient der Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung innerhalb der gewerblich geprägten Bebauung südlich der „Industriestraße“ und soll einem dort ansässigen Betrieb die Möglichkeit der Betriebserweiterung bieten.

- Es ist geplant, einem an diesem Gewerbestandort ansässigen Gewerbebetrieb eine Erweiterungsfläche anzubieten zunächst für die Herstellung einer Stellplatzanlage. Hierfür wird der städtische Bauhof an eine andere Stelle [außerhalb des Plangebietes] im Stadtgebiet verlegt.

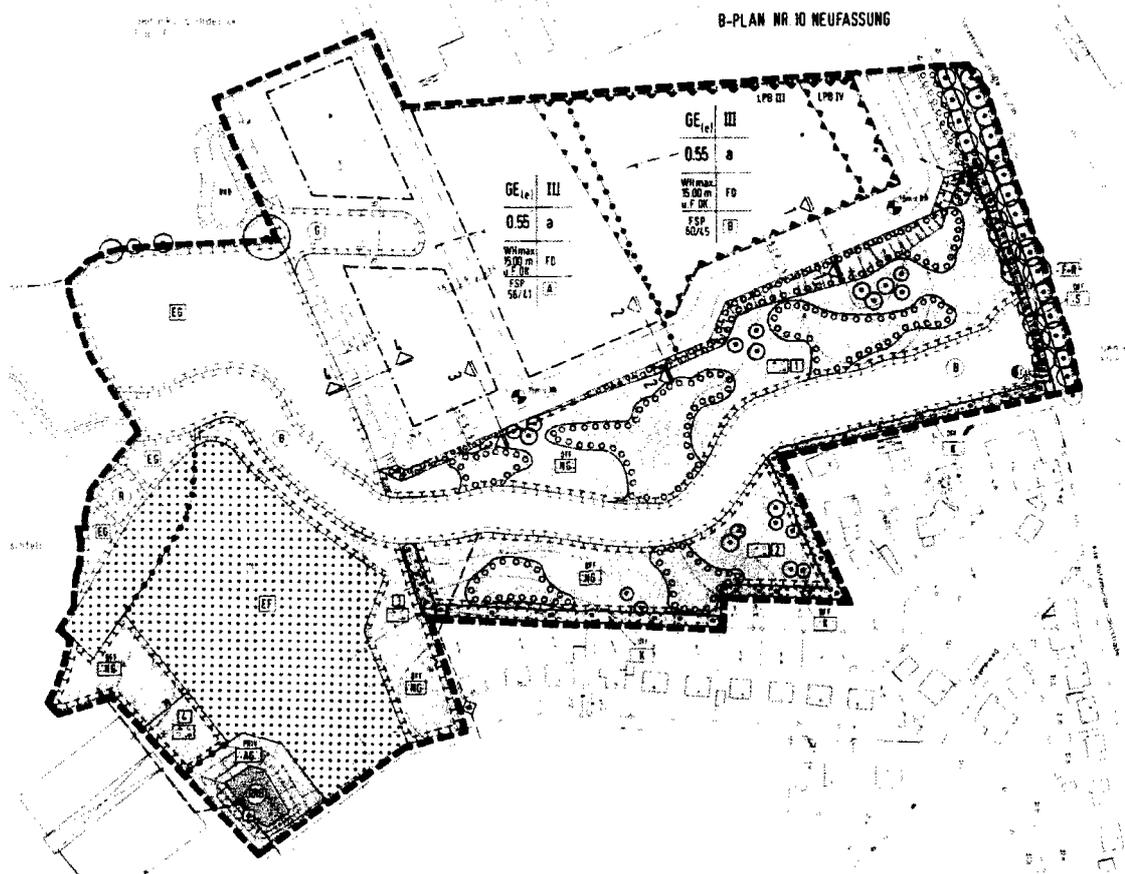


Abb. 5 Auszug aus der Planzeichnung der rechtskräftigen **1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung** (mit Rechtskraft vom 18.12.1997)

- Durch die Umlegung des bisher zwischen den gewerblich genutzten Flächen verlaufenden Baches (BA 9) wird die frei werdende Fläche an das bisherige Betriebsgelände des dort benachbart gelegenen Gewerbebetriebes angebunden.
- Die vorhandene gewerbliche Bau- und Nutzungsstruktur wird dabei weitgehend erhalten, wobei jedoch das Grundstück des Bauhofes gänzlich geräumt und unter Beachtung der umgebenden Landschaftsstruktur maßvoll ergänzt wird.
- Zugleich erfolgt eine Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung zum Maß der baulichen Nutzung (u. a. Anzahl der Vollgeschosse und Abstand zum Wald, vgl. Seite 15) an den vorhandenen Gebäudebestand und zur Art der gewerblichen Nutzung in Bezug auf Einschränkungen zum Einzelhandel. Diese Aspekte sind wesentlich für die gewählte Abgrenzung des Plangeltungsbereiches, der ansonsten sehr weit gefasst erscheinen könnte.
- Dabei sollen auch natur- und artenschutzfachlich sowie wasserwirtschaftlich (als Flächen zur Regelung des Wasserabflusses) wertvolle Strukturen wie randliche Waldflächen, Gewässer, Röhrichte und Wiesen aber auch einzelne Großbäume und Gehölzgruppen in der Planung Berücksichtigung finden.



- Die Umlegung des Gewässers BA 9 erfolgt auf Grundlage einer gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung nach § 31 WHG in Verbindung mit der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung.
Im Zuge dieser Verlegung werden auch die mit der Maßnahme in Zusammenhang stehenden naturschutzrechtlichen Erfordernisse und Belange einschließlich der Eingriffsregelung sowie der artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 42 BNatSchG bearbeitet (vgl. Anlagen zu dieser Begründung).
Zur Klärung der UVP-Pflichtigkeit wurde eine UVP-Vorprüfung erstellt, da es sich um Maßnahmen nach LUVPG, Anlage 1, Ziffer 13.16 „sonstige Ausbaumaßnahmen“ handelt. Nach den Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) ist sicher zustellen, dass es nicht zu einer Verschlechterung des Gewässerzustands kommt.
- Die Ergebnisse wurden in die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung „nachrichtlich“ übernommen. Gegebenenfalls durch die Bachverlegung entstehende Kompensationserfordernisse sind im Zuge des gesonderten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu ermitteln und als planungsrechtliche Festsetzungen in diese Bebauungsplanung aufzunehmen.
- Die geplante bauliche Entwicklung wird sich überwiegend auf bereits bisher baulich genutzte Flächen beschränken.
- In dem rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 10 Neufassung ist entlang des Glindhorstgrabens (BA 10), entlang der südlichen Plangebietsgrenze und entlang des Gewässers BA 9 im Bereich des städtischen Bauhofs ein Wanderweg geplant.
Dieser Wanderweg soll künftig entfallen, da nunmehr nicht nur keine geeignete Anschlussmöglichkeit im Bereich des Bauhofs verbleiben wird, sondern es müssten auch wertvolle Biotoptypen in der Glindhorstniederung beansprucht werden. Dieses ist jedoch nicht mehr städtisches Planungsziel (vgl. „Naturnahe Gestaltung und Ausbau Glindhorstgraben ...“ lt. Quellenverzeichnis).
- Die Stadt Bad Oldesloe geht davon aus, dass keine flächenhaften Kompensationserfordernisse mit den Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung abzugelten sind.
- Die öffentlichen Verkehrswege und verkehrliche Anbindungen an das überörtliche System sind vorhanden.
Änderungen sind mit dieser Planung nicht vorgesehen und nicht erforderlich. Sofern neue Baugrundstücke entstehen, so werden diese als private Erschließungen bzw. als Einzelgrundstückszufahrten zur „Industriestraße“ hergestellt.
- Das unbelastete Oberflächenwasser wird wie bisher über das vorhandene aber technisch anzupassende örtliche System gesammelt und schadlos zur Glindhorstniederung abgeleitet.
Da Entwicklungen nur aus dem Bestand heraus ermöglicht werden, die bereits auf Grundlage des rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung zulässig wären, sind - abgesehen von der o. g. Bachverlegung - keine grundsätzlichen Änderungen des bestehenden Entwässerungssystems geplant.
- Der Bau von Regenwasserrückhalteanlagen wird nicht erforderlich, da die zur Regelung des Wasserabflusses geeigneten Flächen in der Glindhorstniederung genügend Rückhaltekapazität aufweisen.
Hiervon losgelöst, wurde im Rahmen dieser Bauleitplanung durch die Stadtwerke Bad Oldesloe geprüft, ob der vorbeugende Brandschutz sichergestellt werden kann. Dies wurde mit Schreiben vom 27.02.2009 bestätigt.



Zu der Planung fand eine Beteiligung der von der Planung berührten Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der anerkannten Naturschutzverbände in schriftlicher Form mit einem ergänzenden „Scoping-Termin“ am 30.07.2008 statt, durch die die Planungsträger über die städtischen und vorhabenbezogenen Planungsabsichten nach § 4 Abs. 1 BauGB`07 informiert wurden auch in Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB`07 (so genanntes „Scoping“).

Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die städtischen Planungsabsichten vorgebracht. Die vorgebrachten Hinweise

- des Kreises Stormarn als untere Naturschutzbehörde zur Beschränkung des Planbereichs auf das eigentliche Planungserfordernis zur Gewässerumlegung werden aufgegriffen und durch die obigen Erläuterungen in diese Planung aufgenommen,
- des Kreises Stormarn als untere Naturschutzbehörde zu Aussagen zum Artenschutz werden in den Umweltbericht integriert,
- zur Bewertung des Schutzstatus von Gewässer BA 9 wird gemäß der Bearbeitung zur Gewässerverlegung übernommen,
- zum Erfordernis der Kompensation zusätzlich zur Gewässerverlegung wird geklärt und mit der unteren Naturschutzbehörde rückgekoppelt,
- des Kreises Stormarn als untere Bodenschutzbehörde zu einer Altlastenverdachtsfläche auf dem Grundstück Industriestraße 8 wird aufgenommen,
- zur Verlegung des Gewässers BA 9 wird auf die zeitlich parallel erstellten Planunterlagen verwiesen

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB`07 wurde in Form eines öffentlichen Aushangs in der Stadtverwaltung Bad Oldesloe in der Zeit vom 17.07.2008 bis zum 18.08.2008 durchgeführt. Umweltrelevante oder sonstige Hinweise bzw. Änderungserfordernisse wurden dabei nicht mitgeteilt.

Die städtischen Gremien haben sich mit den Stellungnahmen aus dem „Scoping“ befasst und werden die fachtechnischen Hinweise in der Entwurfsplanung bzw. bei der Genehmigungsplanung zur „Gewässerverlegung“ in dem jeweils erforderlich werdenden Maße berücksichtigen.

Die Stadt Bad Oldesloe strebt nun mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung an, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlegung des Gewässers BA 9 zu schaffen und zugleich Art und Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Gewerbegebietes südlich der Industriestraße auf die örtlich vorgefundene Situation anzupassen.



5.2.1 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

5.1.2.1 Fachplanungen

Der **Landesraumordnungsplan** (1998, Teilfortschreibung 2004) beinhaltet folgende Angaben:

Thema (LRP)	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> ○ Bad Oldesloe ist Mittelzentrum und äußerer Schwerpunkt einer Siedlungsachse zur Metropole Hamburg 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Positiv Die Achsenräume sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Es sind keine Wirkungen zu erwarten, da gewerbliche Bauflächen vor allem in den zentralen Orten bereitgestellt werden sollen.

Regionalplan (Fortschreibung 1998):

Thema (RP)	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> ○ Lage innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Mittelzentrums 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Positiv es sind keine Wirkungen zu erwarten, die der Planung entgegen stehen könnten

Flächennutzungsplan - Neuaufstellung (2006):

Thema (FNP)	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> ○ Gewerbliche Bauflächen südlich der „Industriestraße“ und westlich der „Ratzeburger Straße“ (B 208) entsprechend den bodenrechtlichen Flächenfestsetzungen des B-Plans Nr. 10, Neufassung einschließlich der 1. Änderung ○ Regenwasserrückhaltebecken im Westen des Plangebiets im Bereich „Industriestraße / Paperberg“, südlich des Betriebsgeländes der Fa. Minimax und südlich des Bauhofs 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Positiv Bodenrechtlich relevante Abweichungen bezüglich der Bauflächendarstellung sind mit dieser Planung nicht zu erwarten; zu beachten ist die eingeschränkte gewerbliche Nutzungsmöglichkeit im Bereich südlich TG GE 1 (dieses ist jedoch nicht planungsrelevant für dieses Änderungsverfahren) ○ Beachtung / Abweichung Im Bereich des Bauhofs könnten Abweichungen im Rahmen einer gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung zur Verlegung des vorh. Gewässers BA 9 entstehen



Thema (FNP)	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> ○ Geschütztes Biotop im Bereich des Gewässerlaufs BA 9 an der Westseite des Betriebsgrundstückes des Bauhofes ○ Geschütztes Biotop südlich der gewerblichen Baufläche der Fa. Minimax ○ Waldflächen südwestlich des Betriebsgrundstückes und der gewerblichen Bauflächen der Fa. Minimax und südlich des Bauhofes ○ Flächen mit Eignung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft südlich und südwestlich der Bebauung außerhalb der geschützten Biotope ○ geplantes LSG südwestlich und südlich der Bauflächen, jedoch ohne die Flächen südlich der Fa. „Glaxo“ ○ Abfall-Altlasten nordwestlich des Plangebietes nahe der „Industriestraße“ und westlich des Plangebietes im Bereich „Paperberg“ 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beachtung / Abweichung Hier ist bezüglich der Lage des Gewässerlaufes BA 9 eine Abweichung geplant, wobei der Schutzstatus nach LNatSchG`07 lt. „LBP“ nicht gegeben ist ○ Beachtung Änderungen sind nicht geplant; ggf. Anpassung der Darstellung an die heutigen Gegebenheiten ○ Beachtung Änderungen sind nicht geplant; ggf. Anpassung der Darstellung an die heutigen Gegebenheiten und Berücksichtigung der Trassierung des neuen Gewässerverlaufes BA 9, wobei eine Waldfläche in einem geringfügigen Maße betroffen sein wird ○ Beachtung Änderungen sind nicht geplant; ggf. Anpassung der Darstellung an die heutigen Gegebenheiten und Übernahme in dieses Änderungsverfahren ○ Beachtung Änderungen sind nicht geplant ○ Neutral, eine Veränderung der Altlasten oder Einflüsse durch die Altlasten auf das bestehende Gewerbegebiet (Plangebiet) sind nicht erkennbar

Die geplante Verlegung des Gewässers BA 9 stellt bezüglich der Lage eine Abweichung von den bisherigen Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes dar, die als „nachrichtliche Übernahme“ aus dem festgestellten Landschaftsplan übernommen worden sind. Da das Gewässer in relativ geringer Entfernung jedoch neu angelegt wird, besteht hierin nach Auffassung der Stadt Bad Oldesloe keine Änderung der Grundzüge der Planung. Auch die nicht länger anzunehmende Eigenschaft des Gewässers als gesetzlich geschütztes Biotop (vgl. „LBP“ als Anlage zu dieser Begründung) führt nach Auffassung der Stadt Bad Oldesloe nicht zu dem Erfordernis einer Planänderung.

Beide Themen können ggf. zu gegebener Zeit im Rahmen einer anderen flächenwirksamen Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen werden.



Landschaftsprogramm (1999):

Thema (LP)	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> ○ Karte 1: Lage im Bereich der Geotope Typ 2 (Schildrücken - Drumlins) und Typ 9 (unter Gletschern entstandene Tunneltäler) ○ Karte 1: Lage im Bereich eines Wasserschongebiets ○ Karte 2: keine Darstellung ○ Karte 3: keine Darstellung ○ Karte 4: keine Darstellung 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Neutral / Beachtung Eine Relevanz könnte erst dann gegeben sein, wenn die Morphologie der südlich liegenden Niederungsbereiche verändert würde, dies ist jedoch nicht Planungsziel ○ Neutral / Beachtung die Planung beschränkt sich auf den bereits baulich geprägten Bereich; eine konkrete Schutzgebietsausweisung liegt bisher nicht vor ○ Neutral Übergeordnete / großräumige Erholungsnutzungen stehen den Vorhaben nicht entgegen ○ Neutral Übergeordnete / großräumige Aspekte des Arten- und Biotopschutzes stehen den Vorhaben nicht entgegen ○ Neutral Übergeordnete / großräumige Aspekte des Systems NATURA 2000 stehen den Vorhaben nicht entgegen

Der **Landschaftsrahmenplan (1998)** beinhaltet folgende Darstellungen:

Thema (LRP)	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> ○ Lage im Bereich des Geotops Nr. 26 ○ Lage in einem Wasserschongebiet südlich der Industriestraße / westlich der Ratzeburger Straße 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Neutral / Beachtung Das großräumige Geotop zwischen Sievershütten und Rethwischhof schließt auch bereits bebaute Flächen in Bad Oldesloe ein; eine Relevanz könnte erst dann gegeben, wenn die Morphologie der südlich liegenden Niederungsbereiche verändert würde, dies ist jedoch nicht Planungsziel ○ Neutral / Beachtung die Planung beschränkt sich auf den bereits baulich geprägten Bereich; eine konkrete Schutzgebietsausweisung liegt bisher nicht vor



Thema (LRP)	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> ○ Lage eines „Feuchtgebietes“ als besonders geschütztes Biotop südlich der Bebauung Fa. „Minimax“ ○ Entlang der Südseite des Plangebiets Verlauf einer „Nebenverbundachse“ als Teil der „Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems“ ○ Baumschutzverordnung 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beachtung eine Relevanz könnte erst dann gegeben sein, wenn die Morphologie der südlich liegenden Niederungsbereiche verändert werden würde; geschützte Biotope werden erneut erfasst ○ Neutral / Beachtung eine Relevanz könnte erst dann gegeben sein, wenn die südlich liegenden Niederungsbereiche verändert würden ○ Keine Bedeutung, die Baumschutzverordnung wurde aufgehoben

Der festgestellte **Landschaftsplan** (1997) beinhaltet folgende Darstellungen:

Thema (L-Plan)	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> ○ Bauflächen südlich der „Industriestraße“ und westlich der „Ratzeburger Straße“ entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 10, Neufassung einschließlich der 1. Änderung und Ergänzung ○ Innerhalb der Baufläche entlang eines Gewässers am Bauhof Darstellung eines Biotops sowie Symboldarstellung für eine Regenwasserrückhaltung im Bereich von Waldflächen ○ Regenwasserrückhaltebecken im Westen des Plangebiets innerhalb von Waldflächen ○ Überschwemmungsgebiet südlich und südwestlich der gewerblichen Bauflächen ○ Rückhalteraum im Bereich der Gewässerläufe südlich der gewerblichen Bauflächen 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Positiv Abweichungen der Planung bezüglich der Bauflächen sind nicht zu erwarten, so dass das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB'07 eingehalten werden kann ○ Beachtung / Abweichung Hier ist bezüglich der Lage eine Abweichung geplant im Rahmen einer gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung zur Verlegung des vorhandenen Gewässers BA 9; erforderlich werdende Maßnahmen der Regenwasserklärung werden auf den gewerblichen Baugrundstücken nachgewiesen ○ Beachtung Änderungen gegenüber der Bestandssituation sind nicht geplant ○ Beachtung Änderungen gegenüber der Bestandssituation sind nicht geplant ○ Beachtung Änderungen sind nicht geplant



Thema (L-Plan)	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> ○ Geschütztes Biotop im Bereich des Gewässerlaufs am Bauhof ○ Geschütztes Biotop südlich der Baufläche der Fa. Minimax östlich an die Waldflächen anschließend ○ Waldflächen südwestlich der gewerblichen Bauflächen u. a. der Fa. „Minimax“ und südlich des Bauhofs sowie in Teilbereichen der Fa. „Glaxo“ ○ Flächen mit Eignung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft südlich und südwestlich der gewerblichen Bauflächen außerhalb der geschützten Biotope ○ geplantes LSG südwestlich und südlich der Bauflächen zwischen „Industriestraße“ und „Schwarzer Damm“, jedoch ohne die Flächen zwischen der Fa. „Glaxo“ und der Bebauung Rethwischdorf ○ Darstellung eines Wasserschongebietes an der „Industriestraße“ nach Süden sich ausdehnend 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beachtung / Abweichung Hier ist bezüglich der Lage eine Abweichung geplant im Rahmen einer gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung zur Verlegung des vorhandenen Gewässers nunmehr an die Ostseite des heutigen Bauhofes ○ Beachtung Änderungen sind nicht geplant; ggf. Anpassung der Darstellung an heutige Gegebenheiten ○ Beachtung / Abweichung Änderungen gegenüber der Bestandssituation sind grundsätzlich nicht geplant ○ Beachtung Änderungen sind nicht geplant; ggf. Anpassung der Darstellung an heutige Gegebenheiten, ansonsten gelten die naturschutzfachlichen Ausführungen und Zielsetzungen zur Umgestaltung der Gewässer in der Glindhorstniederung ○ Beachtung Änderungen sind nicht geplant und die Planungsziele stehen einer Schutzgebietsverordnung nicht entgegen ○ Beachtung Das Plangebiet ist überwiegend bebaut; im Rahmen der Planrealisierung sind die Anforderungen an den Grundwasserschutz zu beachten

Der Charakter des Vorhabens u. a. zur geplanten Gewässerumlegung und der Fortbestand der gewerblichen Nutzung in diesem Bereich der Stadt Bad Oldesloe entsprechen grundsätzlich den Darstellungen des festgestellten Landschaftsplanes. Eine Änderung bzw. Fortschreibung des Landschaftsplans ist somit nicht erforderlich und wurde im Rahmen des durchgeführten „Scopings“ auch nicht an die Stadt Bad Oldesloe seitens der Fachbehörden herangetragen.

Abweichungen bestehen hinsichtlich des Verlaufs und der Bewertung des Gewässers BA 9. Gemäß der parallel erfolgenden Genehmigungsplanung wird der Gewässerlauf an die östliche Seite des bisherigen Bauhofgeländes verlegt. Gemäß der aktuellen Bewertung unter Anwendung des LNatSchG'07 handelt es sich bei dem Gewässer BA 9 um keinen naturnahen, sondern um einen naturfernen Bachlauf und daher um kein geschütztes Biotop im Sinne des § 25 Abs. 1 LNatSchG'07.



5.1.2.2 Fachgesetze

Für die Planung sind während des Planaufstellungsverfahrens folgende Fachgesetze bedeutend:

Gesetz / Verordnung	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> ○ BauGB`07 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Grundlage für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung sowie für die zu treffenden Aussagen und Festsetzungen zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung ○ Anpassung der gemeindlichen Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung auch bereits im Hinblick auf den Entwurf zum Landesentwicklungsplan (LEP)
<ul style="list-style-type: none"> ○ BauNVO 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Festlegung und Gliederung des Plangebiets nach Art und Maß der baulichen Nutzung
<ul style="list-style-type: none"> ○ LBO 2000 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Grundlage für örtliche Bauvorschriften nach § 92 Abs. 4 zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen und Freiflächen zur Sicherung bzw. Neuherstellung des Stadt- und Landschaftsbildes auf der Ebene des Bebauungsplanes
<ul style="list-style-type: none"> ○ BNatSchG (kleine Novelle 2007) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Grundlage für das LNatSchG; bezüglich der speziellen planerischen Belange wird auf das LNatSchG`07 Bezug genommen ○ § 10 Abs. 2 i. V. m § 42: Beachtung von Vorkommen besonders und streng geschützter Arten
<ul style="list-style-type: none"> ○ LNatSchG`07 	<ul style="list-style-type: none"> ○ § 1 beinhaltet die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege. ○ § 10 bis § 14 beinhalten die Anwendung der Eingriffsregelung ○ § 25 listet gesetzlich geschützte Biotope auf
<ul style="list-style-type: none"> ○ Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (Erlass vom 03.07.1998) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Darlegung der Grundlagen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bearbeitung des B-Planes sofern über den Innenbereich hinaus Flächen von Eingriffen betroffen sein sollten ○ Vorgabe von Berechnungsmodalitäten zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleiches / Ersatzes
<ul style="list-style-type: none"> ○ Empfehlungen für den Ausgleich von Knicks (Erlass MLUIR vom 01.02.2008) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Darlegung der Grundlagen für die Bilanzierung und Kompensation von Knicks
<ul style="list-style-type: none"> ○ Biotopverordnung vom 13.1.1998 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Erfassung der vorhandenen Biotope / Strukturen im Rahmen der Biotoptypenkartierung sofern die Definitionen bei Beachtung des LNatSchG`07 anwendbar erscheinen
<ul style="list-style-type: none"> ○ BBodSchG 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Findet Anwendung, sofern „... 9. Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, ... Einwirkungen auf den Boden nicht regeln.“ (§ 1 Abs. 1 BBodSchG)



Gesetz / Verordnung	Bedeutung für den Bauleitplan
o LWaldG	o Begründet die Bedeutung und den Status der am Plangebiet vorhandenen Waldflächen
o LWG	o Klärung der Frage, ob Gewässer vorhanden bzw. betroffen sind und wie die Ableitung von Oberflächenwasser erfolgen soll
o Denkmalschutzgesetz	o Beachtung ggf. vorkommender Kulturdenkmale
o DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ i. V. mit TA Lärm	o Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb und außerhalb des Plangebiets gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

5.2.1.1 Schutzgut Mensch

Die derzeitigen Nutzungen und Bauflächenverteilungen sind der rechtswirksamen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 Neufassung einschließlich der rechtskräftigen 1. Änderung und Ergänzung sowie der 2. Änderung zu entnehmen.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind bisher Gewerbenutzungen vorhanden, in denen lediglich Betriebsleiterwohnungen ausnahmsweise zulässig sind. Dabei liegt das heutige Betriebsgelände des städtischen Bauhofes etwa in der Mitte des in West-Ost-Richtung gestreckten Plangebiets. Nach Westen (Teilgebiete GE 2 und 3) und nach Osten (Teilgebiet GE 1) schließen sich jeweils großflächig Betriebsgelände an.

Zur optionalen Erweiterung des ortsansässigen Gewerbebetriebes innerhalb des Teilgebietes GE 1 wurde im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (s. Quellenverzeichnis), die im Wesentlichen zum Ziel hatte, die Verträglichkeit der gewerblichen Erweiterungsfläche mit der hiervon südlich gelegenen Bebauung in „Rethwischdorf“ nachzuweisen. Der Nachweis konnte unter Berücksichtigung von Emissionsbeschränkungen für die Erweiterungsfläche geführt werden. Eine Planungsrelevanz ergibt sich für dieses Änderungsverfahren jedoch nicht, da Veränderungen der rechtswirksamen planungsrechtlichen Situation auf dem Betriebsgelände innerhalb des Teilgebietes GE 1 nicht beabsichtigt sind.

Weitere gewerbliche Bauflächen liegen nördlich der „Industriestraße“, nördlich des Einmündungsbereichs der „Industriestraße“ in die „Ratzeburger Straße“ sowie großflächig westlich der „Ratzeburger Straße“. Zudem liegen Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ östlich der „Ratzeburger Straße“.

Gemischte Bebauungen aus Gewerbe- und Wohnnutzungen sind westlich des Plangebiets an der „Industriestraße“ sowie im Bereich „Paperbarg“ und südöstlich des Plangebiets an der „Ratzeburger Straße“ vorhanden.

Wohnbauflächen liegen nordöstlich des Plangebiets beidseitig an der „Ratzeburger Straße“.



Eine Kleingartenanlage besteht nördlich der „Industriestraße“, etwa gegenüber der Mitte des Teilgebietes GE 1.

Abgesehen von straßenbegleitenden Geh- und Radwegen und der vorgenannten Kleingartenanlage sind keine (wohnungsnahen) Erholungseinrichtungen oder Erholungsflächen im Plangebiet oder in einer relevanten Nähe zum Plangebiet vorhanden.

Der in der Glindhorstniederung mit dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 10 Neufassung einmal geplante Wanderweg ist nicht realisiert worden und soll mit diesem Änderungsverfahren zukünftig planerisch und planungsrechtlich entfallen, da die Herrichtung dieses Wanderweges zu unverhältnismäßig hohen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie in geschützte Biotope führen würde und zudem aufgrund der nunmehr durchgängigen Gewerbegebietsausweisung südlich der Industriestraße keine sinnvolle Anbindung mehr besteht.

Landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe sind im Plangebiet oder in einer relevanten Nähe zum Plangebiet nicht vorhanden. In der Glindhorstniederung liegen jedoch Grünländereien als landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das Plangebiet wird im Norden durch die „Industriestraße“ und im Osten durch die „Ratzeburger Straße“ (B 208) begrenzt. Insbesondere die B 208 ist durch hohe Verkehrsmengen gekennzeichnet.

Die aufgrund der Ergebnisse aus der schalltechnischen Untersuchung in der Satzung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung festgesetzten Lärmpegelbereiche werden für den betroffenen Bereich innerhalb des Plangebietes entlang der B 208 und im Kreuzungsbereich Industriestraße / Ratzeburger Straße übernommen. Unabhängig davon gilt nach DIN 4109, Ziffer 5.5.6 für die Gewerbeflächen im gesamten Plangelungsbereich mindestens Lärmpegelbereich III.

Ein Lärmaktionsplan ist bisher durch die Stadt Bad Oldesloe noch nicht beschlossen worden. Die Stadt Bad Oldesloe geht jedoch davon aus, dass aufgrund der Nutzungsart innerhalb des Plangebiets aktive Schallschutzmaßnahmen nicht zwingend erforderlich sind, da auch ersatzweise durch passive Schallschutzmaßnahmen (vgl. Lärmuntersuchung zur 1. Änd. + Erg. des B-Planes Nr. 10, Neu.) ein hinreichender Schutz schützenswerter Nutzungen erreicht werden kann.

Weitere bedeutende und stark befahrene Straßen sind im maßgeblichen Umfeld zum Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertung:

Die Stadt Bad Oldesloe geht nach Kenntnis der Örtlichkeit und erteilter Baugenehmigungen davon aus, dass die vorhandene und geplante Bebauung mit den angrenzenden Nutzungen entsprechend den erteilten Genehmigungen verträglich ist und bleiben wird. Diese Planauffassung wurde durch das Staatliche Umweltamt Itzehoe, Außenstelle Lübeck als zuständige Fachbehörde im Rahmen des durchgeführten „Scoping-Verfahren“ (s. Quellenverzeichnis) grundsätzlich bestätigt.

Da der Bebauungs- und Nutzungsbestand durch dieses Änderungsverfahren im Wesentlichen planungsrechtlich unverändert bleiben wird und nur eine Flächen- und Nutzungsverlagerung im Bereich des bisherigen Bauhofs geplant ist, sind keine planungsrechtlich relevanten Wirkungen der baulichen Entwicklungen zu erwarten. Art und Maß der Nutzung werden sich in die vorhandene Siedlungs- und gewerblich geprägte Nutzungsstruktur einfügen.



Durch die geplante Verlegung des Gewässerverlaufes BA 9 innerhalb des Betriebsgeländes des städtischen Bauhofes sind keine planungsrelevanten Emissionen zu erwarten.

Die Verlagerung des städtischen Bauhofes und die Umnutzung der dann frei gewordenen Flächen zunächst in eine betriebsbezogene Stellplatzfläche des bereits jetzt gewerblich genutzten Bauhofgeländes wird nach Auffassung der Stadt Bad Oldesloe ebenfalls zu keinen relevanten zusätzlichen Immissionsbelastungen an zu schützenden Wohnnutzungen führen. Es werden keine signifikant größeren Bauflächen und Nutzungsänderungen vorgesehen.

Auch sind keine planungsrelevanten Änderungen anderer Immissionsarten (Licht, Staub, Geruch etc.) aufgrund dieses Änderungsverfahrens zu erwarten bzw. sind im Rahmen des durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ der Stadt Bad Oldesloe nicht bekannt gemacht worden.

Ein Erfordernis für spezielle gutachterliche Untersuchungen nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. nach der TA Lärm ist daher derzeit für die Stadt Bad Oldesloe nicht erkennbar.

Die Stadt Bad Oldesloe nimmt ferner an, dass Verkehrslärm durch die „Ratzeburger Straße“ (B 208) zu beachten ist, wobei vorliegende Untersuchungen für das Plangebiet genutzt werden können, wobei von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Durch das Entfallen des früher einmal geplanten Wanderweges in der Glindhorstniederung resultiert keine Änderung zur bisherigen Nutzung, da diese Planung bisher nicht realisiert wurde. Somit sind keine Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung zu erwarten. Es ist hingegen mit einer Reduzierung von Beeinträchtigungen auf bestehende hochwertige Biototypen wie Röhrichte, Bruchwald und Feuchtwiesen sowie des sich entwickelnden naturnahen Wasserregimes zu rechnen, die im Fall eines Wegbaus unvermeidbar wären.

5.2.1.2 Schutzgut Pflanzen

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Biototypen und die relevanten Einzelstrukturen wurden im Rahmen einer Biototypenkartierung am 09.07.2008 durch das Büro für Landschaftsplanung Günther & Pollok wie folgt aufgenommen:

Biototyp	Lage - Anmerkungen
Bauflächen mit untergeordnetem Anteil gärtnerisch gestalteter Grünanlagen inkl. Rasenflächen, Hecken, etc.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gewerblich genutzte Flächen südlich der „Industriestraße“ - auf den Flurstücken 69/4, 75/18, 84/12 tlw., 84/23, 84/27 tlw., 95/12 tlw., 84/29
Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nordwestlich außerhalb des Plangebiets: entlang des Glindhorstgrabens besteht eine extensiv gepflegte Grünfläche mit einer Fußwegverbindung zu einer rückwärtig gelegenen größeren Grünfläche; eine weitere Fußweganbindung besteht nördlich der „Industriestraße“ auf Flurstück 53/8



Biotoptyp	Lage - Anmerkungen
Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Am südwestlichen Rand des Plangebiets: auf dem Flurstück 79/1 liegt ein temporär genutzter Dressurplatz / Hundeübungsplatz; die Fläche ist als Rasen angelegt und mit mehrere Hindernissen bzw. Übungsgeräten ausgestattet
Knick 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innerhalb des Plangebietes sind keine Knicks vorhanden. ▪ An der B 208 trennt jedoch ein Knick auf Höhe des Löschteiches den Geh- und Radweg von der Kfz-Fahrbahn. Weitere Knickabschnitte schließen sich südöstlich des Plangebietes an.
Einzelgehölze Strauchbewuchs und junge Bäume 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entlang der „Industriestraße“ wurden die Straße begleitend auf den Gewerbegrundstücken Bäume gepflanzt, es sind zumeist Eichen mit Stammdurchmessern zwischen 0,25 und 0,4 m. ▪ Auf einigen Gewerbeflächen sind ergänzende Baumpflanzungen der gleichen Größenordnung vorhanden. ▪ Nahe der Einmündung der „Industriestraße“ auf die B 208 sind zusätzlich einige größere Bäume vorhanden (Ulmen und Kiefern mit Stammdurchmessern bis 0,6 m) ▪ Auf Flurstück 84/23 stehen mehrere große Bäume mit insgesamt markanter Struktur zwischen den Bauhofgebäuden und der „Industriestraße“ (Kiefern, Buchen und Eichen bis Stammdurchmesser ca. 0,5 m). ▪ An der Südseite des Flurstücks 75/18 (Fa. Minimax) besteht zur Niederung eine Böschung, die locker mit Sträuchern und einigen Bäumen bewachsen ist. ▪ Am Südrand des Plangebiets („Rathsherrwiese“) wird der den Plangeltungsbereich markierende Graben BA 9 von 4 markanten alten Kopfweiden (Stammdurchmesser 0,5 -0,8 m) gesäumt (vgl. Abb. gegenüber).



Biototyp	Lage - Anmerkungen
<p>Feldgehölze; Gehölzgruppen</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im südöstlichen Bereich des Flurstücks 75/18 (Teilgebiet GE 2) besteht zwischen einer Halle und einer großflächigen Stellplatzanlage eine Geländesenke, in der sich ein strukturreiches Feldgehölz entwickelt hat. Es geht von trockenen Randflächen zur Mitte und nach Süden in einen vernässten Bereich über bestehend aus Erlen, Weiden und Pappeln sowie einer Bodenvegetation mit Schilf, Rohrglanzgras und anderen Röhrichtarten.
<p>Wald feuchter bis nasser Standorte</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auf Flurstück 84/30 (südlich Bauhof) innerhalb des Plangebietes besteht ein Wald feuchter bis nasser Standorte; Gehölzflächen (Pappel, Weiden, Erlen, Eschen, Rotfichte) wechseln mit lichten Flächen ab, auf denen stellenweise kleinere Röhrichtherden und ansonsten unterschiedliche Krautfluren feuchter bis mittlerer Standorte vorkommen. ▪ Für die östlich anschließenden Bestände (vgl. Abb. gegenüber rechts im Bild) ist eine Waldumwandlungsgenehmigung vorhanden, so dass hier auf Flurstück 84/31 (südlich Teilgebiet GE 1) zwar bisher noch Wald sichtbar ist, rechtlich betrachtet handelt es sich jedoch um eine Baufläche innerhalb des Geltungsbereich der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, Neufassung ▪ Auf Flurstück 67/4 (südlich und südwestlich Fa. Minimax) liegt ein sich auflösender Pappelbestand (s. u. „Bruchwald“), der in höheren Teilflächen in einen stellenweise lockeren Laubwald übergeht.
<p>Bruchwald</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der westlich und insgesamt tiefer liegende Teil des Flurstücks 67/4 (südwestlich Teilgebiet GE 2) und zum Glindhorstgraben BA 10 hin wird von einem Bruchwald eingenommen. Der Pappelbestand fällt allmählich zusammen; die Fläche ist gut vernässt. ▪ Der Bestand wird westlich des Glindhorstgrabens uferbegleitend durch Weiden ergänzt.



Biotoptyp	Lage - Anmerkungen
<p>Röhricht</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flurstücke 74/1 und 76/3 (südlich Teilgebiet GE 2) werden von einem zusammen hängenden Röhricht eingenommen, bestehend aus Schilf, Rohrglanzgras und Sumpf-Segge sowie typischen Begleitarten. ▪ Das Röhricht reicht an seiner Nordostecke bis zum o. g. Feldgehölz an der Stellplatzanlage auf Flurstück 75/18. ▪ Eine kleine Röhrichtfläche hat sich am Nordende des Flurstücks 79/1 (am Glindhorstgraben BA 10) entwickelt. ▪ Weitere Röhrichte bestehen außerhalb des Plangebiets in der Glindhorstniederung sowie auf Flurstück 84/31
<p>Regenklärbecken und Löschteiche</p> 	<p>Rückhaltebecken bzw. Reinigungsbecken für das Oberflächengewässer aus den Bauflächen liegen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ südlich Betriebsgrundstück im Teilgebiet GE 2 auf dem Flurstück 67/4 ▪ in der südöstlichen Ecke des Betriebsgrundstückes im Teilgebiet GE 2 auf Flurstück 75/18 ▪ südlich „Industriestraße“ in der nordwestlichen Ecke des Flurstücks 67/4 östlich des Glindhorstgrabens (vgl. Abb. gegenüber) <p>Löschteiche liegen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ auf Flurstück 75/18 am südwestlichen Rand des Betriebsgeländes im Teilgebiet GE 2 ▪ auf Flurstück 84/29 am südöstlichen Rand des Betriebsgeländes im Teilgebiet GE 1 <p>Die Randstreifen der Rückhaltebecken und Teiche werden von gemähten Gras- und Krautfluren eingenommen; bei insgesamt eher extensiver Pflege weisen sie den Charakter von Magerwiesen auf.</p>



Biototyp	Lage - Anmerkungen
<p>Gewässer BA 9 im Bereich des Bauhofs</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ An der Westseite des Bauhofs verläuft ein Gewässer in einem tiefen Geländeeinschnitt; Ufergehölze und hoch gewachsene Stauden sowie Brombeeren überdecken den eigentlichen Gewässerlauf; Teilbereiche der Uferböschungen sind mit Schilf und Rohrglanzgras bewachsen. ▪ Das Gewässer befindet sich nicht mehr auf ganzer Länge in dem ursprünglichen Flurstück 238, sondern ist etwas nach Westen verschoben. ▪ Das Gewässer wird nach Verlagerung des Bauhofes und Freilegung des Grundstückes im Rahmen eines gesonderten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens an die Ostseite von Flurstück 234 verlegt und südwestlich des bisherigen Bauhofs wieder an den bisherigen Grabenverlauf angebunden
<p>Bach „Glindhorstgraben“ (Gewässer BA 10)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entlang der Westseite des Plangebiets mit Fließrichtung von Norden nach Süden ▪ An den Ufern haben sich 1-3 m breite Röhrichtsäume entwickelt. ▪ Im Gewässer konnten sich Bachröhrichte und Flutrasenbestände ansiedeln. ▪ Der Bach verläuft stellenweise durch Bruchwaldbestände oder markiert deren Westseite.
<p>Acker</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Westlicher Teil des Flurstücks 84/29 auf dem Betriebsgelände im Teilgebiet GE 1 als Zwischennutzung
<p>Grünland</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Südlich der bebauten Flächen des Gewerbegebietes in der Glindhorstniederung; innerhalb des Plangebietes (vgl. Abb. gegenüber) gehört dazu das Flurstück 77/1 („Schreiberwiese“). ▪ Dabei ist der Randstreifen zum Röhricht der Flurstücke 74/1 und 76/3 als seggen- und binsenreiche Nasswiese ausgebildet.



Innerhalb des Plangebiets sind der Stadt Bad Oldesloe keine Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten nach § 10 BNatSchG bekannt bzw. im Rahmen des durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ auch nicht bekannt gemacht worden.

Ein Schutzgebiet gemäß §§ 16 - 21 LNatSchG`07 besteht nicht. Der Vorschlag aus dem festgestellten Landschaftsplan der Stadt Bad Oldesloe (1997) zur Ausweisung eines LSG in der Glindhorstniederung wurde bisher nicht umgesetzt. Die städtischen Planungsziele im Rahmen dieses Änderungsverfahrens stehen einer möglichen Schutzgebietsverordnung jedoch nicht entgegen.

Ein FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet ist in relevanter Nähe zum Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertung:

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des LNatSchG`07, der Biotopverordnung und des Erlasses zur „naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung von 1998“ in der jeweils aktuellen Fassung mit einer 3-stufigen Skala für Flächen

- mit allgemeiner Bedeutung (z. B. Gärten, Betriebsgrundstücke, intensiv gepflegte Bereiche),
- hoher Bedeutung (z. B. Gehölzbestände inkl. der Waldflächen) und
- sehr hohe Bedeutung (geschützte Biotope).

Biototyp	Bewertung - Anmerkungen
Bauflächen mit untergeordnetem Anteil gärtnerisch gestalteter Grünanlagen inkl. Rasenflächen, Hecken, etc.	Allgemeine Bedeutung: aufgrund der hohen Störungsintensität
Grünfläche	Allgemeine Bedeutung: aufgrund der hohen Störungsintensität
Knicks	Sehr hohe Bedeutung: nach § 25 Abs. 3 LNatSchG`07 geschützte Biotope
Einzelgehölze Strauchbewuchs und junge Bäume	Allgemeine bis mittlere Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Standorte sind durch die gewerbliche Nutzung und den Verkehr auf der „Industriestraße“ / der B 208 deutlich gestört ▪ Gehölze in der Glindhorstniederung haben eine hohe Bedeutung aufgrund der Lage in Zusammenhang mit ökologisch hochwertigen Flächen und eher geringer Nutzungsintensität ▪ Die Großbäume an der Einmündung Industriestraße / B 208 haben aufgrund ihrer Größe eine hohe Bedeutung



Biototyp	Bewertung - Anmerkungen
Feldgehölze; Gehölzgruppen	Hohe Bedeutung: Der Bereich ist durch die gewerbliche Nutzung deutlich gestört und im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10, Neufassung nicht mit Erhaltungsgebot festgesetzt, liegt jedoch im Bereich der Höhenlinie von 9,2 m über NN
Wald feuchter bis nasser Standorte	Hohe Bedeutung: Schutz nach LWaldG; störungsarme Bereiche mit geringen Einflüssen durch benachbarte gewerbliche Nutzung
Bruchwald	Sehr hohe Bedeutung: Geschütztes Biotop nach § 25 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG`07 und Schutz nach LWaldG
Röhricht	Sehr hohe Bedeutung: Geschütztes Biotop nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 LNatSchG`07
Rückhaltebecken und Löschteiche	Allgemeine Bedeutung als Biotop: Starke Störungen naturnah anmutender Funktionen möglich aufgrund der vorrangigen abwassertechnischen Funktion bzw. der Vorhaltung von Löschwasser
Gewässer BA 9 im Bereich des Bauhofs	Eine Bewertung des Grabens am Bauhof als Sonderfall wird nicht vorgenommen, da das Gewässer auf Basis einer gesonderten Genehmigung nach § 31 WHG verlegt wird. Die Ergebnisse der gesonderten Bearbeitung werden als bestehende Tatsache in die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung aufgenommen. Im Landschaftsplan und im Flächennutzungsplan ist das Gewässer als geschütztes Biotop nach § 25 Abs. 1 Nr. 1 LNatSchG dargestellt. Aufgrund der heutigen Situation und unter Beachtung des LNatSchG`07 handelt es sich <u>nicht</u> um geschütztes Biotop, sondern um ein naturfernes Gewässer mit einzelnen naturnahen Strukturen und einem Gehölzsaum
Gewässer BA 10 Bach „Glindhorstgraben“	Hohe Bedeutung: Das Gewässer ist technisch ausgebaut; aufgrund der Lage in Zusammenhang mit naturnahen Randbiotopen (Röhricht, Bruchwald, Nasswiese, Wald) besteht ein hohes Potenzial zur Entwicklung eines hochwertigen Niedrigungsgewässers
Acker	Allgemeine Bedeutung: Äcker sind durch intensive Bewirtschaftung mit massiven Störungen gekennzeichnet und sind in diesem Fall nur eine Zwischennutzung, da die gesamten Betriebsflächen als Gewerbegebiet festgesetzt sind und jederzeit realisiert werden können.



Biotoptyp	Bewertung - Anmerkungen
Grünland	Allgemeine bis mittlere Bedeutung bei extensiver Bewirtschaftung: Seggen- und binsenreiche Nasswiesen als Teil des Grünlands sind von sehr hoher Bedeutung - letztere sind geschützte Biotope gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 LNatSchG`07

Eine Beeinflussung eines gemeldeten FFH-Gebietes, EU-Vogelschutzgebietes oder prioritärer Arten oder Lebensräume ist nicht zu erwarten.

Die Stadt Bad Oldesloe wird demzufolge auf eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie verzichten.

5.2.1.3 Schutzgut Tiere

Die Angaben des festgestellten Landschaftsplanes beinhalten für das Plangebiet keine konkreten Hinweise auf Vorkommen zu schützender Tierarten.

Im Vorwege zum „Scoping-Verfahren“ wurde das Landesamt für Natur und Umwelt des Landes S-H (LANU) um entsprechende Angaben zu planungsrelevanten Tiervorkommen gebeten. Die Rückmeldung vom 30.07.2008 führt zu keinen faunistischen Angaben, die in die Bestandsdarstellung aufgenommen und bewertet werden könnten, da das LANU für das Plangebiet lediglich über Hinweise zu Biotoptypen verfügt.

Für die Verlegung des Gewässerlaufs BA 9 am städtischen Bauhof wird eine gesonderte Genehmigung gemäß § 31 WHG beantragt. Hierfür werden gesonderte Bestandsaufnahmen bzw. Potenzialabschätzungen vorgenommen. Das Gewässer BA 9 ist als Niedrigungsgewässer zu betrachten, dass während des Sommer zeitweise trocken fallen kann. Daher ist gemäß der gesonderten Planung zur Gewässerverlegung bei Umsetzung der in der gesonderten Planung dargelegten Maßnahmen mit keiner anspruchsvollen Lebensgemeinschaft zu rechnen.

In Zusammenhang mit der Verlegung des Gewässers BA 9 wurde festgestellt, dass in dem Plangebiet und mit hoher Wahrscheinlich in den abzubrechenden Gebäuden des Bauhofs Sommerquartiere von Zwergfledermäusen bestehen. Ferner nutzt der Große Abendsegler das Areal als Jagdrevier. Für Großer Abendsegler, Fransenfledermaus, Braunes Langohr, Wasserfledermaus und Rauhhauffledermaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese Arten im Bereich der Gehölze an der Industriestraße sowie am Rand der Glindhorstniederung auf Jagd gehen.

Ferner können Altbäume ab ca. 0,4 m Stammdurchmesser aufgrund ihrer Größe und Statur mit ggf. abgelösten Rindenpartien und Höhlen von Fledermäusen als Sommerlebensraum und / oder Wochenstube genutzt werden.

Da ansonsten für das Plangebiet keine konkreten Vorkommen von besonders und streng geschützten Tierarten nach § 10 BNatSchG einschließlich der europäischen Vogelarten bekannt sind, sind insbesondere die Gehölze (alle) einschließlich der Knicks (am Wald), Hecken, Feldgehölze, Waldbestände etc. als potenzielle Habitate von nach § 10 BNatSchG zu schützenden Vogelarten zu beachten. Dabei sind standortgebundene Horste oder Nester nicht vorhanden.



Vorkommen von Amphibien sind im Plangebiet nicht bekannt. Stillgewässer können allerdings in Verbindung mit den unterschiedlichen Grünländereien, Röhrichten und Gehölzbeständen wertvolle Amphibienlebensräume sein.

Fließgewässerorganismen sind an das Gewässer BA 10 im Bereich des städtischen Bauhofes sowie an den Glindhorstgraben gebunden.

Im Rahmen des durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ sind der Stadt Bad Oldesloe keine besonders zu beachtenden Angaben zu Tiervorkommen bekannt gemacht worden.

Über die Verlegung des Gewässers BA 9 hinaus sind keine erheblichen Veränderungen der bisher nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 Neufassung zulässigen Nutzungen bzw. genehmigten Vorhaben vorgesehen. Somit können keine relevanten beeinträchtigenden Wirkungen auf zu schützende Arten resultieren.

Das Entfallen des zuvor einmal geplanten Wanderweges durch die Glindhorstniederung kommt einer Reduzierung potenzieller Beeinträchtigungen gleich. Zur Sicherung des faunistischen Bestandes werden keine vertiefenden Untersuchungen erforderlich.

Ein FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet ist in relevanter Nähe zum Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertung:

Detaillierte faunistische Untersuchungen wurden für das gesamte Plangebiet nicht durchgeführt und sind auch nicht erforderlich

- da gemäß der Planungsziele und angestrebten Planänderungen erhebliche Veränderungen auf den Bereich des Gewässers am städtischen Bauhof beschränkt bleiben
- da ansonsten im Bereich der gewerblichen Bauflächen keine Festsetzungen erfolgen, die sich beeinträchtigend auf Tiere auswirken können (es werden nur Festsetzungen zur Anpassung der Geschossigkeit, der Bauweise und zur Regelung des Einzelhandels erfolgen)
- da im Bereich der Glindhorstniederung der bisher geplante Wanderweg entfällt, so dass hier mit einer Reduzierung potenzieller Störungen zu rechnen ist

Die Auswirkungen der Gewässerverlegung werden in der gesonderten Planung zur Beantragung einer Genehmigung nach § 31 WHG geprüft. Die Ergebnisse gehen in die unten folgende tabellarische Zusammenstellung ein und sind (insbesondere hinsichtlich der Artengruppe „Vögel“ und „Fledermäuse“) Grundlage für Festsetzungen zum Schutz der Tiere in dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung.

Die obige Bewertung wird durch folgende Potenzialabschätzung anhand der Biotope (vgl. „Schutzgut Pflanzen“) untermauert:

Biotoptyp	Faunistisches Potenzial - Anmerkungen
Bauflächen mit untergeordnetem Anteil gärtnerisch gestalteter Grünanlagen inkl. Rasenflächen, Hecken, etc.	<p>Geringes faunistisches Potenzial: wobei die Gehölzbestände gesondert betrachtet werden.</p> <p>Die Flächen sind einer intensiven Pflege und häufigen Störungen ausgesetzt.</p> <p>Im Bereich des Bauhofs sind in Gebäuden Sommerquartiere von Fledermäusen festgestellt worden.</p>



Biotoptyp	Faunistisches Potenzial - Anmerkungen
Grünfläche	Geringes bis mittleres faunistisches Potenzial: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Anteil an Gehölzbeständen und integriertes Gewässer wirken positiv; hohes avifaunistisches Potenzial ▪ geringe Pflegeintensität wirkt positiv ▪ deutliche Störungen von „Industriestraße“ und gewerblichen Nutzungen
Knick	Sehr hohes faunistisches Potenzial: Knicks sind strukturreiche Habitate insbesondere für diverse Vogelarten.
Einzelgehölze Strauchbewuchs und junge Bäume	Hohes faunistisches Potenzial: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Gehölzgruppen sind Habitate insbesondere für diverse Vogelarten. ▪ Die Großbäume können für Vogelarten wertvolle Habitatstrukturen bieten. Insbesondere können diese Altbäume auch Höhlenbrütern als Lebensraum dienen. ▪ Fledermäuse können in Höhlen oder auch unter abgelösten Rindenpartien Tagesverstecke oder auch Sommerquartiere mit Wochenstuben nutzen
Feldgehölze; Gehölzgruppen	s. o. zu Einzelgehölze
Wald feuchter bis nasser Standorte	s. o. zu Einzelgehölze, ergänzend können Waldarten auftreten
Bruchwald	Sehr hohes faunistisches Potenzial: ansonsten s. o. zu Einzelgehölze, ergänzend können Waldarten auftreten
Röhricht	Sehr hohes faunistisches Potenzial: Spezialisierte Artenvorkommen sind möglich (Röhrichtbrüter)
Rückhaltebecken und Löschteiche	Geringes faunistisches Potenzial: Gelegentliche aber dann intensive Störungen können naturnah anmutende Entwicklungen zunichte machen
Gewässer BA 9 im Bereich des Bauhofs	Gemäß der Planung zur Verlegung des Gewässers handelt es sich nicht um ein naturnahes Gewässer, sondern um ein künstlich angelegtes. Es kann zeitweise trocken fallen und weist daher eine extrem gestörte Besiedlung mit wirbelloser Fließgewässerorganismen auf. (vgl. „LPB“ als Anlage zur Begründung)
Gewässer BA 10 Bach „Glindhorstgraben“	Sehr hohes faunistisches Potenzial: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Gewässer weist in Verbindung mit Uferröhrichten, Bruchwald, Wald und Nasswiesen vielfältige naturnahe Strukturen eines Niedrigwassers auf ▪ Spezialisierte Artenvorkommen sind möglich (Röhrichtbrüter)



Biotoptyp	Faunistisches Potenzial - Anmerkungen
Acker	Geringes faunistisches Potenzial: Die Flächen sind einer intensiven Pflege und häufigen Störungen ausgesetzt.
Grünland	Geringes bis mittleres faunistisches Potenzial: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Es handelt sich zumindest teilweise um einen feuchten Sonderstandort mit hohem Potenzial für eine spezialisierte Tierwelt ▪ Der Bereich kann insbesondere von Amphibien angenommen werden. ▪ Nasswiesen weisen ein hohes potenzial für spezialisierte Arten feuchter bis nasser Standorte auf
Grundsätzlich wird für alle Gehölze angenommen, dass es Habitate für die zu schützenden Vogelarten sein können.	

Darzustellende faunistische Potenziale sind für den Bereich der bereits baulich geprägten gewerblich genutzten Bauflächen sehr gering. Hinzu kommt der starke Verkehr auf der „Industriestraße“ und der „Ratzeburger Straße“ (B 208). Insofern bildet die Grenze zwischen den baulichen bereits genutzten Flächen zur Glindhorstniederung eine planungsrelevante Linie zwischen den Flächen mit sehr geringem faunistischen Potenzial im Norden und den Flächen mit hohem faunistischen Potenzial im Süden dar. In die gewerblichen Bauflächen ragen fingerartig der Bachverlauf (BA 9) am Bauhof und das Feldgehölz an der Stellplatzanlage im südlichen Bereich des Teilgebietes GE 2; punktuell liegen in den bebauten Flächen Großbäume, vor allem an der Einmündung „Industriestraße“ / „Ratzeburger Straße“ (B 208).

Hinsichtlich der durchzuführenden artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 42 BNatSchG `07 i. V. m. § 10 BNatSchG ist zu bewerten bzw. die Frage zu beantworten, ob Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sein können.

Bei sinngemäßer Anwendung der Anlage 1 der Unterlage „Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung“ (LBV-SH 2008) ergibt sich folgende Zusammenstellung:

Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise
Amphibien	Nein	Das Gebiet weist im Bereich der Bauflächen eine untergeordnete nicht relevante Bedeutung auf. Es sind hier keine naturnahen Stillgewässer als potenzielle Laichhabitate vorhanden. Der Bereich des Gewässers BA 9 weist keine relevante Eignung als Amphibienlebensraum auf, da ihm der räumliche Zusammenhang mit weiteren geeigneten Teilhabitaten fehlt.



Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise
Säugetiere - Fledermäuse	Ja	<p>Großbäume ab ca. Stammdurchmesser 0,4 m bis 0,5 m können kleine Höhlen oder abgelöste Rindenpartien aufweisen, die von Fledermäusen als Sommerquartier, Wochenstube und / oder Tagesversteck genutzt werden.</p> <p>In Gebäuden des heutigen Bauhofes bestehen Sommerquartiere von Fledermäusen. Auch in anderen Gebäuden können sich ebenfalls Fledermausquartiere befinden.</p> <p>Fledermäuse nutzen auf dem Weg vom Quartier zu den Jagdhabitaten daher gern lineare Landschaftsstrukturen (Flugleitlinien), die zumeist regelmäßig und unter Umständen sogar über mehrere Generationen (traditionell) benutzt werden. Derartige Flugstraßen könnten sich z.B. entlang der Waldränder im Süden und des gehölzbestandenen Bachlaufes auf dem Bauhofgelände befinden. Diese Vegetationsstrukturen können daher durchaus eine besondere Bedeutung für das Raumnutzungsverhalten der lokalen Fledermauspopulationen besitzen. (vgl. „LPB“, 2008)</p>
Säugetiere - sonstige	Nein	<p>Sonstige Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie (Biber, Schweinswal, Otter, Kegelrobbe, Seehund, Haselmaus) kommen im Plangebiet nicht vor.</p> <p>Es bestehen entweder geeignete Habitatstrukturen noch liegt das Plangebiet in einem bekannten Verbreitungsgebiet.</p> <p>Hinsichtlich der Haselmaus wurde im Rahmen der Planungen zur Verlegung des Gewässers BA 9 eine gezielte Suche an den Gewässerbegleitenden Gehölzen vorgenommen - mit negativem Ergebnis. (vgl. „LPB“, 2008)</p>
Fische und Neunaugen	Nein	<p>Das Gewässer BA 9 fällt zeitweise trocken und weist keine Eignung für Fische und Neunaugen auf.</p> <p>Gewässer im Niederungsbereich werden nicht verändert.</p> <p>Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden bzw. es sind keine Auswirkungen auf Gewässer zu erwarten, so dass diese Artengruppen nicht betroffen sein können.</p>



Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise
Libellen	Nein	<p>Die beiden Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie (Große Moosjungfer, Grüne Mosaikjungfer) sind an Gewässerhabitats gebunden.</p> <p>Das Gewässer BA 9 fällt zeitweise trocken und weist keine Eignung für die o. g. Arten auf.</p> <p>Gewässer im Niederungsbereich werden nicht verändert.</p> <p>Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden bzw. es sind keine Auswirkungen auf Gewässer zu erwarten, so dass diese Arten nicht betroffen sein können.</p>
Käfer	Nein	<p>Die 3 Arten Eremit, Heldbock und Breitflügel-tauchkäfer kommen nicht vor.</p> <p>Wenn der Eremit vorkommen würde, wäre ein Vorkommen aufgrund der Größe des Käfers auffällig. Zudem ist er auch auf Mulm in Höhlen alter Großbäume angewiesen. Es ist daher anzunehmen, dass ein Vorkommen im Vorhabensbereich bekannt wäre.</p> <p>Der Heldbock (Großer Eichenbock) ist nicht nur extrem selten und für Schleswig-Holstein mit nur einem Fund in Lübeck bekannt, sondern er benötigt alte Stieleichen, die im Regelfall zudem bereits geschädigt sind. Derartige geeignete Habitatbäume sind im Plangebiet, insbesondere auf und im Umfeld der gewerblichen Bauflächen nicht vorhanden.</p> <p>Der Breitflügeltauchkäfer ist an Gewässerhabitats gebunden. Im Gebiet sind keine naturnahen Gewässer vorhanden oder betroffen.</p>
Weichtiere	Nein	<p>Schmale Windelschnecke: Die Tiere leben in nassen Wiesen, entlang kleiner Wasserläufe oder in feuchtem Moos.</p> <p>Bauchige Windelschnecke: Die Tiere leben in kalkreichen Sümpfen und Mooren; entlang von Gewässerläufen.</p> <p>Kleine Flussmuschel: Die Art ist an Fließgewässerlebensräume gebunden.</p> <p>Im Plangebiet sind keine geeigneten Lebensräume vorhanden, so dass diese Arten nicht betroffen sein können.</p>

Die von der Planung betroffenen gewerblichen Bauflächen als Lebensraum für Ubiquisten [Arten, die überall vorkommen oder vorkommen können] sind von geringer Bedeutung.



Diese Nutzungen dominieren im Bearbeitungsgebiet, so dass für die betroffenen Arten ausreichend Ausweichhabitate im Nahbereich vorhanden sind. Gemäß § 42 BNat-SchG 07 ist es verboten, geschützte Arten und alle europäischen Vogelarten an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten zu stören. Dabei kommt der Beachtung tatsächlicher und potenzieller Vogel- und Fledermausvorkommen ein besonderer Stellenwert zu.

Es ist auch in nachgeordneten Planverfahren, Genehmigungsverfahren bzw. in den bauaufsichtlichen Verfahren sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigungen zu schützender Tierarten auftreten werden.

5.2.1.4 Schutzgut Boden

Eine Bodenkarte liegt für das Plangebiet nicht vor. Die Geologische Karte (Blatt 2128) stammt aus den Jahren 1932/1935 und beinhaltet nicht die heutigen Gegebenheiten, da die zwischenzeitlich entstandenen Siedlungsbereiche der Stadt Bad Oldesloe nicht berücksichtigt werden konnten. Seinerzeit wurde für das Plangebiet Geschiebemergel aus Lehm mit meist lehmig-sandiger Rinde als Bildung der Weichsel-Kaltzeit festgehalten.

Diese Mergel-Bereiche wurden jedoch durch ausgedehnte Gewerbeflächen und Straßenanlagen überformt. Von der „Industriestraße“ aus wurden zur Herstellung ebener Nutzflächen Aufschüttungen vorgenommen, deren Ränder jetzt vor allem im Bereich des Teilgebietes GE 2 den Übergang zur Glindhorstniederung darstellen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 Neufassung beinhaltet die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8, die zugleich entsprechend der heute geltenden BauNVO zugleich die „Kappungsgrenze“ für die höchstzulässige Versiegelung auf den gewerblichen Grundstücken beinhaltet.

Die vorhandenen bzw. zulässigen Bebauungen und gewerblichen Nutzungen unterschiedlicher Art, Straßen und Wege und Flächen für die Abwasserbehandlung sowie zur Regenrückhaltung werden als Vorbelastungen in der Planung berücksichtigt.

Gemäß Mitteilung des Kreises Stormarn vom 18.08.2008 besteht auf dem Grundstück Industriestraße Nr. 8 (Flurstück 69/4) eine Altlastverdachtsfläche. Auf dem Grundstück wurde von 1966 bis 1992 eine Plastik-Folien-Herstellung betrieben, danach bis 1994 ein Autohandel. Eine umfassende historische Recherche liegt bisher nicht vor. Gemäß dem Schreiben der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn könnten bei der Herstellung von Kunststoffen und Folien Lösungsmittel und Weichmacher bei unsachgemäßer Handhabung in den Boden gelangt sein.

Ferner werden grundsätzliche Informationen aus der Flächennutzungsplanung zu 2 Altlastenstandorten nordwestlich des Plangebiets (Flurstück 66/7 nördlich der „Industriestraße“) und an der Straße „Paperberg“ zur Kenntnis genommen.

Detaillierte Bodenuntersuchungen liegen aus den bisher durchgeführten Bauleitplanverfahren und Einzelmaßnahmen (Regenrückhaltebecken) nicht vor. Für den Bereich der geplanten Gewässerverlegung wurde eine Baugrunduntersuchung und -beurteilung vorgenommen werden.

Bewertung:

Die Flächen der Glindhorstniederung werden nicht weiter verändert, so dass hier keine Eingriffe in zu schützende naturnahe Böden zu erwarten sind.



Vielmehr ist mit einer Reduzierung möglicher Eingriffe zu rechnen, da die Planung eines zuvor geplanten Wanderweges durch die Niederung mit dieser Planänderung entfallen soll.

Der Bereich des Gewässers BA 9 am städtischen Bauhof wird in einer gesonderten Genehmigung bearbeitet, so dass durch die Übernahme der Ergebnisse jener in diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung keine weiteren Eingriffe resultieren.

Die Verlegung des Baches ist mit einer Verfüllung des bisherigen Gewässerverlaufs mit dem anfallenden Aushubboden verbunden.

Somit wird in dem künftig zunächst als Stellplatzfläche und später vielleicht auch als Baufläche genutzten Bereich zur Erweiterung des Betriebsgeländes des im Teilgebiet GE 2 ansässigen Gewerbebetriebes keine Fläche mit naturnahem Bodenprofil betroffen sein; es liegen keine Hinweise auf besonders zu schützende Bodenformationen vor.

Zudem sind die Flächen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 Neufassung als „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt, so dass bereits jetzt eine bauliche Nutzung zulässig wäre.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB besteht kein Ausgleichserfordernis, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Dies gilt in vorliegendem Planungsfall,

- da alle Eingriffe, die in Zusammenhang mit der Verlegung des Gewässers BA 9 auftreten, in einer gesonderten Planung bilanziert und geeigneten Kompensationsmaßnahmen zugeordnet werden
- und da im Plangebiet ansonsten gemäß dem Ursprungs-Bebauungsplan bereits bebauten Flächen des Gebiets bestehen.

Die Altlastenverdachtsfläche in der Industriestraße Nr. 8 wird aufgrund der Planung nicht verändert. Eine akute Gefährdung ist derzeit nicht bekannt. Die Eigentümerin wurde am 13.03.2003 durch die zuständige Fachbehörde über die Eintragung in das Boden- und Altlastenkataster informiert.

Hinsichtlich der beiden Altlastenstandorte außerhalb des Plangebiets sind keine weiteren Untersuchungen geplant. Die Standorte werden durch die Planung nicht verändert. Auch ist aus Sicht der Stadt Bad Oldesloe nicht erkennbar, dass die beiden Standorte auf das Plangebiet wirken könnten.

5.2.1.5 Schutzgut Wasser

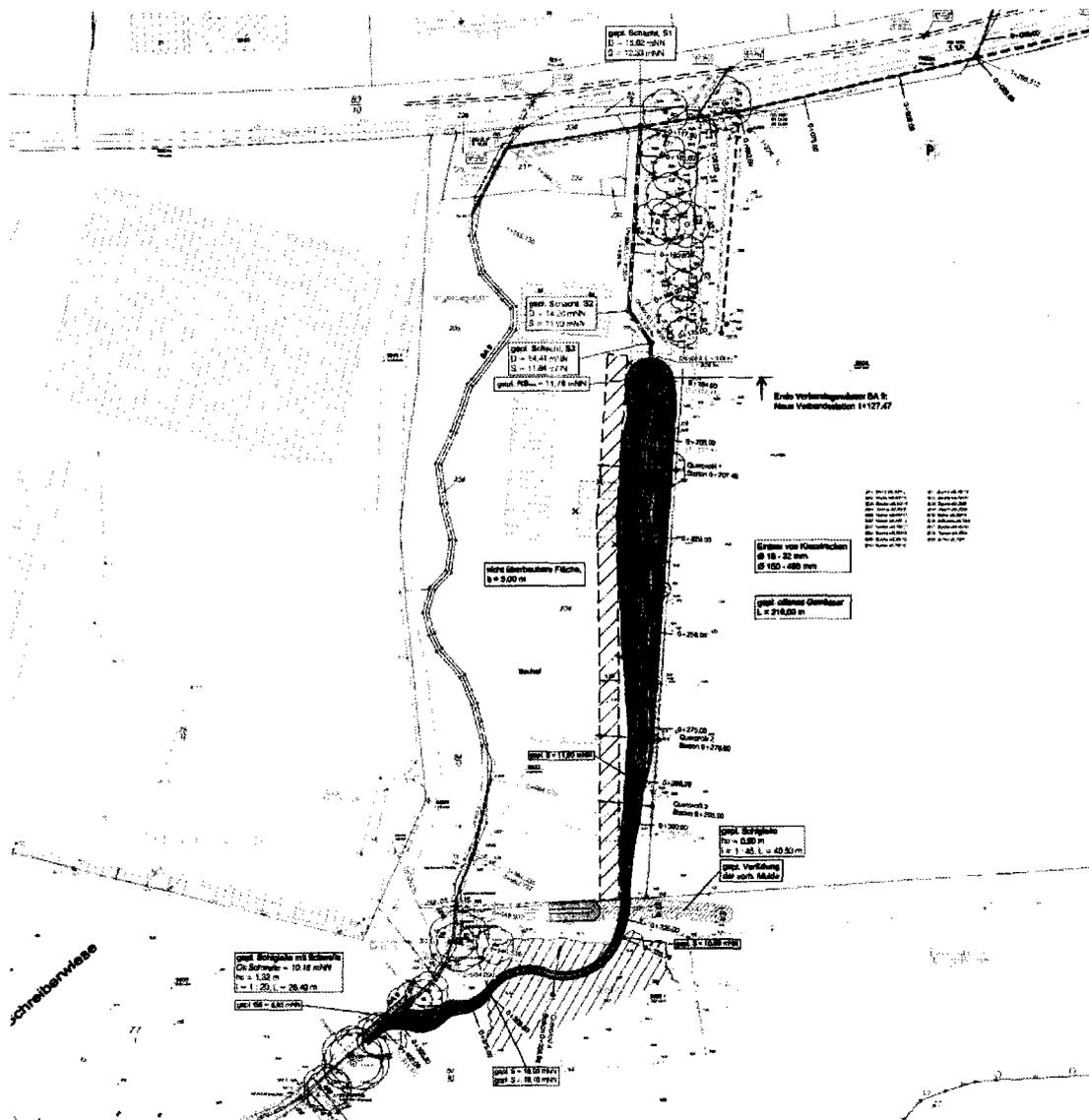
Innerhalb des Plangebietes sind 2 Rückhaltebecken bzw. Reinigungsbecken für das Oberflächengewässer aus den Bauflächen (südlich des Teilgebietes GE 2 auf Flurstück 67/4 und in der südöstlichen Ecke von Flurstück 75/18) sowie 2 Löschteiche (auf Flurstück 75/18 am südwestlichen Rand innerhalb des Teilgebietes GE 2 und auf Flurstück 84/29 am südöstlichen Rand innerhalb des Teilgebietes GE 1) vorhanden.

Natürliche Stillgewässer bestehen innerhalb des Plangebietes nicht.

An der Westseite des städtischen Bauhofes, etwa mittig im Plangebiet, verläuft das Gewässer „BA 9“ in einem tiefen Geländeeinschnitt von Norden nach Süden. Das Gewässer liegt nicht mehr in dem ursprünglichen Flurstück 238, sondern ist etwas nach Westen verschoben.



Dieses Gewässer wird im Rahmen eines gesonderten Genehmigungsverfahrens an die Ostseite von Flurstück 234 verlegt (vgl. nachfolgende Abb. als Auszug aus der Planung mit dem Lageplan mit Planungsstand vom 11.11.2008) und südwestlich des heutigen Geländes des Bauhofes wieder an den bisherigen Grabenlauf angebunden.



Entlang der Westseite des Plangebiets mit Fließrichtung von Norden nach Süden verläuft der „Glindhorstgraben“ (= Gewässer BA 10). An den Ufern haben sich 1 bis 3 m breite Röhrriechsäume entwickelt, im Gewässer konnten sich Bachröhrriecher und Flutrasenbestände ansiedeln. Der Bach verläuft stellenweise durch Bruchwaldbestände oder markiert deren Westseite.

Gemäß der geltenden Flächennutzungsplanung und des festgestellten Landschaftsplanes stellt die Glindhorstniederung ein Gebiet zur Regelung des Wasserabflusses dar, das nach Auskunft der Stadt Bad Oldesloe durch die Höhenlinie bei 9,2 m über NN markiert wird.



Somit gehören die Bruchwaldflächen und Teile der feuchten sonstigen Wälder, die Röhrichte auf den Flurstücken 74/1 und 76/3, die feuchten Teilflächen des Grünlands auf Flurstück 77/1 sowie der südliche Rand des Feldgehölzes an der Stellplatzanlage innerhalb des Teilgebietes GE 2 zu diesem Gebiet, das der Regelung des Wasserabflusses dient.

Gemäß des Landschaftsrahmenplanes und einer entsprechenden Übernahme in den Flächennutzungsplan liegt das Plangebiet nahezu vollständig in einem Wasserschongebiet mittlerer Schutzpriorität für das Wasserwerk Am Ritzen. Eine Schutzgebietsausweisung für das Wasserwerk Am Ritzen ist nicht mehr in Planung. Das MLUR hat im September 2005 einen Bericht zur Neuorientierung des Programms zur Ausweisung von Wasserschutzgebieten vorgelegt. Darin wird festgestellt, dass im Einzugsbereich des Wasserwerkes Am Ritzen keine konkreten Gefährdungen des Grundwassers nachgewiesen wurden und daher eine Ausweisung eines Wasserschutzgebietes nicht mehr erforderlich ist. In diesem Gebiet kann durch eine Verbesserung des flächenhaften Grundwasserschutzes die Grundwasserbeschaffenheit langfristig gehalten bzw. verbessert werden. Daher sind folgende Punkte zu beachten:

- Regenwasserklärbecken zum Untergrund gedichtet herstellen, keine Versickerung des Niederschlagswassers im Becken zulässig
- keine Verwendung von auswasch-, und auslaugbaren wassergefährdenden Materialien beim Bau von Straßen, der Ver- und Entsorgung und von Erdwällen
- sorgfältiger Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- keine Erdaufschlüsse vornehmen, durch die grundwasserüberdeckende Schichten wesentlich vermindert werden

Angaben zu den Grundwasserständen liegen bisher nicht vor. Es ist jedoch von einer Zweiteilung des Plangebiets auszugehen. Im erhöht liegenden bereits bebauten Bereich sind keine oberflächennahen Grundwasserstände anzunehmen, d. h. dass das Grundwasser tiefer als 1 m unter Flur ansteht. Die natürlichen Grundwasserverhältnisse wurden bereits deutlich verändert.

In der Glindhorstniederung hingegen sind noch naturnahe Grundwasserverhältnisse anzunehmen. Auf allen Flächen ist oberflächennah anstehendes Grundwasser vorhanden. Stellenweise sind auch zumindest periodische Überstauungen gegeben (z. B. Bruchwald, Röhrichte, Nasswiese)

Bewertung:

Die Rückhalte- und Reinigungsbecken sowie die Löschteiche erfüllen eine abwassertechnische Funktion bzw. dienen der Vorhaltung von Löschwasser, so dass sie nicht für naturnahe Entwicklungen zur Verfügung stehen.

Der Glindhorstgraben „BA 10“ ist der Hauptvorfluter für das Plangebiet und die nördlichen angrenzenden Stadtflächen. Der Graben ist technisch ausgebaut, weist jedoch aufgrund des Verlaufs in der Niederung ufernah naturnahe Strukturen auf. Eine Veränderung ist mit dieser Bauleitplanung nicht geplant.

Der Graben „BA 9“ weist im Bereich des städtischen Bauhofes eine naturnahe Struktur auf. Dieses Gewässer wird im Bereich des Bauhofes verlegt, wobei wiederum eine naturnahe Struktur hergestellt wird, um insgesamt die bisherige Qualität nicht zu beeinträchtigen.



Das Gebiet zur Regelung des Wasserabflusses in der Glindhorstniederung ist insgesamt von sehr hoher Bedeutung. Gemäß Mitteilung der Stadtwerke Bad Oldesloe vom 13.08.2008 wird dieses Gebiet durch die 9,20 m über NN-Höhenlinie markiert, die zugehörige Betroffenheitshöhe durch die 9,50 m über NN-Höhenlinie. Beeinträchtigungen sind aufgrund dieser Planung nicht zu erwarten. Die Niederung wird auch für das aus dem Plangebiet abfließende Wasser als Stauraum / Rückhalteraum genutzt. Hierdurch werden zum einen naturnahe Wasserstände in der Niederung gefördert und zum anderen entfällt der ansonsten erforderliche Aufwand zum Bau zusätzlicher Rückhaltebecken. Nur Reinigungsbecken bleiben erforderlich.

Das Wasserschongebiet ist von grundsätzlicher Bedeutung. Im Plangebiet sind bereits Regenwassereinigungsbecken vorhanden. Bei der Feststellung eines entsprechenden Bedarfs sind die vorhandenen Becken zu erweitern und ggf. sind weitere Anlagen auf den gewerblichen Bauflächen vorzusehen.

Die Grundwasserverhältnisse sind gemäß der obigen Beschreibung im Bereich der Bauungen bereits verändert und im Niederungsbereich weitgehend naturnah. Planungsrelevante Veränderungen oder Beeinträchtigungen sind hier nicht zu erwarten.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist im Plangebiet nicht sicher möglich, da für das lehmige Moränenmaterial nicht sicher eine ausreichende Versickerungsfähigkeit anzunehmen ist.

5.2.1.6 Schutzgüter Klima und Luft

Detaillierte Klimadaten und Angaben zur Luftqualität liegen für den Planbereich nicht vor.

Eine Planungsrelevanz allgemeiner Angaben z. B. des Landschaftsplanes oder des Landschaftsrahmenplanes ist nicht erkennbar.

Bewertung:

Das Gebiet hat eine allgemeine Bedeutung für die Schutzgüter Klima und Luft.

Besondere herauszustellende Funktionen sind nicht bekannt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung werden zu keinen relevanten Einflüssen / Betroffenheiten der Schutzgüter Klima und Luft führen.

5.2.1.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist bei grober Betrachtung zweigeteilt.

Entlang der „Industriestraße“ besteht beidseitig eine gewerblich genutzte Bebauung. In diesen Flächen liegen großmaßstäbliche Baukörper, vor allem die beiden im Plangebiet bestehenden Gewerbetriebe in den Teilgebieten GE 1 und GE 2. Die Bebauung erfolgte auf einer erhöht liegenden Moränenkuppe (ca. 12 bis 15 m über NN), die von Osten zungenförmig in die Glindhorstniederung ragt (ca. 8 bis 9 m über NN).

Zum Plangebiet gehören die gewerblichen Bauflächen südlich der „Industriestraße“. In diesem baulich geprägten Bereich sind die Baumpflanzungen entlang des Straßenverlaufs auffällig. Sie geben eine gewisse Gliederung zwischen der relativ breit ausgebauten Straße und den Gewerbeflächen. Entsprechendes gilt auch für den Verlauf der B 208 am östlichen Plangebietsrand.



Der Übergang zur Glindhorstniederung wird im Westen, Südwesten sowie im Bereich des Bauhofs durch einen Waldstreifen markiert. Dieser Streifen ist derzeit nur im Bereich der großflächigen Stellplatzanlage im südöstlichen Bereich des Teilgebietes GE 2 unterbrochen. Der Waldstreifen im Bereich südlich des Teilgebietes GE 1 hat aufgrund einer bestehenden Waldumwandlungsgenehmigung keinen dauerhaften Bestand; hier gelten die Festsetzungen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung.

Von diesem Waldstreifen ragt bisher entlang der westlichen Seite des Bauhofs ein Streifen bis an die „Industriestraße“, in dem entlang der Ufer von Gewässer BA 9 Sträucher und einzelne Bäume stehen. Dieser Streifen entspricht etwa der in dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 10 Neufassung festgesetzten „Flächen mit Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot“ entlang des bisher geplanten Wanderweges. Allerdings ist in diesem Zusammenhang nur ein Teil der bisherigen Anpflanzungen zur Umsetzung gekommen. Vor allem westlich des geplanten Weges ist keine durchgehende Pflanzung anzutreffen.

Südlich der Waldflächen liegt die Glindhorstniederung mit vorwiegender Grünland-Nutzung aber auch einigen Röhrichten und Waldflächen. Am Rand der Niederung heben sich einige kleine Moränenkuppen ab.

Größere Sichtweiten (für die Öffentlichkeit) bestehen aufgrund der Bebauungen und der gewerblichen Nutzungen sowie der Gehölzbestände südlich der Bauflächen nur für Besucher im Bereich der Stellplatzanlage im südöstlichen Bereich des Teilgebietes GE 2. Ferner bildet die nur leicht gebogen verlaufende „Industriestraße“ eine verkehrstechnisch geprägte Sichtachse, an deren Rändern die begleitenden Eichen eine Einfassung formen.

Öffentlich zugängliche und nutzbare Erholungseinrichtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nördlich der „Industriestraße“ besteht eine Kleingartenanlage, deren Nutzer sich hier auch für die wohnungsnaher Freizeitgestaltung aufhalten.

Bewertung:

Der Sicherung und Entwicklung einer landschaftsgerechten Eingrünung mit Waldflächen oder anderen kleineren Gehölzstrukturen kommt eine besondere Bedeutung zu.

Da Veränderungen mit einer möglichen Relevanz für das Landschaftsbild nur im Bereich des Bauhofs geplant sind, werden in den sonstigen Bereichen dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung keine erheblichen, über das bereits nach dem Ursprung-Bebauungsplan Nr. 10 Neufassung zulässigen Maß hinaus gehende Beeinträchtigungen aufgrund der Festsetzungen erfolgen.

Die bisherige Planung der „Flächen mit Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot“ westlich des Bauhofs ist bedeutend zur Unterteilung des insgesamt großflächigen Gewerbegebietes, wobei zugleich der zuvor geplante Wanderweg gegenüber der gewerblichen Nutzung eingegrünt bzw. abgeschirmt werden sollte. Letztere Funktion der Anpflanzung entfällt nun, da der Wanderweg durch die Glindhorstniederung in der bisher festgesetzten Form nicht mehr realisiert werden kann - eine Abschirmungsfunktion ist nicht mehr zu erfüllen.

Zugleich ist nunmehr die Gliederung der Teilflächen des Gewerbegebiets nach Osten verschoben, da das Gewässer BA 9 hierhin verlegt werden soll. Entlang der östlichen Seite des Gewässers werden Strauch und Baumpflanzungen vorgesehen. Somit geht zwar eine Verlegung dieser Grünzäsur in die Planung ein, jedoch werden die gestalterischen Funktionen weiter in vollem Umfang erfüllt.



Ferner sind die Baumbestände entlang der „Industriestraße“ sowie der „Ratzeburger Straße“ (B 208) für die Raumstruktur des Gewerbegebietes und zur Markierung der Nutzungsübergänge von sehr hohem Wert und sollten daher bestehen bleiben. Eine gewisse Sonderstellung nimmt die markante Baumgruppe zwischen den Gebäuden des Bauhofs und der „Industriestraße“ ein. Diese Baumgruppe weist ein eigenes gestalterisches Gewicht auf und ist auch aus artenschutzfachlichen Gründen zu erhalten.

Die Glindhorstniederung weist eine besondere Kleinteiligkeit auf. Ausgehend von den kuppigen Rändern sind unterschiedliche Grünlandflächen im Wechsel mit Röhrichtern, Brachen und Waldbeständen sowie Einzelgehölzen anzutreffen. Diese Vielfalt ist erhaltenswert.

Veränderungen sind hier mit dieser Bauleitplanung nicht zu erwarten.

5.2.1.8 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangeltungsbereiches oder in planungsrelevanter Nähe sind entsprechend den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes sowie aufgrund der Stellungnahmen aus dem durchgeführten „Scoping-Verfahren“ keine Kulturdenkmale vorhanden.

Die vorhandenen Sachgüter werden entsprechend der Bestandsaufnahme zu einzelnen Schutzgütern gemäß der Beschreibungen in den Kapiteln 5.2.1.1 bis 5.2.1.7 einschließlich der Planung zur Verlegung des Gewässers BA 9 am städtischen Bauhof berücksichtigt. Alle in Zusammenhang mit der Gewässerverlegung betroffenen Sachgüter einschließlich der Wasserwirtschaft werden in Verbindung mit der gesonderten Genehmigung nach § 31 WHG abgehandelt.

Bestehende Leitungstrassen auf den gewerblichen Bauflächen sind außerhalb dieser Bauleitplanung zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe zu sichern. Die geplante Leitungstrasse im Bereich des zu verlegenden Gewässers BA 9 wird mit entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB`07 zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe und zur Unterhaltung der öffentlichen Grünflächen gesichert.

Die Planung erfolgt in einem baulichen vorgeprägten Bereich, wobei planungsrechtlich relevante Veränderungen gegenüber der heutigen Bestandssituation nur im Bereich des Betriebes des im Teilgebiet GE 2 ansässigen Gewerbebetriebes und des heutigen städtischen Bauhofs erfolgen. Dabei dient die Planung der Erweiterung des bestehenden Betriebes innerhalb des Gewerbegebietes.

Beeinträchtigungen der gewerblichen Nutzung sind daher nicht zu erwarten.

Bewertung:

Kulturdenkmale sind nicht zu bewerten.

Es gilt jedoch grundsätzlich, dass, sofern während der Durchführung von Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen ist.

Die geplante gewerbliche Erweiterung zugunsten des im Teilgebiet GE ansässigen Betriebes auf Flächen des städtischen Bauhofes wird voraussichtlich zu keinen Konflikten oder Beeinträchtigungen der gewerblichen Nutzungen oder anderen Sachgütern führen.



Westlich des Gewässers BA 9 war eine 10 kV-Leitung verlegt und ist zwischenzeitlich mit Realisierung der Grabenverlegung innerhalb des Plangebietes umgelegt worden, vornehmlich innerhalb städtischer Flächen (Grün- und Waldflächen).

Die Fragen der Flächenentwässerung werden begleitend durch ein Ing.- Büro geklärt und die Verlegung des Gewässers BA 9 erfolgt in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren.

Die Sachgüter werden gemäß der o. g. Bestandssituation mit den vorhandenen Nutzungen einschließlich der Wälder mit den erforderlichen Schutzabständen beachtet.

Weitere planungsrelevante Wirkungen auf „sonstige Sachgüter“ sind der Stadt Bad Oldesloe nicht bekannt.

5.2.1.9 Wechselwirkungen

Die obigen Beschreibungen verdeutlichen, dass das Plangebiet bereits durch eine Gewerbebebauung und in der Glindhorstniederung durch landwirtschaftliche Flächen in Verbindung mit einigen Waldparzellen sowie geschützten Biotopen geprägt ist. In den Kapiteln 5.2.1.1 bis 5.2.1.8 wird deutlich, dass nach derzeitigem Kenntnisstand die einzelnen Schutzgüter einschließlich ihrer Querbezüge nur geringfügig und zugleich in sehr unterschiedlichem Maße von der geplanten Nutzung betroffen sein werden.

Potenzielle Beeinträchtigungen konzentrieren sich auf den Bereich des heutigen Bauhofes mit dem hier verlaufenden Gewässer BA 9 und Gehölzbeständen.

Durch das Entfallen des bisher geplanten Wanderweges wird das nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 Neufassung bisher zulässige Störungspotenzial für die Glindhorstniederung deutlich gemindert.

Es sind keine hier zu benennenden Wechselwirkungen bekannt, da alle planungsrelevanten Wirkungen des Planungsvorhabens bereits bei der Bearbeitung der einzelnen Schutzgüter beachtet werden. Dieses gilt insbesondere für die Beachtung der Waldflächen, teilweise mit randlichen Knicks, der Bodenverhältnisse und des Immissionsschutzes vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Nutzungsarten im und am Planbereich.

5.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands

5.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Planung wird zu einer Sicherung und Stärkung der Gewerbefunktion der Stadt Bad Oldesloe führen. Der bestehende und standortgebundene Betrieb innerhalb des Teilgebietes GE 2 benötigt dringend eine Möglichkeit zur baulichen Entwicklung einschließlich des Baues zusätzlicher Stellplatzflächen. Der bestehende Raumbedarf kann aufgrund der örtlichen Situation vor dem Hintergrund der Erhaltung der Glindhorstniederung nur im Bereich des unmittelbar angrenzenden städtischen Bauhofgeländes abgedeckt werden.

Das zwischen den Flächen verlaufende Gewässer BA 9 kann auf Grundlage einer gesonderten Planung und Genehmigung nach § 31 WHG verlegt werden, ohne dass die Funktion erheblich beeinträchtigt wird.



In der Gesamtheit wird die derzeitige Struktur des gewerblich geprägten Bereichs erhalten bei maßvoller Umgestaltung. Dabei wird durch eine weitgehende Erhaltung der bereits heute zulässigen Bebauungsdichte vorgesehen.

Dieses bietet geeignete Ansätze für eine dauerhafte und nachhaltige Erhaltung des bestehenden Gewerbebetriebes.

Das Miteinander aus gewerblichen Nutzungen entlang der „Industriestraße“ und naturnahen Flächen in der Glindhorstniederung wird städtebaulich und planungsrechtlich entsprechend den heutigen örtlichen Gegebenheiten gesichert.

Insgesamt wird der Gebietscharakter gesichert.

Die Schutzgüter als Kompartimente zur Beurteilung des Umweltzustandes werden voraussichtlich nur in nicht erheblichem Maße beeinträchtigt. Zu bilanzierende nicht vermeidbare und nicht zu minimierende Eingriffe in die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

5.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die 3. Änderung bleiben der Bebauungsplan Nr. 10 Neufassung in der Ursprungsfassung einschließlich der rechtskräftigen 1. Änderung und Ergänzung sowie der 2. Änderung bestehen.

Das Gewässer BA 9 am städtischen Bauhof könnte - aufgrund der gegenseitigen Verknüpfung beider Planungen - nicht verlegt werden und eine flächenhafte Anbindung des Bauhofgeländes an die Betriebsflächen des im Teilgebiet GE 2 ansässigen Gewerbebetriebes könnte nicht erfolgen.

Wird das Planaufstellungsverfahren zu dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung nicht fortgeführt, bleibt der städtische Bauhof an seinem gewärtigen Standort.

5.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

5.2.3.1 Schutzgut Mensch

Vermeidung:

Eine Vermeidung von Veränderungen ist nicht vollständig möglich.

Im Bereich der Glindhorstniederung wird ein bisher geplanter Wanderweg entfallen, da dessen Bau zu erheblichen Beeinträchtigungen wertvoller Biotoptypen in der Niederung führen würde. Ferner kommt dem Weg keine wichtige Verbindungsfunktion zu - er würde ausschließlich der Freizeitgestaltung dienen. Da im Umfeld vorwiegend gewerbliche Nutzungen und keine nennenswerten Wohnbebauungen bestehen, wird von der Stadt Bad Oldesloe auch bei längerfristiger Betrachtung keine Notwendigkeit für den Wegbau mehr gesehen.

Minimierung:

Entsprechend des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung werden für die Nutzungen im Gewerbegebiet keine detaillierten immissionsschutzrechtlichen Regelungen zu treffen sein.



Bezüglich des Schutzes von Wohnnutzungen im Umfeld des Gewerbegebietes sowie auch zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gewerbegebietes nach DIN 4109, Ziffer 5.5.6 für die Gewerbeflächen im gesamten Plangeltungsbereich mindestens Lärmpegelbereich III einzuhalten.

Im Plangeltungsbereich sind Anlagen und Betriebe so zu errichten, dass die Gesamtbelastung der Geräusche an den jeweils maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtrichtwerte nach Nr. 6 der TA Lärm nicht überschreiten.

Kompensation:

Bei Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die jeweiligen Gewerbebetriebe sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen erkennbar.

Weitere Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.2.3.2 Schutzgut Pflanzen

Vermeidung:

Es werden durch das Vorhaben bzw. durch die Festsetzungen in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung keine nach § 25 Abs. 1 LNatSchG`07 gesetzlich geschützten Biotope betroffen sein.

Flächen und Erhaltungsziele des Systems Natura 2000 (ein FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet) werden nicht betroffen sein. Auch Schutzgebiete nach LNatSchG`07 werden nicht betroffen sein.

Es sind für das Gebiet keine Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten nach § 10 BNatSchG während der Geländeaufnahmen festgestellt bzw. im Rahmen des durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ bekannt gemacht worden; so dass keine Beeinträchtigungen solcher Arten zu erwarten sind.

Minimierung:

Die für die geplante Erweiterung des innerhalb des Teilgebietes GE 2 ansässigen Gewerbebetriebes beanspruchten Gewerbegebietsflächen des städtischen Bauhofes sind von allgemeiner Bedeutung aufgrund der intensiven Nutzung einschließlich der vorhandenen baulichen Anlagen.

Die Verlegung des Gewässers BA 9 einschließlich des zum Gewässer gehörenden begleitenden Gehölzbestandes wird in einer gesonderten Planung dargelegt, die auch die erforderliche Kompensation des zu erwartenden Eingriffs einschließt. Artenschutzrechtlich relevante Kompensationsmaßnahmen sind in diesem Änderungsverfahren festzusetzen, wobei deren Umsetzung ggf. zusätzlich bzw. ersatzweise durch städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB`07 zu sichern ist. Insofern ist auf die gesonderte Planung (s. Anlage zu dieser Begründung) zu verweisen.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 Neufassung kommt es zu keinen darüber hinaus gehenden Eingriffen in das Gewässer und die zugehörigen Biotoptypen, da die Randflächen vollständig innerhalb der Gewerbegebietsflächen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung liegen. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB besteht kein Ausgleichserfordernis.



Eine bestehende Baumgruppe zwischen der „Industriestraße“ und dem neu geplanten Gewässer BA 9 wird gemäß der Begründung zum „Schutzgut Tiere“ erhalten und zusammen mit dem verlegten Gewässer als öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB`07 in textlicher Überlagerung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB`07 erhalten. Somit wird es weiterhin eine durchgängige „Grünzäsur“ zwischen der „Industriestraße“ und der Glindhorstniederung und zugleich eine gestalterisch räumliche Gliederung des großflächigen Gewerbegebietes geben.

Zur Sicherung des prägenden Großbaumbestandes (o. g. Baumgruppe) innerhalb des Plangebietes sind im Kronentraufbereich zuzüglich eines Abstandes von 1,5 m zu allen Seiten Maßnahmen nach DIN 18 920 erforderlich.

Arbeiten an Gehölzen dürfen gemäß § 34 Abs. 6 LNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 1. Oktober und dem 14. März eines Jahres ausgeführt werden.

Die sonstigen Flächen werden unter Anpassung an die örtlich vorgefundene Bestandssituation gemäß der Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung in dieses Änderungsverfahren eingearbeitet. Somit können innerhalb des Plangeltungsbereiches keine stärkeren Veränderungen resultieren als nach der bisherigen Planung.

Auch die bisherigen Darstellung der im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 10 Neufassung auf 20 m reduzierten Regelabstände zu angrenzenden Waldflächen, so genannte „Waldschutzstreifen“ werden übernommen. Hierbei werden innerhalb dieser reduzierten Regelabstände vorhandene und genehmigte bauliche Anlagen im Sinne des Bestandsschutzes gesichert; ansonsten liegen die überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der o. g. Regelabstände.

Darüber hinaus werden keine weiteren Maßnahmen erforderlich sein.

Kompensation:

Es sind aufgrund dieser Planung unter Berücksichtigung der artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange im Zuge der Gewässerverlegung BA 9 keine weiteren erheblichen zu bilanzierenden Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen zu erwarten, so dass unter Beachtung und Umsetzung der Minimierungsmaßnahmen kein weiterer Kompensationsbedarf besteht.

5.2.3.3 Schutzgut Tiere

Vermeidung:

Für das Schutzgut Tiere sind gemäß der Ausführungen in Kapitel 5.2.1.3 mit Ausnahme der Vögel und der Fledermäuse keine potenziell erheblichen Beeinträchtigungen von besonders und streng geschützten Tierarten einschließlich der europäischen Vogelarten nach § 10 BNatSchG zu erwarten.

Schutzgebiete gemäß §§ 16 - 21 LNatSchG sind im und am Planbereich nicht vorhanden. Flächen und Erhaltungsziele des Systems Natura 2000 (ein FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet) werden nicht betroffen sein.

Die Zielsetzungen der übergeordneten Planungen des Landes Schleswig-Holstein (Regionalplan und Landschaftsrahmenplan) werden durch den Bauleitplan nicht beeinträchtigt.



Minimierung:

Für das Schutzgut Tiere sind dennoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, denn die im Gebiet vorhandenen Gehölze dürfen gemäß § 34 Abs. 6 LNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 1. Oktober und dem 14. März eines Jahres geknickt und ggf. nach erteilter Genehmigung gerodet werden. Gleicher Zeitraum gilt für die Durchführung der Abrissarbeiten an Gebäuden, um dem Tötungsverbot gemäß § 42 Abs. 1 BNatSchG zu entsprechen.

In dieser Zeit ist davon auszugehen, dass in den Gehölzen keine Nist- und Brutplätze der nach § 10 BNatSchG besonders und streng geschützten Fledermausarten oder der europäischen Vogelarten bestehen.

Es ist dann davon auszugehen, dass die Arten während der nächsten Brutzeit ohne Schaden zu nehmen auf benachbarte Gehölzgruppen, Bäume, Knicks oder die Waldränder ausweichen können. Es sind im Umfeld ausreichende Ausweichhabitate vorhanden, vor allem im Bereich der Glindhorstniederung.

Mit Hilfe der oben genannten Fristsetzung zur Einschränkung der Arbeiten an Gehölzen sowie für Abrissarbeiten an Gebäuden wird auch sicher gestellt, dass keine von Fledermäusen als Sommerlebensraum genutzten Bäume gefällt oder Gebäude entfernt werden. Es ist bis zum 14. März eines Jahres nicht davon auszugehen, dass Fledermäuse bereits ihre Winterquartiere verlassen haben bzw. aus ihren Überwinterungsgebieten zurückgekehrt sind.

Da im Zuge der Planung zur Verlegung des Gewässers BA 9 Fledermaussommerquartiere in den Gebäuden des städtischen Bauhofes nachgewiesen wurden, wurden im Zuge der gesonderten Planung und Genehmigung gemäß § 31 WHG auch Maßnahmen zur Kompensation der Fledermausquartiere ermittelt und vorgesehen. Somit wird auf die in der gesonderten Planung (s. „LBP“ als Anlage dieser Begründung) enthaltenen Maßnahmen zur Anbringung und dauerhaften Erhaltung von Fledermauskästen verwiesen.

Diese Maßnahmen werden aufgrund ihrer planungsrechtlichen Relevanz und als Grundlage für die Planfestsetzungen im Rahmen dieses Änderungsverfahrens in die textlichen Festsetzungen entsprechend aufgenommen.

Ebenfalls im Zuge der Verlegung des Gewässers BA 9 wurde aufgrund der Quartierverluste für Vögel in Zusammenhang mit der gesonderten Planung die Anbringung von Vogelnistquartieren vorgesehen. Hieraus ergibt sich das oben beschriebene Festsetzungserfordernis in diesem Änderungsverfahren. Darüber hinaus sind keine erheblichen Eingriffe zu erwarten.

Ferner wird eine Baumgruppe an der „Industriestraße“ im Anschluss an das zu verlegende Gewässer BA 9 innerhalb einer öffentlichen Grünfläche als Kompensationsmaßnahme für den Artenschutz zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erhalten. Die Bäume weisen Stammdurchmesser von 0,4 m und mehr auf und sind daher auch als potenzielle Fledermausquartiere zu erhalten. Sie stehen am nördlichen Ende des neu angelegten Gewässerlaufs von BA 9, so dass in Verbindung mit der Anlage von Gehölzpflanzung entlang der östlichen Gewässerseite ein Flugkorridor zur Glindhorstniederung als größeres, naturnah geprägtes Nahrungshabitat besteht.

Mit Hilfe der genannten Befristung für Arbeiten an Gehölzen ist insgesamt davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Populationen streng und besonders geschützter Arten einschließlich der europäischen Vogelarten zu erwarten sind. Es treten keine Tötungs- und Störungsverbote nach § 42 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG ein.



Es bedarf daher nach Auffassung der Stadt Bad Oldesloe keiner gesonderten Befreiung gemäß § 62 BNatSchG`07 i. V. m. § 42 BNatSchG`07 erforderlich.

Zur Minimierung möglicher Einflussnahmen auf die Insektenfauna wird den Gewerbebetrieben in eigener Verantwortung empfohlen, die Beleuchtung von Außenräumen nur mit Niederdruck-Natriumdampflampen oder mit ähnlichen Leuchtmitteln vorzunehmen.

Kompensation:

Durch die Übernahme der oben genannten Maßnahmen zur Minimierung als planungsrechtliche Festsetzungen, insbesondere für Kompensationsmaßnahmen zum Artenschutz, werden mögliche Beeinträchtigungen so weit reduziert, dass keine erheblichen Eingriffe verbleiben werden.

Darüber hinaus sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

5.2.3.4 Schutzgut Boden

Vermeidung:

Eingriffe in das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten, da die naturnahen Böden im Bereich der Glindhorstniederung durch diese Planung nicht beeinträchtigt werden. Da der bisher geplante Bau eines Wanderwegs entfällt, ist insgesamt eher mit einer Reduzierung planungsrechtlich zulässiger Eingriffe zu rechnen, da der Wanderweg in dem zum Teil sehr feuchten Gebiet nur mit erheblichen Veränderungen des Bodens umsetzbar wäre.

Der Bereich des Gewässers BA 9 am Bauhof wird in einer gesonderten Genehmigung bearbeitet, so dass durch die Übernahme der Ergebnisse jener in diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung keine weiteren Eingriffe resultieren.

Zudem sind diese Flächen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 Neufassung als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, so dass bereits jetzt eine bauliche Nutzung zulässig wäre, sofern naturschutz- oder artenschutzrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB besteht kein Ausgleichserfordernis, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Dies gilt in vorliegendem Planungsfall,

- da im Gebiet gemäß des rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung bereits bebauten Flächen bzw. Baurechte innerhalb des Plangebietes bestehen und
- zudem alle Eingriffe, die in Zusammenhang mit der Verlegung des Gewässers BA 9 auftreten, in einer gesonderten Planung bilanziert und geeigneten Kompensationsmaßnahmen gegenüber gestellt sowie in ihrer planungsrechtlichen Relevanz in dieses Änderungsverfahren übernommen werden.

Die Altlastenverdachtsfläche auf dem Grundstück Industriestraße Nr. 8 wird im Bebauungsplan gekennzeichnet; Veränderungen aufgrund dieser Bauleitplanung sind nicht zu erwarten. Eine akute Gefährdung ist derzeit nicht bekannt. Die Eigentümerin wurde am 13.03.2003 durch die zuständige Fachbehörde über die Eintragung in das Boden- und Altlastenkataster informiert.

Auch die Altlastenstandorte außerhalb des Plangeltungsbereichs werden durch diese Bauleitplanung nicht verändert.



Minimierung und Kompensation:

Da keine Eingriffe in das Schutzgut Boden durch diesen Bauleitplan zusätzlich ausgelöst werden, sind keine Maßnahmen zur Minimierung und Kompensation erforderlich.

5.2.3.5 Schutzgut Wasser

Vermeidung:

Der Bereich des Gewässers BA 9 am städtischen Bauhof wird in einer gesonderten Genehmigung bearbeitet, so dass durch die Übernahme der Ergebnisse jener in diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung keine weiteren Eingriffe resultieren.

Es werden über die o. g. gesonderte Gewässerverlegung hinaus innerhalb des Plangebiets keine Oberflächengewässer verändert, so dass hier keine Eingriffe zu erwarten sind.

Aufgrund ggf. neu entstehender Versiegelungsflächen durch die Betriebserweiterung des im Teilgebiet GE 2 ansässigen Gewerbebetriebes im Bereich des städtischen Bauhofes können sich die Abflüsse des Oberflächenwassers verändern. Da zur Reinigung vorhandene Reinigungsbecken genutzt werden können und da zur Rückhaltung der Gesamt- raum der Glindhorstniederung genutzt werden kann, sind hier keine erheblichen Änderungen zu erwarten.

Bei einer ggf. ungedrosselten Ableitung des von neu entstehenden Versiegelungsflächen anfallenden Niederschlagswassers in die Glindhorstniederung ist bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn zu beantragen und mögliche Auswirkungen nachzuweisen.

Die Flächen und das Gebiet zur Regelung des Wasserabflusses in der Glindhorstniederung, das durch die 9,20 m über NN-Höhenlinie markiert wird, wird durch die Planung nicht verändert.

Grundwasserentnahmen sind nicht geplant.

Minimierung:

Grundsätzlich gilt, dass das auf den Stellflächen und Bauflächen anfallende Oberflächenwasser jeweils grundstücksbezogen zu reinigen ist. Der entsprechende Nachweis muss objektbezogen für den Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden.

Durch die Verlegung des Gewässers BA 9 und die Zuordnung einer Baufläche zum Betriebsgelände des innerhalb des Teilgebietes GE 2 ansässigen Betriebes kommt es zwar zu einer kleinräumigen Umverteilung der versickernden Wassermengen, insgesamt wird jedoch keine erhebliche Veränderung erfolgen.

Kompensation:

Es werden gemäß der obigen Beschreibung keine erheblichen Veränderungen geben, so dass kein zu bilanzierender Eingriff in das Schutzgut Wasser resultiert.

5.2.3.6 Schutzgüter Klima und Luft

Für die Schutzgüter Klima und Luft sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen durch die planungsrechtlichen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung erkennbar.



Es sind keine gesonderten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Kompensation erforderlich.

5.2.3.7 Schutzgut Landschaft

Vermeidung:

Veränderungen des Landschaftsbildes entstehen durch die Verlegung des Gewässers BA 9 aufgrund einer gesonderten Genehmigung nach § 31 WHG.

Die Glindhorstniederung wird durch die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt. Es ergibt sich vielmehr eine Entlastung des Niederungsraums, da bisher geplante Veränderungen durch den Bau und die Nutzung eines Wanderweges entfallen.

Minimierung:

Durch die Zuordnung einer Baufläche zum bestehenden Betriebsgelände des innerhalb des Teilgebietes GE 2 ansässigen Gewerbebetriebes kommt es insgesamt zu einer Umverteilung von Bauflächen, jedoch entstehen insgesamt nur geringfügige Veränderungen.

Gemäß der Beschreibung in Kap. 5.2.1.7 wird die bisherige planungsrechtliche Festsetzung und Planung der „Flächen mit Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO beiderseits des bisher geplanten Wanderwegs westlich des heutigen Bauhofs verändert. Da nunmehr kein Wanderweg mehr abzuschirmen ist, kann die flächenbezogene Anpflanzung als gestalterische Gliederung innerhalb des großflächigen Gewerbegebietes durch die eine Gehölzpflanzung entlang der östlichen Seite des dann verlegten Gewässers BA 9 erreicht werden. Entlang der östlichen Seite des Gewässers werden Strauch und Baumpflanzungen innerhalb einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen, die zudem artenschutzfachlichen Anforderungen Genüge tun. Somit geht zwar eine Verlegung dieser Grünzäsur in die Planung ein, jedoch werden die gestalterischen und artenschutzfachlichen Funktionen weiter in vollem Umfang erfüllt. Die zur Erhaltung festzusetzende Baumgruppe nahe der „Industriestraße“ wird dann entlang des Gewässers mit den Gehölzen und Waldflächen am Rand der Glindhorstniederung verbunden.



Abb. 6 „Industriestraße“ mit beidseitiger Baumpflanzung und sonstigen Eingrünungsmaßnahmen, Blickrichtung Osten (P. Scharlibbe 23.06.2008)



Abb. 7 „Ratzeburger Straße“ mit begleitendem Gehweg und Gehölzpflanzungen, Blickrichtung Süden (P. Scharlibbe 23.06.2008)



Die entlang der „Industriestraße“ und „Ratzeburger Straße“ auf Grundlage der im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 10 Neufassung planzeichnerisch festgesetzten Anpflanzungsflächen hergerichtete Eingrünung der gewerblichen Bauflächen (vgl. nachfolgende **Abb. 6 und 7** auf Seite 58) wird in dieses Änderungsverfahren planzeichnerisch übernommen, wobei notwendige Zu- und Abfahrtsbereich zu den Gewerbebetrieben zulässig sind.

Kompensation:

Die auf Grundlage des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung entlang der „Industriestraße“ und der „Ratzeburger Straße“ hergerichtete straßenseitige Eingrünung des Gewerbegebietes sowie die abschirmend wirkenden Waldflächen gegenüber der offenen Feldmark werden als effektiv und ausreichend erachtet.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Minimierungsmaßnahmen entsteht kein weiterer Kompensationsbedarf.

5.2.3.8 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Vermeidung:

Die bestehenden Nutzungen einschließlich der Verkehrsanbindung wurden bereits in die Konzeption dieses Änderungsverfahrens einbezogen.

Die immissionsschutzrechtlichen Aspekte der Planung werden in Zusammenhang mit dem „Schutzgut Mensch“ berücksichtigt.

Es sind keine Eingriffe in diese Schutzgüter zu erwarten, so dass keine Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation erforderlich sind

Im Plangeltungsbereich kommen weder archäologische Denkmale (vor- und frühgeschichtliche Siedlungs- und Grabstätten) noch Baudenkmale (kulturhistorisch bedeutende Gebäude und Freianlagen) vor.

Die „sonstigen Sachgüter“ gehen bereits in die Grundkonzeption dieser Planung ein, da die Planung im Wesentlichen der Sicherung und Entwicklung zweier bereits im Gewerbegebiet ansässigen Betrieben dient. Die Verlegung des städtischen Bauhofs ist im Vorwege durch die Stadt Bad Oldesloe geklärt und entspricht der politischen Willensbildung als Grundlage für diesen Bauleitplan. Die Verlegung des Gewässers BA 9 im Bereich des Bauhofes wird parallel zu diesem Änderungsverfahren in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren bearbeitet und zur Genehmigung geführt.

Die im Bereich westlich des heutigen Gewässerverlaufes BA 9 verlegte 10 kV-Leitung ist im Zuge der Planrealisierung im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen durch Leitungsrechte, die nicht mit Hochbauten überbaut werden dürfen, zu sichern oder zu verlegen. Außerdem sind ggf. zur Sicherung der Leitungstrasse, sofern noch erforderlich, entsprechende Grunddienstbarkeiten oder Baulasten zugunsten der Versorgungsträger vorzunehmen.



5.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Bad Oldesloe geht aufgrund

- der Planung in einem Bereich mit gewachsener gewerblicher Nutzung,
- der vorhandenen Verkehrsanbindungen an die „Industriestraße“,
- der bestehenden räumlichen Lage zur Glindhorstniederung,
- der südlich anschließenden ökologisch hochwertigen Niederungsflächen und aus Gründen der Überschwemmungsgefahr (= keine Siedlungsentwicklung) und
- vor allem aufgrund der Zielsetzung, einem bestehenden und standortgebundenen Gewerbebetrieb geeignete Erweiterungsmöglichkeiten anzubieten,

davon aus, dass keine grundsätzlich anderen Entwicklungsmöglichkeiten bestehen.

Aufgrund der Biotopstrukturen bietet sich aus heutiger Sicht die Herstellung des bisher vorgesehenen Wanderweges in der Glindhorstniederung zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen geschützter Biotope nicht mehr an. Die planungsrechtliche Festsetzung aus dem Ursprungs-Bebauungsplanes soll daher mit diesem Änderungsverfahren entfallen.

In der Planung können die Gliederung des Gewerbegebiets entlang des Gewässers BA 9 sowie die Belange des Artenschutzes so berücksichtigt werden, dass nach Umsetzung der Maßnahmen keine erheblichen Eingriffe in die Natur verbleiben werden.

5.3. Zusätzliche Angaben

5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung wurden keine speziellen Verfahren angewendet.

Allerdings kommt der gesondert und zeitlich parallel erstellten Planung zur Verlegung des Gewässers BA 9 eine besondere Bedeutung zu, da die Gewässerverlegung eine Grundvoraussetzung zur Eröffnung der Möglichkeit einer Betriebsflächenerweiterung für den innerhalb des Teilgebietes GE 2 ansässigen Gewerbebetrieb ist.

Bezüglich aller Aspekte der Gewässerverlegung

- einschließlich der Bewertung der Frage, ob es sich bei dem Gewässer BA 9 heute um ein geschütztes Biotop gemäß § 25 LNatSchG`07 handelt oder nicht,
- des Artenschutzes,
- der Wasserwirtschaft,
- des geplanten künftigen Verlaufs durch die südlich an den Bauhof angrenzende Waldfläche
- sowie der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung

wird daher auf die „Genehmigungsplanung“ zur Gewässerverlegung BA 9 einschließlich des „LBP“ als Anlagen zu dieser Begründung verwiesen bzw. Bezug genommen.



Es handelt sich um eine gesonderte Planung, die zwar ursächlich mit dem hier behandelten Vorhaben zur Umverteilung gewerblicher Bauflächen verbunden ist, die jedoch eigenständig und eigenverantwortlich durch die hierzu beauftragten Planungsbüros erstellt wurde.

Über die Belange des Naturschutzes im Bauleitplan ist nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2 und 2a BauGB zu entscheiden. Der Eingriff ist soweit wie möglich zu vermeiden. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Verbleibende Beeinträchtigungen sind auszugleichen (§ 8 LNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB).

Umweltverträglichkeitsprüfung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung wird auf Grundlage des BauGB 2007 erarbeitet, wonach gemäß § 17 UVPG die Prüfung der Umweltverträglichkeit im Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB durch eine „Umweltprüfung“ gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.

5.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Durch diese Planung werden keine besonders überwachungsbedürftigen Maßnahmen ausgelöst.

- Das Gewässer BA 9 wird, sofern nichts Abweichendes geregelt wird, durch den Gewässerpflegerverband Norderbeste unterhalten bei Beachtung der Maßgaben der gesondert erstellten Planung zur „Gewässerumlegung“.
- Die Erhaltung und fachgerechte Pflege, soweit zulässig und naturschutzfachlich erforderlich, der geschützten Biotope sowie die Pflege und Bewirtschaftung von Waldbeständen obliegt dem jeweiligen Eigentümer. Hier sind keine relevanten Änderungen im Vergleich zur „Ursprungsplanung“ zu erwarten.
- Zum Schutz europäischer Vogelarten und auch potenziell vorkommender Fledermäuse sind Arbeiten an Gehölzen und auch an Gebäuden nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 14. März eines Jahres zulässig. Der jeweils Ausführende ist für die Einhaltung dieser Frist zuständig.
- Die mit der Umsetzung dieser Bauleitplanung erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahmen des Artenschutzes sind durch den Eingriffsverursacher entsprechend den Festsetzungen zu dieser Bebauungsplanänderung umzusetzen und dauerhaft zu erhalten.
- Bei beabsichtigten Veränderungen im Bereich des Altlastenstandortes in der Industriestraße Nr. 8 ist die Fachbehörde (untere Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn) vorab und frühzeitig zu beteiligen.
- Für die Nutzung der Gewerbebauflächen ist einzelfallbezogen durch den einzelnen Gewerbebetrieb im Rahmen der Baugenehmigungsplanung sicher zu stellen bzw. entsprechend der angestrebten gewerblichen Nutzung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass die möglichen Lärmbelastungen an den relevanten Immissionsorten die erforderlichen Belastungspegel nicht überschreiten.

Weitere erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Es sind daher keine weiteren Maßnahmen zur Überwachung erforderlich.



5.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Bad Oldesloe führt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung durch, um in einem bestehenden Gewerbegebiet einem ansässigen Unternehmen die Möglichkeit zu einer notwendigen Betriebserweiterung geben zu können. Östlich des Betriebes wird das Gelände des bisherigen städtischen Bauhofs benötigt, um Kfz-Stellplätze und ggf. später auch für Gebäude ausreichend Flächen zu bieten.

Da der Bauhof von besagten Firmengelände durch das Verbandsgewässer BA 9 getrennt wird, wird in einem gesonderten oder zeitlich parallel durchgeführten Genehmigungsverfahren nach § 31 WHG die Verlegung des Gewässers an die östliche Seite des Teilgebietes GE 1 geplant. Die Ergebnisse dieser Planung werden in diese Bebauungsplanänderung übernommen und sind Grundlage für die entsprechenden Festsetzungen, insbesondere den Artenschutz betreffend.

Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die betrieblich erforderliche Erweiterung und Standortsicherung des innerhalb des Teilgebietes GE 2 ansässigen Gewerbebetriebes geschaffen. Außerdem wird in diesem Zusammenhang die städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet. Weitere Ziele der Planung sind

- das Entfallen eines bisher geplanten Wanderweges in der Glindhorstniederung mit Anbindung an die Industriestraße durch das Gewerbegebiet hindurch
- die Anpassung der Anzahl von Vollgeschossen (maximal IV) für das Gewerbegebiet an den baulichen Bestand
- Anpassung der abweichenden Bauweise an die bestehenden Baukörper
- Aufnahme von Beschränkungen zum Einzelhandel innerhalb des Gewerbegebietes
- Anpassung der reduzierten Regelabstände zu Wald aufgrund zwischenzeitlich genehmigter Waldumwandlungsverfahren
- Aktualisierung der zwischenzeitlich erfolgten Änderungen in den Bodennutzungen außerhalb des Gewerbegebietes (z. B. geschützte Biotope, Waldflächen, RRB)

Die Planung erstreckt sich das ca. 22,8 ha große Plangebiet „Industriestraße“ / „Ratzeburger Straße“

- östlich der gemischt genutzten Bebauung am „Paperbarg“ und von Walflächen
- südlich der „Industriestraße“
- westlich der „Ratzeburger Straße“ (B 206)
- nördlich der Niederungsflächen des Glindhorstgrabens und der offenen Feldmark

Im Plangebiet besteht bereits eine großflächige Gewerbebauung, die ebenso wie die Verkehrserschließung in den Grundzügen nicht verändert wird.

Das **Schutzgut Mensch** wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt, da zur Minimierung von Lärmimmissionen an den nächstgelegenen Wohnnutzungen die Gewerbeanlagen und -betriebe so zu errichten sind, dass die Gesamtbelastung (Vorbelastung und Zusatzbelastung) der Geräusche an den jeweils maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtrichtwerte nach Nr. 6 der TA Lärm nicht überschreiten. Zudem sind die innerhalb des Gewerbegebietes ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen durch passive Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm und Gewerbelärm (untereinander) zu schützen.



Durch das Entfallen des Wanderweges resultieren keine Beeinträchtigungen einer Erholungsnutzung, da der Weg bisher nicht besteht und auch keine wichtige Wegverbindung entfällt.

Bezüglich des **Schutzguts Pflanzen** wird eine markante Baumgruppe an der „Industriestraße“ innerhalb einer öffentlichen Grünfläche in Verbindung mit artenschutzfachlichen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB`07 erhalten.

Somit wird es weiterhin eine durchgängige „Grünzäsur“ zwischen der „Industriestraße“ und der Glindhorstniederung geben.

Da die sonstigen Flächen entsprechend den Festsetzungen des Ursprungs - Bebauungsplanes bei einer gleichzeitigen Anpassung an die örtlich vorgefundene Bestandssituation in diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung übernommen werden, werden im Plangebiet keine stärkere Veränderungen resultieren als nach der bisherigen Planung.

Arbeiten an Gehölzen dürfen gemäß § 34 Abs. 6 LNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 1. Oktober und dem 14. März eines jeden Jahres ausgeführt werden.

Für das **Schutzgut Tiere** sind mit Ausnahme der Vögel und der Fledermäuse keine potenziell erheblichen Beeinträchtigungen von besonders und streng geschützten Tierarten einschließlich der europäischen Vogelarten nach § 10 BNatSchG zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen werden jedoch vermieden, da alle Arbeiten an Gehölzen und Abrissarbeiten von Gebäuden nur zwischen dem 1. Oktober und dem 14. März eines Jahres ausgeführt werden dürfen. Es ist davon auszugehen, dass dann keine erheblichen Beeinträchtigungen von Wohn- und Brutstätten entstehen können. Individuen können dann in benachbarten Gebäuden, Knicks, Gehölzen und an Waldrändern Ausweichhabitate besetzen.

Da im Zuge der Planung zur Verlegung des Gewässers BA 9 Fledermaussommerquartiere (Zwergfledermaus) in den Gebäuden des heutigen städtischen Bauhofes sowie im Umfeld auch Jagdreviere weiterer Arten nachgewiesen wurden, wurden im Zuge der gesonderten Planung und Genehmigung gemäß § 31 WHG Maßnahmen zur Kompensation der Fledermausquartiere ermittelt, die zur Konfliktbewältigung als planungsrechtliche Festsetzungen in dieses Änderungsverfahren übernommen worden sind. Die Umsetzung dieser Kompensationsmaßnahmen wird durch vertragliche Regelungen gesichert. Es bedarf daher keiner gesonderten Befreiung gemäß § 62 BNatSchG`07 i. V. m. § 42 BNatSchG`07.

Für die sonstigen Flächen werden unter Anpassung an die örtliche Bestandssituation die planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 10 in dieses Änderungsverfahren entsprechend dem BauGB`07 übernommen, so dass im Plangebiet keine stärkeren Veränderungen resultieren als nach der bisherigen Planung bzw. aufgrund von erteilten Genehmigungen zulässig.

Schutzgut Pflanzen und Schutzgut Tiere: Schutzgebiete gemäß §§ 16 - 21 LNatSchG`07 sind im und am Plangebiet nicht vorhanden. Flächen und Erhaltungsziele des Systems Natura 2000 (ein FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet) werden durch dieses Änderungsverfahren nicht betroffen sein.



Eingriffe in das **Schutzgut Boden** sind nicht zu erwarten, da die naturnahen Böden im Bereich der Glindhorstniederung durch diese Planung nicht beeinträchtigt werden. Da der bisher planungsrechtlich zulässige Bau eines Wanderweges durch die Glindhorstniederung mit diesem Änderungsverfahren entfällt, ist insgesamt eher mit einer Reduzierung möglicher bzw. zulässiger Eingriffe zu rechnen.

Der Bereich des Gewässers BA 9 am Bauhof wird in einer gesonderten Genehmigung bearbeitet, so dass durch die Übernahme der Ergebnisse jener in diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung keine weiteren Eingriffe resultieren. Zudem sind die Flächen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 Neufassung als „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt, so dass bereits jetzt eine bauliche Nutzung zulässig wäre.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB besteht kein Ausgleichserfordernis.

Schutzgut Wasser: Es werden über die o. g. gesonderte Gewässerverlegung hinaus innerhalb des Plangebiets keine Oberflächengewässer verändert, so dass hier keine Eingriffe zu erwarten sind.

Das Gebiet und die Flächen zur Regelung des Wasserabflusses in der Glindhorstniederung, das durch die 9,20 m über NN-Höhenlinie markiert wird, werden durch diese Bauleitplanung nicht verändert.

Für die **Schutzgüter Klima und Luft** sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen durch die planungsrechtlichen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 Neufassung erkennbar.

Veränderungen des **Schutzguts Landschaft** (Landschaftsbild) entstehen durch die Verlegung des Gewässers BA 9 aufgrund einer gesonderten Genehmigung nach § 31 WHG. Entlang des verlegten Gewässers BA 9 wird durch Gehölzpflanzungen weiterhin eine Gliederung des Gewerbegebiets erfolgen.

Die Glindhorstniederung wird durch die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung nicht beeinträchtigt. Es ergibt sich vielmehr eine Entlastung des Niederungsraums, da bisher geplante und planungsrechtlich zulässige Veränderungen durch den Bau und die Nutzung eines Wanderwegs entfallen.

Das **Schutzgut Kulturgüter** wird nicht betroffen sein, da hier keine besonders zu schützenden Denkmale oder Fundstätten vorhanden sind.

Die Belange des **Schutzguts sonstige Sachgüter** sind bereits bei der Planentwicklung in Zusammenhang mit den anderen Schutzgütern beachtet worden und sind im Übrigen Anlass für die Betriebserweiterung des im Teilgebiet GE 2 ansässigen Gewerbebetriebes, die Aufhebung des Bauhofs an diesem Standort und die Verlegung des Gewässers BA 9.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung werden nur geringfügige Veränderungen der Schutzgüter planungsrechtlich ermöglicht, die durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung so weit verringert werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und kein zusätzlicher Kompensationsbedarf verbleiben werden.



5.4. Kosten der Kompensationsmaßnahmen

Gemäß der obigen Beschreibung entsteht kein Kompensationsbedarf, so dass auch keine Kosten entstehen.

Die in Zusammenhang mit der Gewässerverlegung BA 9 ermittelten Kompensationsmaßnahmen zur Anbringung von Fledermauskästen und zur Gehölzbepflanzung entlang des östlichen Ufers des neuen Gewässerlaufs sind der gesonderten Planung zu entnehmen und werden daher hier nicht erneut angeführt.

6. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB'07)

Ausgehend von der städtischen Grundsatzentscheidung, mit der Freimachung des bisherigen städtischen Bauhofgeländes und der Verlegung des Gewässers BA 9 einem vorhandenen Gewerbebetrieb Erweiterungsmöglichkeiten planungsrechtlich zu eröffnen und zugleich das Gewerbegebiet südlich der Industriestraße städtebaulich geordnet zu entwickeln, wurde in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden grünordnerischen Maßnahmen und unter Berücksichtigung der artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belangen und Einbindung der entwässerungstechnischen Anforderungen, insbesondere den Bereich des städtischen Bauhofes betreffend, eine städtebauliche Konzeption erarbeitet (vgl. Abb. auf Seite 45), die neben der vorgefundenen örtlichen Bestandssituation in den bodenrechtlich relevanten Flächendarstellungen zugleich Planungsgrundlage für den Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung geworden ist.

Auf Grundlage eines aktuellen Flurkartenausuges (vgl. **Abb. 2** auf Seite 13) einschließlich bereichsbezogener Einmessung von Gehölzstrukturen, Gewässern, der Geländesituation und der Fahrbahnränder angrenzender Straßen wurde bereits in der Entwurfsphase gemeinsam daraufhin gearbeitet, die stadt- und landschaftstypischen und den Planbereich insgesamt prägenden Merkmale möglichst in die Entwurfsidee und somit zugleich in die Umweltprüfung (vgl. Umweltbericht Kap. 5 ff) einzubinden.

Die gemeinsamen Zielsetzungen lassen sich wie folgt stichwortartig charakterisieren:

- Sicherung der bestehenden baulichen und gewerblichen Nutzungen entsprechend der heute vorgefundenen Bestandssituation innerhalb des Plangebietes
- Verzicht auf den zuvor geplanten Wanderweg durch die Niederungsflächen der Glindhorst
- Erhaltung der Flächen zur Regulierung des Wasserabflusses in der Glindhorstniederung
- Erhaltung der geschützten Biotop und der Waldflächen unter Beachtung der erforderlichen (reduzierten) Waldschutzstreifen
- Verlegung des Gewässers BA 9 und Schaffung einer neuen Grünzäsur zwischen Industriestraße und Waldflächen in der Glindhorstniederung unter artenschutzfachlichen und grüngestalterischen Aspekten
- Erhaltung der bestehenden Eingrünung des Gewerbegebietes zur Industriestraße und zur Ratzeburger Straße unter grüngestalterischen Aspekten
- Berücksichtigung und Beachtung artenschutzfachlicher Belange bei der Verlegung des Gewässers BA 9 und dem Abriss baulicher Anlagen sowie der Räumung des städtischen Bauhofgeländes und Sicherstellung der Umsetzung von erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahmen



- Begrenzung der Flächenversiegelung innerhalb der gewerblichen Bauflächen auf das nach BauNVO zulässige Maß und Berücksichtigung der „Kappungsgrenze“
- Sicherung und Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gewerbegebietes gegenüber Verkehrslärm der B 208 und untereinander
- Sicherung vorhandener Regen- und Löschwasserbecken und Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entwässerung der vorhandenen Gewerbegebiete
- Minimierung der Eingriffe in das Stadt- und Landschaftsbild durch Vorgaben zur Höhe baulicher Anlagen (Anzahl der Vollgeschosse)

Im Sinne einer städtebaulich geordneten und einer landschaftlich verträglichen Sicherung und Entwicklung dieses vorhandenen Gewerbebestandes sind unter Berücksichtigung der bestehenden Gewerbestrukturen und der äußeren naturräumlichen Gegebenheiten sowie insbesondere unter Beachtung artenschutzfachlicher und grüngestalterischer Erfordernisse auch unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Vorhabensrealisierung unter die o. g. städtischen Planzielsetzungen zu entwickeln.

Darauf aufbauend wird mit dem vorgelegten Planentwurf als Entwurfsprinzip das gesamtplanerische Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Stadt- und Landschaftsbild möglichst zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇒ Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach § 21 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB).

7. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB`07)

Allgemein:

Mit dieser Planänderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung für den Bereich südlich der Industriestraße werden auch bereits planungsrechtlich abgesicherte und festgesetzte Gewerbeflächen im Bereich der „Industriestraße / Ratzeburger Straße“ aufgrund der neuen Flächenzuschnitte und unter Anpassung der Planung an die örtlich vorgefundene Bestandssituation überplant.

Die Zielsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung, insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden für diese Gewerbebeteilflächen grundsätzlich beibehalten und nur in Teilen in den planungsrechtlichen Festsetzung klarstellend korrigiert bzw. auf die vorgefundene örtliche Situation angepasst. Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen und Einschränkungen des Einzelhandels im Gewerbegebiet.

Durch diese Korrekturen und Anpassungen wird das städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan Nr. 10 Neufassung grundsätzlich nicht verändert, sondern in Teilbereich geringfügig modifiziert.

Art der baulichen Nutzung:

Die für eine Bebauung vorgesehenen bzw. bereits bebauten Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung weiterhin als uneingeschränkte Gewerbegebiete (GE) festgesetzt.



In Fortführung der planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen in der Nutzungsstruktur werden innerhalb des Plangeltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen textlich festgesetzt, die u. a. sicherstellen sollen, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches sich keine Beherbergungsbetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe ansiedeln. Ausnahmen hiervon werden in Übereinstimmung mit den städtischen und landesplanerischen Zielsetzungen wie folgt festgesetzt:

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 300 m² Geschossfläche zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandel-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Eine Überschreitung der maximal Geschossfläche von 300 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 500 m² ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um besonders großvolumige Handelsgüter, z.B. Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks und des Holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs handelt. In diesem Fall kann auch auf die Unterordnung in Ziffer 1.2 verzichtet werden.

Außerdem sind innerhalb des Plangeltungsbereiches Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke den textlichen Festsetzungen unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur dann, wenn diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche untergeordnet sind sowie die Festsetzungen zum Immissionsschutz erfüllen, da dies die Voraussetzung für ein uneingeschränktes Gewerbegebiet ist.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Teilgebiete GE 1 und GE 2 gleichermaßen durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und für das Teilgebiet GE 3 von 0,37 in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und durch die teilgebietsbezogene Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl an Vollgeschossen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB`07 qualifiziert bestimmt.

In den Gewerbeteilflächen darf auch weiterhin die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) für bauliche Anlagen auch durch die Grundfläche für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgesetzte „Kappungsgrenze“ von 0,8 nicht überschritten werden.

Höhe baulicher Anlagen:

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die teilgebietsbezogene Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl an Vollgeschossen. Dies entspricht der örtlich vorgefundenen Bestandssituation. Für eine weitergehende Differenzierung innerhalb der drei Teilgebiete des bestehenden Gewerbegebietes sieht die Stadt Bad Oldesloe aufgrund des Gebietscharakters und der gewachsenen Gewerbestruktur keinen Handlungsbedarf.



Von Bebauung freizuhaltende Flächen:

Innerhalb des Plangebiets sind entsprechend den gesetzlichen Regelungen nach Landesrecht zwei unterschiedliche Flächenbeschränkungen festgesetzt, in denen zunächst grundsätzlich keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Sie dienen der Freihaltung der Grundstücksflächen entsprechend den planzeichnerisch festgesetzten Zweckbestimmungen. Die Zweckbestimmungen werden durch entsprechende Symbole in der Planzeichnung näher erläutert.

„Waldschutzstreifen“

Innerhalb des nach Landeswaldgesetz vorgegebenen Regelabstandes zum Wald („Waldschutzstreifen“), der entsprechend den Festsetzungen zum Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 10 Neufassung auf 20 m reduziert worden ist, sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

Die Freihaltung des „Waldschutzstreifens“ dient dem Schutz der Menschen vor Windbruch und ähnlichen Gefahren und den Wald vor nutzungsbedingten Gefährdungen wie Feuer usw. Die überbaubaren Flächen, die durch Baugrenzen gebildet werden, nehmen entsprechende Rücksicht auf den reduzierten „Waldschutzstreifen“. Technische Anlagen, wie z. B. Regenwasserrückhaltebecken, sind innerhalb der Abstandsflächen zulässig und entsprechend den erteilten Genehmigungen planzeichnerisch festgesetzt.

Der heute innerhalb dieses reduzierten Waldschutzstreifens vorhandene und genehmigte Gebäudebestand im nordwestlichen Teil des Plangeltungsbereiches südlich der „Industriestraße“ bleibt hiervon im Sinne des Bestandsschutzes unberührt. Jedoch sind Erweiterungen innerhalb des reduzierten „Waldschutzstreifens“ grundsätzlich nicht möglich.

Ausnahmen von den Verboten trifft die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der unteren Forstbehörde.

„Anbaufreie Strecke“

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen mit der Zweckbestimmung „Anbaufreie Strecke“ in einer Tiefe von 20 m zum Fahrbahnrand der außerhalb des Plangeltungsbereiches liegenden Fahrbahn der B 208 sind bauliche Anlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Hierzu zählen nicht bereits erstellte notwendige Feuerwehrumfahrten oder Teile des Löschwasserteiches auf dem Betriebsgrundstück innerhalb des Teilgebietes GE 1 bzw. notwendige Grundstückseinfriedungen.

Auch die vorhandene, auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung durchgeführte Eingrünung des Gewerbegrundstückes, ist in Zustimmung der zuständigen Fachbehörde zulässig und wird dementsprechend auch im Rahmen dieses Änderungsverfahrens nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB`07 festgesetzt.

Bauweise:

In Fortführung der planerischen Zielsetzungen und der planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungs-bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung wird für die beiden Hauptteilgebiete GE 1 und GE 2 eine von der offenen Bauweise abweichende $> a <$ Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m festgesetzt, wobei die Längenbeschränkung auf 100 m des Ursprungs-Bebauungsplanes aufgrund der örtlichen Bestandssituation abgehoben und nunmehr keine Gebäudelängenbegrenzung festgesetzt wird.



Für das Teilgebiet GE 3 wird entsprechend der bestehenden Gebäude- und Nutzungsstruktur eine offene Bauweise festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften:

Der Erlass von örtlichen Bauvorschriften ist mit dieser Bebauungsplanänderung aufgrund des Plangebietscharakters und des bestehenden Gewerbestandortes nach Auffassung der Stadt Bad Oldesloe nicht erforderlich.

**8. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung
(§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB`07)**

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung ist keine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich verbunden. Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen sind im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 10 Neufassung in Gänze als Gewerbegebiet festgesetzt. In den übrigen Teilbereichen außerhalb der gewerblichen Bauflächen werden mit diesem Änderungsverfahren gegenüber der heutigen Bestandssituation einschließlich der erteilten Waldumwandlungsverfahren keine Eingriffe in Natur und Landschaft planungsrechtlich ermöglicht. Auf die Ausführungen im Umweltbericht (Kap. 5 ff) wird an dieser Stelle verwiesen.

Nach § 21 BNatSchG sind bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu berücksichtigen und darüber im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB`07 abschließend zu entscheiden. Die Vorschrift stellt klar, dass die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 19 BNatSchG in der Gesamtabwägung nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen.

Bei einer Betroffenheit gesetzlicher geschützter Biotope (nach § 25 Abs. 1 und 3 LNatSchG`07) sowie artenschutzrechtlicher Aspekte unterliegt die Planung nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB`07, sondern bedarf der Genehmigung durch die zuständige Naturschutzbehörde.

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung ist zur Beurteilung der planungsrechtlich zu erwartenden Eingriffssituation die Erarbeitung eines qualifizierten Fachbeitrages erforderlich, der zusammen mit den Ergebnissen des „LPB“ zur Gewässerumlegung in die Umweltprüfung zu dieser Begründung integriert worden ist.

Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind entsprechend der städtischen Abwägung als Festsetzungen in den Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung, soweit hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage nach BauGB besteht, übernommen worden, ansonsten erfolgt eine Übernahme als Empfehlung bzw. Hinweis in dieser Begründung. Weitergehende vertragliche Regelungen zur Umsetzung der artenschutzfachlich erforderlich werdenden Maßnahmen erfolgen außerhalb der verbindlichen Bauleitplanung in dem erforderlichen Maße.



Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind unter Beachtung des Belangs von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 19 BNatSchG Maßnahmen zur Grünordnung zu treffen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den geplanten Grundstücksflächen selbst oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.

Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege und des Artenschutzes, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen geschützter und besonders geschützter Arten, der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder den Erhalt und die Fortentwicklung bzw. Neugestaltung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern, auszugleichen oder zu ersetzen, werden in der Bebauungsplanänderung nach § 9 Abs. 1 BauGB'07 planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Hinweise und Empfehlungen:

Entsprechend den grünordnerischen Zielsetzungen werden ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen (Planzeichnung - Teil A und Text - Teil B) der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung folgende Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen bei der Umsetzung von Vorhaben geben:

- Die Grün- und Freiflächen und gärtnerisch zu gestaltenden Bereiche sollten naturbent gepflegt werden, z.B. durch das Zulassen von Spontanwuchs, den Verzicht auf häufiges Mähen und den Verzicht auf Biozide und mineralische Dünger.
- Schonender Umgang mit dem Boden während der Bautätigkeit durch
- Vor Beginn von Bautätigkeiten ist der Oberboden von der in Anspruch zu nehmenden Flächen zu sichern, und, soweit es für vegetationstechnische Zwecke verwendet wird, seitlich auf Mieten zu setzen.
- Zur Minimierung möglicher Einflussnahmen auf die Insektenfauna wird den Gewerbebetrieben in eigener Verantwortung empfohlen, die Beleuchtung von Außenräumen nur mit Niederdruck-Natriumdampflampen oder mit ähnlichen Leuchtmitteln vorzunehmen.

9. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB'07)

Landwirtschaft:

In der maßgebenden Umgebung des Plangebietes sind keine landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe vorhanden, die nach Kenntnis der Stadt Bad Oldesloe zu nachhaltigen Beeinträchtigungen der innerhalb des Plangebietes schützenswerten und zulässigen Nutzungen führen könnten. Anderweitige Informationen sind der Stadt Bad Oldesloe im Rahmen des durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ nicht bekannt gemacht worden.

Lärmbelastungen:

Zum Schutz der innerhalb der Gewerbebetrieblflächen dieses Änderungsverfahrens zulässigen Gewerbebetriebe untereinander ist mindestens Lärmpegelbereich III einzuhalten, es sein denn, es wird im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.



Verkehrslärm:

Bezüglich der von der B 208 ausgehenden Lärmbelastungen werden für die innerhalb des Plangeltungsbereiches gelegenen Teilflächen des Gewerbegebietes die Festsetzungen aus der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung aufgenommen und für den Plangeltungsbereich fortgeführt.

10. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB`07)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit den Straßen „Industriestraße“ und „Ratzeburger Straße“ als örtliche und überörtliche Verkehrsstraßen vorhanden.

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt ausschließlich über die „Industriestraße“ mittels grundstücksbezogener Zu- und Abfahrtsbereiche. Zufahrten von der „Ratzeburger Straße“ sind aufgrund der anbaufreien Strecke entlang der B 208 nicht zulässig und dementsprechend auch nicht vorhanden.

Mit diesem Änderungsverfahren sind keine öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Gewerbegebietes bzw. innerhalb des Plangeltungsbereiches erforderlich.

Fahr- und Leitungsrechte für Unterhaltungsmaßnahmen an dem zu verlegenden und im nördlichen Teilbereich (zur Industriestraße) zu verrohrenden Gewässer BA 9 werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB`07 für die Nutzungsberechtigten festgesetzt.

Darüber hinausgehende Regelungen zur Sicherung von Leitungstrassen auf den privaten Gewerbegrundstücken erfolgt außerhalb dieser Bauleitplanung, sofern noch erforderlich, mittels Eintragungen von Grunddienstbarkeiten und/oder Baulasten.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-Erlass vom Oktober 1995 innerhalb des Plangebiets entsprechend der jeweils beantragten oder genehmigten Nutzung durch den jeweiligen Gewerbebetrieb auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

Die Feuerwehzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten sowie in dem Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

11. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB`07)

Das Plangebiet mit den für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen bzw. bebauten Bauflächen wird an das vorhandene Leitungsnetz in der „Industriestraße“ angeschlossen.

11.1 Schmutzwasserbeseitigung

Alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentrale Schmutzwasserbeseitigung anzuschließen.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird gefasst und der zentralen Schmutzwasserkanalisation der Stadt Bad Oldesloe zugeführt.



Ggf. erforderlich werdende bauliche Maßnahmen auf den gewerblichen Baugrundstücken werden im Rahmen der nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren in dem dann jeweils erforderlich werdenden Maße durch den Antragsteller nachgewiesen.

11.2 Frischwasserversorgung

Die Grundstücke werden über Satzung an die zentrale Frischwasserversorgung mit Anschluss- und Benutzungszwang angeschlossen.

Die Frischwasserversorgung dient grundsätzlich zugleich auch der Löschwasserversorgung (vgl. Kapitel 12).

11.3 Regenwasserbeseitigung

Die Oberflächenentwässerung der noch nicht bebauten Gewerbebauflächen erfolgt, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht direkt am Ort des Niederschlags schadlos zur Versickerung gebracht werden kann, wie auch bei der übrigen vorhandenen Bebauung durch Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal in den plangebietsbegrenzenden Straßen, sofern keine andere Art der schadlosen Entwässerung besteht.

Auf die Einhaltung der wasserrechtlichen und naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist bei der geplanten Verlegung des Gewässers BA 9 im Rahmen der parallel erstellten Genehmigungsplanung durch das beauftragte Ing.- Büro zu achten.

11.4 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Grundsätzliche Änderungen werden durch dieses Planänderungsverfahren nicht direkt ausgelöst.

Sofern dennoch bauliche Maßnahmen erforderlich werden sollten, erfolgt die Koordinierung der baulichen Maßnahmen durch das vom Vorhabenträger beauftragte Ing.- Büro mit Einweisung in die Leitungstrassen vor Ort.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme so früh wie möglich vor Baubeginn dem zuständigen Fernmeldeamt (derzeit Heide) mitzuteilen.

11.5 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die Vereinigten Stadtwerke GmbH das Stadtgebiet mit Strom.

Das Erfordernis zusätzlicher Flächen für die Stromversorgung der innerhalb des Plangebietes noch nicht bebauten Gewerbeflächen wird im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch die Vereinigten Stadtwerke GmbH geprüft.

Flächenfestsetzungen bzw. Flächenvorhaltungen für (zusätzliche) Trafostation innerhalb des Plangebiets werden aufgrund des Gebietscharakters und der bestehenden großflächigen Gewerbebestruktur im Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung für nicht erforderlich gehalten.



Sollte zusätzliche Flächen dennoch benötigt werden, können diese auch über entsprechende Grunddienstbarkeiten zugunsten des Versorgungsträgers gesichert werden.

11.6 Fernwärmeversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages kann die Vereinigten Stadtwerke GmbH für die innerhalb des Plangeltungsbereiches geplanten bzw. für die planungsrechtlich ermöglichten Bauvorhaben die Versorgung mit Fernwärme anbieten.

Näheres kann außerhalb der verbindlichen Bauleitplanung in privatrechtlichen Verträgen geregelt werden.

Bestehende Versorgungsleitungen sind bei geplanten baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten. Die Regelüberdeckung der Gasleitungen beträgt 0,8 m und ist bei einer Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten. Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

Die Koordinierung erfolgt bauvorhabenbezogenen durch das jeweils beauftragte Ing.- Büro im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens oder im Rahmen einer nachgeordneten Erschließungsplanung mit Einweisung in die Leitungstrassen vor Ort.

11.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Stormarn wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücksflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches geregelt.

12. Brandschutz

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

Das Löschwasser wird entsprechend den technischen Möglichkeiten mit der erforderlichen Leistung entsprechend den technischen Anforderungen und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums in Abstimmung mit der Feuerwehr an den hierfür geeigneten Stellen entnommen.

Die beiden im Plangebiet vorhandenen großflächigen Gewerbebetriebe haben im Zuge ihrer baulichen Entwicklung jeweils Feuerlöschteiche auf ihren Grundstücken selbst bzw. direkt angrenzend hierzu angelegt. Zudem befindet sich ein Regenrückhaltebecken am nordwestlichen Rand des Plangebiets an der Industriestraße.

Nach Prüfung durch die Vereinigte Stadtwerke GmbH (VSG) in Abstimmung mit der Feuerwehr Bad Oldesloe wird mit Schreiben vom 27.02.2009 durch die VSG bestätigt, dass die erforderliche Löschwasserversorgung von 192 m³/h über 2 Stunden aus 2 - 3 Hydranten gleichzeitig vorgehalten werden kann. Diese Angabe bezieht sich bei störungsfreiem Wasserrohrnetz auf die Brandbekämpfung im Einzelfall, nicht auf mehrere gleichzeitig auftretende Großbrände.



13. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung

Das Straßennetz ist mit der „Industriestraße“ als äußere Erschließungsstraße vorhanden. An vorhandene Leitungen, sofern erforderlich, außerhalb des Plangebiets kann angeschlossen werden.

Da die Erschließung grundstücksbezogen erfolgt, werden tiefbautechnische im Rahmen der nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren durch das jeweils vom Vorhabenträger beauftragte Ing.- Büro nachgewiesen und nach den anerkannten Regeln der Technik entsprechend der städtischen Beschlusslage erstellt.

Eine überschlägige Kostenschätzung für die Verlegung des Gewässers BA 9 ist der „Genehmigungsplanung“ entsprechend dem aktuellen Planungsstand (s. Anlage zu dieser Begründung) zu entnehmen.

14. Nachrichtliche Übernahmen

14.1 Anbaufreie Strecke (§ 29 StrWG)

Gemäß § 29 Abs. 1 und 2 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.07.1962 (GVOBl. S. 237) in der Fassung vom 02.04.1996 (GVOBl. S. 413) dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art an der Bundesstraße Nr. 208 in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der B 208 nicht angelegt werden.

Die Abgrenzung der anbaufreien Strecke wird in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB`07 nach § 9 Abs. 6 BauGB`07 nachrichtlich in die Planzeichnung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung übernommen.

14.2 Geschützte Biotop (§ 25 Abs. 1 LNatSchG`07)

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich nach der aktuell zu dieser Bauleitplanung durchgeführten Kartierung mehrere nach § 25 Abs.13 LNatSchG`07 geschützte Biotop (Bruchwald und Röhricht).

Diese geschützten Flächen werden entsprechend der Kartierung und in Abgleich mit den topographischen Vermessungen zur Planunterlage sowie einer Luftbildauswertung flächengenau entsprechend ihrer jeweiligen bodenrechtlichen Zuordnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 18b und 20 BauGB`07 festgesetzt sowie nach § 9 Abs. 6 BauGB`07 nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Eine in Anspruchnahme dieser geschützten Biotop ist mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung nicht verbunden und wird mit dieser auch nicht planungsrechtlich ermöglicht.



14.3 Regelabstand zum Wald (§ 24 Abs.5 LWaldG)

In der Glindhorstniederung sind auch kleinere Waldbestände anzutreffen. Für Teilflächen des bisherigen Waldes südlich des Gewerbegebietes liegen bereits Umwandlungsgenehmigungen vor:

- Waldumwandlungsbescheid des Forstamtes Trittau vom 26.10.1995 mit AZ.: 7424.31. Die Ersatzaufforstung wurde durchgeführt. Für diesen Teilbereich sind daher die Festsetzungen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung (vgl. **Abb. 5** auf Seite 19) als rechtskräftiger Bestand zu beachten.
- Waldumwandlungsbescheid des Forstamtes Trittau vom März 2005 mit AZ.: 7424 OD-420. Für die Fa. Minimax wurde aus dem Flurstück 67/4 eine 0,2382 ha große Teilfläche in die Nutzungsart „Regenklärbecken“ überführt; eine ausreichend große Ersatzaufforstung wurde angelegt.

Entsprechend den Festsetzungen zum Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 10 Neufassung wird der auf 20 m reduziert „Waldschutzstreifen“, in dem baulich Anlagen jeglicher Art unzulässig sind, sofern sie nicht Bestandsschutz genießen, in dieses Änderungsverfahren planzeichnerisch übernommen.

Die Abgrenzung des reduzierten Regelabstandes zum Wald („Waldschutzstreifen“) wird in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB`07 nach § 9 Abs. 6 BauGB`07 nachrichtlich in die Planzeichnung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung übernommen.

15. Kennzeichnung

Altlastenverdachtsfläche

Mit Verfügung der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn vom 18.08.2008 wurde im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB`07 („Scoping“) der Stadt Bad Oldesloe mitgeteilt, dass auf dem Grundstück Industriestraße Nr. 8 (Flurstück 69/4) eine Altlastverdachtsfläche besteht.

Auf dem Grundstück wurde von 1966 bis 1992 eine Plastik-Folien-Herstellung betrieben, danach bis 1994 ein Autohandel. Eine umfassende historische Recherche liegt bisher nicht vor. Gemäß der o. g. Verfügung der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn könnten bei der Herstellung von Kunststoffen und Folien Lösungsmittel und Weichmacher bei unsachgemäßer Handhabung in den Boden gelangt sein.

Die Altlastenverdachtsfläche wird aufgrund dieser Bauleitplanung nicht verändert. Eine akute Gefährdung ist derzeit nicht bekannt. Die Eigentümerin wurde am 13.03.2003 durch die zuständige Fachbehörde über die Eintragung in das Boden- und Altlastenkataster informiert. Für den o. g. Grundstücksbereich wird eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB`07 in die Planzeichnung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung als Altlastenstandort aufgenommen

Ferner wurden grundsätzliche Informationen aus der Flächennutzungsplanung zu zwei Altlastenstandorten nordwestlich des Plangebiets (Flurstück 66/7 nördlich der „Industriestraße“) und an der Straße „Paperberg“ zur Kenntnis genommen. Die Standorte werden durch die Planung nicht verändert. Auch ist aus Sicht der Stadt Bad Oldesloe nicht erkennbar, dass die beiden Standorte auf das Plangebiet wirken könnten.



16. Archäologische Denkmale

Entsprechend dem Erlass des Archäologischen Landesamtes S-H vom 14.08.2008 im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB`07 („Scoping“) sind in dem betroffenen Gebiet z. Z. keine archäologischen Denkmale bekannt. Auswirkungen der städtischen Planung auf das Kulturgut sind nicht erkennbar. Der Planung wurde zugestimmt.

Es wurde seitens des ALSH jedoch darauf hingewiesen, dass, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern ist. Verantwortlich hier sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

17. Denkmalschutz

Mit Stellungnahme des Kreises Stormarn vom 18.08.2008 im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB`07 („Scoping“) wurden keine Hinweise und Anforderung an die Belange der Denkmalschutzes gegeben, so dass die Stadt Bad Oldesloe im Weiteren davon ausgehen kann, dass Auswirkungen der städtischen Planung auf die Denkmalpflege nicht anzunehmen sind.

Bad Oldesloe, den **29. Juni 2009**



- Der Bürgermeister -
von Bary



Planverfasser:
BIS-S
Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. (FH) Peter Scharlibbe

Stadt Bad Oldesloe
Kreis Stormarn

Zusammenfassende
Erklärung

nach § 10 Abs. 4 BauGB'07

2. Ausfertigung

zur

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung

für das Gebiet:
südlich der Industriestraße Nr. 8 - 36
(gerade Nummern)

Beratungs- und Verfahrensstand:
Bau- und Planungsausschuss vom 08.06.2009
Stadtverordnetenversammlung vom 22.06.2009
Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
Bekanntmachung

Planverfasser:
BIS-SCHARLIBBE
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Städtische Gesamtabwägung vom 22.06.2009



1. Ziel des Aufstellungsverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung dient der Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung innerhalb der gewerblich geprägten Bebauung südlich der „Industriestraße“ und soll einem dort ansässigen Gewerbebetrieb die Möglichkeit der Betriebserweiterung planungsrechtlich ermöglichen.

Wesentliche Zielsetzungen dieser Planung sind,

- einem dort ansässigen Gewerbebetrieb eine Erweiterungsfläche anzubieten zunächst für die Herstellung einer Stellplatzanlage,
- die Verlegung des städtischen Bauhofes an eine andere Stelle [außerhalb des Plangeltungsbereiches] im Stadtgebiet,
- die Umlegung des bisher zwischen den gewerblich genutzten Flächen verlaufenden Gewässers BA 9,
 - Die Umlegung des Gewässers BA 9 erfolgt auf Grundlage einer gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung nach § 31 WHG in Verbindung mit der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung.
 - Im Zuge dieser Verlegung werden auch die mit der Maßnahme in Zusammenhang stehenden naturschutzrechtlichen Erfordernisse und Belange einschließlich der Eingriffsregelung sowie der artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 42 BNatSchG bearbeitet.
 - Zur Klärung der UVP-Pflichtigkeit wird eine UVP-Vorprüfung erfolgen, da es sich um Maßnahmen nach LUVPG, Anlage 1, Ziffer 13.16 „sonstige Ausbaumaßnahmen“ handelt. Nach den Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) ist sicherzustellen, dass es nicht zu einer Verschlechterung des Gewässerzustands kommt.
- die Anbindung der frei werdende Flächen an das heutige Betriebsgelände des im Gewerbegebiet ansässigen Gewerbebetriebes,
- die Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung zum Maß der baulichen Nutzung (u. a. Anzahl der Vollgeschosse und Abstand zum Wald) an den vorhandenen Gebäudebestand und zur Art der gewerblichen Nutzung in Bezug auf Einschränkungen zum Einzelhandel,
[Diese Aspekte sind wesentlich für die gewählte Abgrenzung des Plangeltungsbereiches, der ansonsten sehr weit gefasst erscheinen könnte.]
- die Berücksichtigung wertvolle Strukturen wie randliche Waldflächen, Gewässer, Röhrichte und Wiesen aber auch einzelne Großbäume und Baum,
- der Fortfall eines bisher geplanten Wanderweges durch die Glindhorstniederung

Um den gesamtplanerischen Anforderungen gerecht werden zu können, wurde die Erarbeitung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes mit artenschutzrechtlicher Prüfung in Verbindung mit tiefbautechnischen Planung zur „Gewässerumlegung“ frühzeitig beauftragt, um im Sinne einer integrierten Bauleitplanung die wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Rahmenbedingungen in das gemeinsame Planungskonzept einfließen lassen zu können, die den wasserrechtlichen Anforderungen ebenso gerecht werden soll, wie den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Belangen.

Die Ergebnisse dieser Sonder- und Fachgutachten hat die Stadt Bad Oldesloe fortlaufend während des Planaufstellungsverfahrens in die Planung und in die Umweltprüfung eingestellt.



2. Verfahrensablauf

Der Bau- und Planungsausschusses der Stadt Bad Oldesloe hat am 07.07.2008 den **Aufstellungsbeschluss** für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im „Stormarner Tageblatt“, in den „Lübecker Nachrichten“ und dem „Oldesloer Markt“ am 09.07.2008 erfolgt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die von der Planung berührten Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und die anerkannten Naturschutzverbände über die städtischen Planungsabsichten mit Schreiben vom 16.07.2008 schriftlich informiert und nach **§ 4 Abs. 1 BauGB`07 („Scoping“)** anhand eines vorläufigen Untersuchungsrahmens zur Umweltprüfung gebeten, u. a. auch Aussagen und Angaben zu Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes zu machen.

Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden keine grundsätzlichen Bedenken seitens der anerkannten Naturschutzverbände und der Fachbehörden vorgebracht. Die durch die von der Planung berührten Behörden sowie durch die sonstigen Planungsträger vorgebrachten Anregungen und Hinweise zu den städtischen Planungsabsichten wurden in die Umweltprüfung und in die weitere Projektentwicklung zur Entwurfsplanung eingestellt.

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 08.12.2008 auf Grundlage des durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ den Umfang und den Detaillierungsgrad des Umweltberichtes (Umweltprüfung) nach **§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB`07** beschlossen. Das Ergebnis ist den Behörden, den sonstigen Planungsträgern und den anerkannten Naturschutzverbänden mitgeteilt worden.

Die frühzeitige Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtlichen Auswirkungen wurde im Rahmen der **Beteiligung der Öffentlichkeit** nach **§ 3 Abs. 1 BauGB`07** durchgeführt. Über die Inhalte und Ziele sowie die zu erwartenden Auswirkungen der Planung wurde in Form eines öffentlichen Aushanges des Vorentwurfs in Form der „Scoping - Unterlage“ in der Zeit vom 17.07.2008 bis zum 18.08.2008 in der Stadtverwaltung Bad Oldesloe (Flur der Abteilung Planung und Umwelt, Ebene 8) informiert.

Im Rahmen des öffentlichen Aushanges wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben.

Im Rahmen der **Planungsanzeige** wurde durch die Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung mit Erlass vom 01.09.2008 eine **positive landesplanerische Stellungnahme** nach **§ 16 Abs. 1 LaplaG** abgegeben und erklärt, dass Ziele der Raumordnung den städtischen Planungszielen grundsätzlich nicht entgegenstehen.

Der Themenbereich „Einzelhandel“, der im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme zunächst keine Erwähnung gefunden hatte, wurde entsprechend des in der politischen Diskussion stehenden Einzelhandelsgutachtens (GMA) in die Entwurfsplanung eingebracht.

Im Rahmen der nachfolgenden Beteiligungsverfahren nach BauGB`07 wurde eine erneute landesplanerische Stellungnahme mit Erlass vom 17.02.2009 abgegeben.



Die hierin vorgetragenen Hinweise und Ausführungen zum Ausschluss des Einzelhandels in Gewerbegebieten entsprechend dem als Anlage beigefügten Erlass wurden seitens der Stadt Bad Oldesloe zur Kenntnis genommen und entsprechend dem Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 19.03.2009 in dem vorgetragenen Maße im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung berücksichtigt, so dass der „Anpassungspflicht“ in vollem Umfang Rechnung getragen werden konnte.

Mit Auswertung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und dem Beschluss über den Umfang und den Detaillierungsgrad zur Umweltprüfung (Umweltbericht) hat der Bau- und Planungsausschuss am 08.12.2008 den **Entwurfs- und Auslegungsbeschluss** für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung für das Gebiet südlich der Industriestraße Nr. 8 - 36 (gerade Nummern) gefasst.

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** nach **§ 3 Abs. 2 BauGB`07** wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung mit Begründung und Umweltbericht einschließlich den erstellten Sonder- und Fachgutachten den Nachbargemeinden, den von der Planung berührten Behörden, den sonstigen Trägern öffentlicher Belange und den anerkannten Naturschutzverbänden sowie der Öffentlichkeit in der Zeit vom 22.01.2009 bis zum 23.02.2009 während der Dienststunden der Stadtverwaltung Bad Oldesloe (im Foyer) vorgestellt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach **§ 3 Abs. 2 BauGB`07** wurden keine Stellungnahmen von privaten Personen (Öffentlichkeit) abgegeben.

Im Rahmen der **Beteiligungsverfahren** nach **§ 2 Abs. 2 BauGB`07** und nach **§ 4 Abs. 2 BauGB`07** wurden Stellungnahmen von zwei Behörden und von fünf sonstigen Planungsträgern sowie von einem Naturschutzverband vorgebracht, die die Stadtverordnetenversammlung zum Abschluss des Planaufstellungsverfahrens in die **Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB`07** eingestellt hat.

Aufgrund der o. g. Anregungen und Hinweisen der Landesplanung zum Themenbereich „Einzelhandel“ und aufgrund modifizierter städtischer Planungsinhalte in einem Teilbereich der Planung mussten Änderungen materiellen Rechts durchgeführt werden, so dass vor dem Satzungsbeschluss eine **eingeschränkte Beteiligung** der von den Planänderung berührten Behörden und der betroffenen Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB`07 durchgeführt worden ist.

Anregungen, diese Planänderungen betreffend, wurden im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung im Wesentlichen nicht vorgebracht. Die Anregung einer privaten Person konnte ohne weiteren Einfluss auf die Planung berücksichtigt werden. Fachtechnische Hinweise, die im Rahmen dieses eingeschränkten Beteiligungsverfahrens vorgetragenen worden sind, wurden in die städtische Gesamtabwägung eingestellt.

Die Stellungnahmen und Hinweise aus den vorgenannten Beteiligungsverfahren nach § 2 Abs. 2 BauGB und nach § 3 Abs. 2 sowie nach § 4 Abs. 2 BauGB`07 einschließlich der Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB`07 haben unter Berücksichtigung der im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung vorgenommenen Änderungen zu keinen planungsrechtlich relevanten Änderungen in den städtischen Planungsabsichten geführt und konnten insgesamt redaktionell in die endgültige Fassung der Begründung mit Umweltbericht eingearbeitet werden.



3. Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der Benachrichtigung der Nachbargemeinden und der Beteiligung der durch die Planung berührten **Behörden**, der sonstigen **Träger öffentlicher Belange**, der **anerkannten Naturschutzverbände** und der Öffentlichkeit wurden folgende Hinweise und Anregungen im Rahmen der Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB`07 und nach § 4 Abs. 2 BauGB`07 sowie nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB`07 vorgebracht, die wie folgt in die städtische Gesamtabwägung eingestellt worden sind.

- Die Ausführungen und Hinweise der **Vereinigten Stadtwerke GmbH** wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung seitens der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis genommen und in die Planbegründung eingestellt.
 - Die Ausführungen bezüglich der Sicherstellung der geforderten Löschwassermengen aus 2 - 3 Hydranten wurden seitens der Stadt Bad Oldesloe zur Kenntnis genommen. Auch der Hinweis, dass dieser vorbeugende Brandschutz nur bei störungsfreiem Wasserrohrnetz gewährleistet werden kann und sich auf die Brandbekämpfung im Einzelfall bezieht, wurde zur Kenntnis genommen.

Die städtischen Gremien sind somit im Rahmen der Gesamtabwägung davon ausgegangen, dass der Regelfall des vorbeugenden Brandschutzes für das Plangebiet außerhalb des baulichen Brandschutzes als gesichert angenommen werden kann.
- Die Ausführungen und Hinweise des **Landrates des Kreises Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr** wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung seitens der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis genommen und überwiegend berücksichtigt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Anregungen und Hinweise sowie die Ausführungen zunächst zur Kenntnis genommen und die fachtechnischen Ausführungen und Hinweise der einzelnen Fachdienste wie folgt in die Gesamtabwägung eingestellt.

Bezüglich der Anregungen und Ausführungen der **unteren Naturschutzbehörde** zur Landschaftspflege

- Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung:

Der Hinweis wurde berücksichtigt, da die Festsetzung zur Zweckbestimmung „A“ in der Planzeichenerklärung missverständlich ist und suggeriert, dass nur Strauchpflanzungen zu erhalten sind; dies gilt in gleicher Weise auch für die vorhandenen Einzelbäume. Die Zweckbestimmung wurde entsprechend redaktionell angepasst.
- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern:

Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgte jedoch nicht. Dies begründete sich wie folgt:

Entlang der Industriestraße bestehen Baumpflanzungen aus verschiedenen Arten. Dabei liegt ein Schwerpunkt der früheren und heutigen städtebaulichen Konzeption auf der Sicherung und Weiterentwicklung des Gehölzbestandes zur optischen Fassung und Gliederung des Straßenbildes (vgl. Ausführungen in der Begründung). Es ist nicht von grundlegender Bedeutung für die städtebauliche Planung, die Baumart zu regeln, zumal Eichen, Ahorn, Linde etc. gleichermaßen zur Pflanzung geeignet sind und daher eine städtebaulich begründete Festsetzung bestimmter Arten nicht gegeben ist.



Bezüglich der Anregungen und Hinweise der **unteren Wasserbehörde** (Wasserwirtschaft)

- Der Hinweis, dass mit dem vorgelegten Entwurf keine Bedenken seitens des FD Wasserwirtschaft mehr bestanden, hat die Stadt Bad Oldesloe zur Kenntnis und stellt in die Planbegründung eingestellt.
- Die Ausführungen zu dem während des Beteiligungsverfahrens parallel beantragten und laufenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zur Umliegung des Grabens BA 9 sowie der Hinweis, dass nach überschlägiger Prüfung nach § 6 LUVPG die Verpflichtung zur Durchführung einer UVP nicht besteht, wurden seitens der Stadt Bad Oldesloe zur Kenntnis genommen.

Die wasser- und naturschutzrechtliche Genehmigung zum Ausbau des Gewässers BA 9 liegt mit Verfügung des Kreises Stormarn vom 02.02.2009 vor.

Diese Tatsachen und die fachlichen Inhalte der Genehmigungen wurden seitens der Stadt Bad Oldesloe in die Planbegründung eingestellt.

- Der Hinweis und die Ausführungen zur Oberflächenentwässerung neu entstehender Versiegelungsflächen wurden in dem vorgetragenen Maße unter Berücksichtigung der o. g. Genehmigung seitens der Stadt Bad Oldesloe in die Gesamtabwägung eingestellt und in die Planbegründung eingearbeitet.

Die Ausführungen der **unteren Bodenschutzbehörde** wurden seitens der Stadt Bad Oldesloe zur Kenntnis genommen.

- Der Hinweis und die Ausführungen zum Wasserschongebiet mittlerer Schutzpriorität für das Wasserwerk Am Ritzen wurden seitens der Stadt Bad Oldesloe zur Kenntnis genommen und in die Umweltprüfung eingestellt.

Die Ausführungen und aktuellen Informationen zur Neuorientierung des Programms zur Ausweisung von Wasserschutzgebieten in Bezug auf das Wasserwerk Am Ritzen wurden seitens der Stadt Bad Oldesloe zur Kenntnis genommen. Eine grundlegende Änderung der Planung resultierte hieraus jedoch nicht.

Die aufgeführten Hinweise zur Verbesserung des flächenhaften Grundwasserschutzes wurden seitens der Stadt Bad Oldesloe zur Kenntnis genommen, in die Umweltprüfung (= Umweltbericht) aufgenommen, um den Grundstückseigentümern die Kenntnisnahme und Beachtung zu ermöglichen.

Die Ausführungen der **unteren Bodenschutzbehörde** wurden seitens der Stadt Bad Oldesloe zur Kenntnis genommen.

- Der aufgeführte Hinweis bezüglich der Sicherstellung einer ausreichenden Löschwassermenge im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes wurde seitens der Stadt Bad Oldesloe zur Kenntnis genommen und entsprechend den zwischenzeitlich geführten Abstimmungsgesprächen zwischen den Vereinigten Stadtwerken, der Feuerwehr und der Stadt selbst berücksichtigt.

Bezüglich der Hinweise und Anregungen der **Kreisplanung** (Bauleitplanung)

zu Text:

- Der Hinweis bezüglich des katastermäßig erfassten Gebäudebestandes und die entsprechenden Regelungen zum Waldschutzstreifen, das Teilgebiet GE 2 betreffend, wurde durch eine redaktionelle Ergänzung der Textziffer 2.2 berücksichtigt.



zu Begründung:

- Die Begründung zum Fortfall des Wanderwegs wurde nicht nur im Rahmen des durchgeführten „Scoping-Termins“, sondern auch in der Planbegründung zum Entwurf seitens der Stadt Bad Oldesloe dargelegt. So finden sich entsprechende begründende Aussagen z. B. in den Kapiteln 5.1.1 und 5.2.1.1 der Begründung (hier Umweltbericht). Ein darüber hinausgehendes Erfordernis zur Ergänzung der Begründung bestand somit nach Auffassung der Stadt Bad Oldesloe nicht.
- Die Ausführungen der **Handwerkskammer Lübeck** wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung seitens der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der Vorhabensrealisierungen in dem jeweils erforderlich werdenden Maße berücksichtigt, sofern überhaupt notwendig.
 - Der Hinweis auf sachgerechten Wertausgleich bei Beeinträchtigung von Handwerksbetrieben wurde seitens der Stadt Bad Oldesloe zur Kenntnis genommen. Entsprechend der Umweltprüfung und der zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung erstellten Fachgutachten (z. B. Gewässerumlegung BA 9 mit Fachgutachten) und zuvor erteilten Genehmigungen (z. B. Waldumwandlungsverfahren) konnte die Stadt Bad Oldesloe davon ausgehen, dass das Schutzgut „sonstige Sachgüter“ durch die Planfestsetzungen nicht betroffen sein wird, so dass sich im Rahmen dieser Bauleitplanung zunächst kein weiterer Handlungsbedarf für die Stadt Bad Oldesloe ergab.
- Die Ausführungen und Hinweise der **Stadtwerke Bad Oldesloe** wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung seitens der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen nachgeordneter Genehmigungsverfahren in dem dann jeweils erforderlich werdenden Maße seitens der Vorhabenträger zu berücksichtigen.
 - Der Hinweis und die Ausführungen zu ggf. im Einzelfall erforderlich werdende Regenwasserbehandlungsanlagen wurden seitens der Stadt Bad Oldesloe zur Kenntnis genommen und durch eine entsprechende Ergänzung in der Begründung den Grundstückseigentümern der im Plangebiet ansässigen Firmen zur Beachtung weitergegeben.
 - Der Hinweis auf ein geplantes Regenklärbecken (im Baugrundgutachten zur Gewässerumlegung) bezieht sich auf private Grundstücksflächen, so dass Flächen für eine öffentliche Regenwasserbehandlungsanlage nicht vorgehalten werden müssen und somit auch nicht im Bebauungsplan boden- und planungsrechtlich festgesetzt worden sind.
- Die Hinweise und Ausführungen der **Forstbehörde Süd des Landes Schleswig-Holstein** wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung seitens der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis genommen und in die Umweltprüfung eingestellt. Die zustimmende Feststellung der Forstbehörde zur vorgelegten Planung wurde seitens der Stadt Bad Oldesloe ebenfalls zur Kenntnis genommen und in die Planbegründung aufgenommen.



- Die Ausführungen und Hinweise der **Freiwilligen Feuerwehr Bad Oldesloe** wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung seitens der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der Bebauungsplanung sowie im Rahmen nachgeordneter Genehmigungsverfahren in dem dann jeweils erforderlich werdenden Maße seitens der Vorhabenträger berücksichtigt.
- Die Hinweise und Ausführungen der **AG 29** wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung seitens der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis genommen und wurden teilweise in der Ausführungsplanung zur geplanten Gewässerumlegung Graben 9 in dem gebotenen und genehmigten Umfang berücksichtigt.
 - Zur Verlegung des Gewässers BA 9 wurde eine gesonderte Planung ausgearbeitet, in deren Rahmen auch die artenschutzrechtlichen Aspekte unter Einbeziehung der Haselmaus bearbeitet wurden. Diese Planung war der Anlage zur Begründung beigefügt und wurde in den wesentlichen Inhalten und Ergebnissen in den Umweltbericht der Begründung eingearbeitet. Die Planung wurde mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Die wasser- und naturschutzrechtliche Genehmigung liegt mit Datum vom 02.02.2009. Es ergibt sich aus der Genehmigung kein Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes.
 - Der Verweis auf die Stellungnahme der AG 29 im Rahmen des „Scopings“ und die hierbei vorgetragenen Hinweise zur Glindhorstgraben-Niederung sind von allgemeiner Information, die den Inhalten dieser Bebauungsplanung entsprechen, so dass sich hieraus kein Änderungserfordernis ergab.

Zusammenfassend wurde durch die Stadtverordnetenversammlung festgestellt, dass unter Berücksichtigung der vorgetragenen Hinweise und Anregungen und mit Beachtung und Umsetzung der planungsrechtlich festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nicht in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren gelöst werden könnten.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Neufassung wurde am 22.06.2009 von der Stadtverordnetenversammlung in der endgültigen Planfassung als Satzung beschlossen und ortsübliche Bekanntmachung seit dem 02.07.2009 rechtskräftig.