



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86

Satzungsbeschluss

Fassung vom 29. September 2022

AUFTRAGGEBENDE:

Name *Stadt Bad Oldesloe*
Adresse *Markt 5, 23843 Bad Oldesloe*
Telefon *04531 504 430*

VORHABENTRÄGER:

Name *PHE Land + Haus GmbH & Co. KG*
Adresse *Tralauerholz 4, 23847 Rethwisch*
Telefon *04539 888 93 65*
Mail *info@phe-landundhaus.de*

PLANVERFASSER:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
TEIL A PLANZEICHNUNG	4
TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	4
2. Örtliche Bauvorschriften	9
3. Durchführungsrelevante Hinweise	10
TEIL C BEGRÜNDUNG	13
1. Anlass, Erfordernis und Ziele	13
1.1 Ziel und Zweck der Planung	13
1.2 Verfahren	13
2. Planerische Rahmenbedingungen	14
2.1 Raumordnung und Landesplanung	14
2.2 Landschaftsrahmenplan	16
2.3 Flächennutzungsplan	16
2.4 Landschaftsplan	17
2.5 Leitlinien und Konzepte	18
2.6 Plangrundlage	19
3. Bestandssituation	19
3.1 Städteräumliche Einbindung	19
3.2 Räumlicher Geltungsbereich	20
3.3 Bebauung und Nutzung	21
3.4 Eigentumsverhältnisse	21
3.5 Verkehr	22
3.6 Erschließung	22
4. Planung	22
4.1 Bauungskonzept	22
4.2 Verkehrskonzept	23
4.3 Erschließungskonzept	24
4.4 Immissionsschutz	27
5. Textliche Festsetzungen	33
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	33
5.2 Örtliche Bauvorschriften	37
6. Umweltbericht	38
6.1 Einleitung	38
6.1.1 Allgemeines	38
6.1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes	38
6.1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes	38
6.2 Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	38
6.2.1 Fachgesetze	38
6.2.2 Fachplanungen	39
	2

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

6.2.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	40
6.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	42
6.3.1	Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung	42
6.3.2	Schutzgut Mensch	42
6.3.3	Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt	44
6.3.4	Schutzgut Boden	51
6.3.5	Schutzgut Wasser	52
6.3.6	Schutzgut Fläche	53
6.3.7	Schutzgut Luft und Klima	53
6.3.8	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	54
6.3.9	Schutzgut Landschaft	54
6.3.10	Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter	55
6.3.11	Störfälle	55
6.3.12	Zusammenfassung Umweltauswirkungen	55
6.4	Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	56
6.4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	56
6.4.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung	57
6.4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	57
6.5	Eingriffsregelung	57
6.5.1	Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung	57
6.5.2	Bestandsbeschreibung und -bewertung	58
6.5.3	Eingriffsbilanzierung	60
6.5.4	Kompensationsmaßnahmen	63
6.5.5	Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise	63
6.6	Zusätzliche Angaben	65
6.6.1	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	65
6.6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	65
6.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	65
6.8	Referenzliste der verwendeten Quellen	67
7.	Auswirkungen und Flächenbilanz	67
7.1	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	67
7.2	Auswirkungen auf die Bevölkerung	68
7.3	Auswirkungen auf den Verkehr	68
7.4	Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Klima	68
7.5	Auswirkungen auf das Stadtbild	68
7.6	Flächenbilanz	69
8.	Kosten	69
9.	Verfahren und Beteiligung	69
9.1	Übersicht über den Verfahrensablauf	69
9.2	Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinde	70
9.3	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	70
TEIL D ANHANG		72
1.	Abbildungsverzeichnis	72
2.	Tabellenverzeichnis	72
3.	Anlagen	73

TEIL A PLANZEICHNUNG

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB sowie §§ 1, 8, 16 bis 20 BauNVO)
 - 1.1 In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, Tankstellen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO) allgemein zulässig, sofern im Folgenden nicht abweichende Festsetzungen getroffen werden.*
 - 1.2 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind innerhalb der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (je 60 m Abstandsbereich zu beiden Seiten Hochspannungsleitung) gemäß § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 8 BauNVO unzulässig.*
 - 1.3 Verwaltungsgebäude, die der unmittelbaren Verwaltung der Gebietskörperschaften dienen, sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO unzulässig.*
 - 1.4 Autohöfe, Bordelle und Sportstadien sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO unzulässig.*
 - 1.5 Lagerplätze zum Be- und Entladen von Schüttgütern, die im trockenen Zustand stauben können, durch Kippen von Wagen oder Behältern oder unter Verwendung von Baggern, Schaufelladegeräten, Greifern, Saughebern oder ähnlichen Einrichtungen sowie Anlagen zur Erfassung von Getreide, Ölsaaten oder Hülsenfrüchten, wie sie unter Nr. 9.11.1 im Anhang 1 der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) aufgeführt werden, sind gemäß § 1 Abs. 4 i. V. m. Abs. 5 u. 9 BauNVO unzulässig.*

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

Ebenfalls unzulässig sind Lagerplätze, die der Lagerung von in der Stoffliste des Anhangs 2 der 4. BImSchV genannten Stoffen dienen.

1.6 *Vergnügungsstätten, die den Sexualtrieb ansprechen, sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO unzulässig.*

1.7 *In den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 2 und GEe 3 sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (siehe abschließende Liste unten) allgemein unzulässig. Einzelhandelsbetriebe, die keine zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente führen, sind zulässig (eine nicht abschließende Auflistung ist der Begründung zu entnehmen). Auch zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, die in einem eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der im Gebiet ansässigen Betriebe stehen.*

Liste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente (Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Bad Oldesloe, 2021)

- *Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Bäcker, Schlachter), Getränke, Reformwaren, Tabak*
- *Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)*
- *Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken)*
- *Schnittblumen und kleinere Pflanzen*
- *Zeitungen und Zeitschriften*
- *Bekleidung, Wäsche, Schuhe*
- *Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)*
- *Sportbekleidung und -schuhe, Sportartikel*
- *Bücher, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf*
- *Spielwaren*
- *Kunstgenstände, Bilder, Bilderrahmen*
- *Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat*
- *Foto und Fotozubehör*
- *Augenoptik und Hörgeräteakustik*
- *Uhren, Schmuck*
- *Lederwaren, Koffer und Taschen*
- *Musikalien, Musikinstrumente*
- *Fahrräder und Zubehör*

1.8 *In den festgesetzten Gewerbegebieten GEe 2 und GEe 3 sind maximale Oberkantenhöhen von 15,0 m zulässig. Für die festgesetzte Oberkante wird als Bezugspunkt die mittlere hergestellte Höhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Die Oberkante wird definiert als der höchste Punkt einer baulichen Anlage. Dachaufbauten, wie Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlagen, dürfen die zulässige Oberkante um bis zu 3 m überschreiten. Architektonische Gestaltungselemente können die festgesetzte Oberkante ausnahmsweise um 2 m überschreiten, wenn die Überschreitung auf 20 % der Gebäude-*

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

länge begrenzt bleibt. Antennenträger und andere vergleichbare Baukörper dürfen ausnahmsweise eine Höhe von bis zu 35 m erreichen.

In dem Freihaltebereich der Hochspannungsleitung sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten maximalen Bauhöhen zu beachten.

2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

In dem Baugebiet mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.

3. Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23 BauGB)

3.1 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 2 und GEe 3 ist die Errichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 i. V. m. Nr. 23b BauGB zulässig.

3.2 Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf allen geeigneten Dachflächen vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

3.3 Beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 100 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ist über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren. Der unteren Bauaufsichtsbehörde ist auf Verlangen ein Nachweis über die Erfüllung der Pflicht nach Satz 1 vorzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB i. V. m. § 10 EWKG S-H)

4. Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist über Leitungen in das im Ursprungsplan festgesetzte Regenwasserklärbecken einzuleiten.

5. Flächen für Versorgungsanlagen - Löschwasserzisterne (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

5.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen - Löschwasserzisterne ist die Errichtung einer unterirdischen Löschwasserzisterne mit einem Mindestvolumen von 192 m³ zulässig.

Weiterhin ist die Errichtung eines Trafostandes zulässig. Der Trafostandort ist so zu wählen, dass eine ungehinderte Zufahrt zu den Löschwasserentnahmestellen gewährt wird.

5.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostandort ist die Errichtung eines Trafos zulässig. Im Umkreis von 20 m um den Trafostandort sind keine Bäume anzupflanzen. Gebäude haben einen Abstand von 10 m einzuhalten.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung

von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 1a sowie §§ 1a und 202 BauGB)

- 6.1 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 6.2 Die festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen (Löschwasserzisterne) ist als naturnahe Grünfläche zu gestalten und zu erhalten.
- 6.3 Die mit M3 und M6 gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit folgenden grünordnerischen Entwicklungszielen belegt:
M3: Das festgesetzte Kleingewässer ist einschließlich der angrenzenden Vegetationsbestände, als Pufferzonen dauerhaft zu erhalten.
M6: Die Grünflächen um das südlich im Plangebiet gelegene Kleingewässer sind als Gras- und Staudenflur anzulegen und zu erhalten.
- 6.4 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
- 6.5 Die Freiflächen auf den Baugrundstücken, mit Ausnahme einer Zuwegung zu den Gebäuden, Stellplätzen, Carports und Garagen sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Nicht zulässig ist die Ausgestaltung der Freiflächen durch die Anlage von großflächigen Kiesgärten (Schottergärten).
- 6.6 Auf privaten Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen ist pro 5 Stellplätzen ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14 cm gemessen in 1 m Höhe aus der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pro Stellplatzanlage ist ausschließlich eine der Arten aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden. Es ist eine vegetationsfähige Fläche von mind. 10 m² je Baum von jeder Versiegelung freizuhalten. Die Bäume sind im Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zu pflanzen oder können ersatzweise in Abständen von 10 m untereinander in Baumreihen zur Abschirmung großvolumiger Gebäude gepflanzt werden.

Pflanzliste:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Echter Rotdorn (*Crataegus laevigata* „Paul’s Scarlet“ syn. *C. monogyna* „Kermesina Plena“)
- Säulenhainbuche (*Carpinus betulus* „Frans Fontaine“)
- Traubenkirsche (*Prunus padus* „Schloss Tiefurt“)
- Mehlsbeere (*Sorbus aria* „Magnifika“)

- 6.7 Die Grünfläche „Z“ ist bis zur möglichen Nutzung als Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB als extensive Grünfläche zu belassen.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

- 6.8 Entlang der festgesetzten Verkehrsflächen sind zwischen der Straßenbegrenzung und den straßenseitigen Baugrenzen standortgerechte mittelkronige Bäume 2. Ordnung (siehe Pflanzliste) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm in einem Abstand von 10 m bis 15 m anzupflanzen. Das gilt nicht innerhalb des gekennzeichneten Freihaltebereiches. Pro Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mindestens 10m² vorzusehen.

Pflanzliste:

- Feldahorn - (Acer campestre „Elsrijk“, Acer platanoides „Cleveland“, „Emerald Queen“)
- Winterlinde - (Tilia cordata „Rancho“, „Erecta“)
- Esche - (Fraxinus excelsior „Atlas“)
- Mehlbeere - (Sorbus aria „Magnifika“)

7. **Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauNVO)**

- 7.1 Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Gewerbelärm außerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 86, 1. Änderung der Stadt Bad Oldesloe sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die folgenden richtungsbezogenen Emissionskontingente $L_{EK,i,j}$ (bezogen auf 1 m²) nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten:

Fläche	LEK,i,j Nachts in dB(A)	
	Einwirkungsbereich Rethwischfeld (Ortslage)	Sonstige Einwirkungsbereiche
Gewerbefläche GE 2.1	50	55
Gewerbefläche GE 2.2	55	60
Gewerbefläche GE 3.1	50	55
Gewerbefläche GE 3.2	55	60

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5. Die Immissionsprognosen sind abweichend von der DIN 45691:2006-12 wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungsanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegeln, ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände);

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe
2. *Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1. ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).*
- 7.2 *Zum Schutz der Büronutzungen und ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen werden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) festgesetzt.*

Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß für das jeweilige Außenbauteil (einschließlich aller Einbauten) gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind für ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen im gesamten Plangebiet für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Januar 2018) erfüllt werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Ges. v. 15.09.2021, GVObI. S. 1067).

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. *Für die Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Materialien zulässig. In den Baugebieten sind 50 % der Dachflächen von Gebäuden als extensive Gründächer mit einer Aufbauschicht von mindestens 10 cm auszubilden. Sofern aus Gründen der Gebäudestatik die Ausbildung von Gründächern nicht in dem*

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

- erforderlichen Maß möglich ist, darf der Gründachanteil entsprechend reduziert werden. Der reduzierte Gründachanteil ist anderweitig auszugleichen.*
2. *Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.*
 3. *Fassaden mit einer Gesamtlänge über 40,0 m sind mindestens alle 20,0 m vertikal zu gliedern. Dazu sind sowohl bauliche Konstruktionen wie Vor- oder Rücksprünge, der Einbau von Gliederungselementen als auch Elemente der Fassadenbegrünung zulässig.*
 4. *Beleuchtungen auf öffentlichen und privaten Außenflächen sind ausschließlich als LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 1 800 bis maximal 3 000 Kelvin zulässig.*
 5. *Von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Stellplätze von Abfallbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.*
 6. *Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 82 LBO S-H. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.*

3. DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

1 Bau- und Bodendenkmalpflege

Es wird auf § 15 DSchG hingewiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutz-behörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

2 Altlasten

Im Kataster der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Altablagerungsflächen und keine altlastenverdächtigen Flächen oder Altlasten verzeichnet. Es wird somit davon ausgegangen, dass das Plangebiet insgesamt „altlastenfrei“ ist, anders lautende Informationen liegen nicht vor. Gemäß § 2 des

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Werden bei Bodenarbeiten auffällige (in Geruch, Farbe oder mit Abfällen versetzt) oder belastete Böden aufgenommen, sind diese zu separieren, zu untersuchen und gesondert zu entsorgen. Die untere Bodenschutzbehörde ist davon unverzüglich zu informieren.

3 Kampfmittel

Da die Stadt Bad Oldesloe auf der Liste der Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen steht, sind Eigentümer und Eigentümerinnen bzw. Nutzungsberechtigte gemäß § 2 Abs. 3 der Kampfmittelverordnung (KampfmV) dazu verpflichtet, vor der Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung sowie vor Beginn von Tiefbauarbeiten (wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau) bei der Landesordnungsbehörde (Landeskriminalamt – Kampfmittelräumdienst) eine Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen. Die dafür notwendige Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Bauträger sollten sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

4 Artenschutz

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tierarten (v.a. Fledermäusen) sind die Bautätigkeiten auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) zu beschränken.

5 Energiewende- und Klimaschutzgesetz

Es wird auf das geltende Energiewende- und Klimaschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein verwiesen. Die Vorgaben sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes umzusetzen.

6 Werbesatzung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Neufassung der Satzung der Stadt Bad Oldesloe über die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten sowie deren besondere Anforderungen zum Schutz bestimmter Bauten (Werbesatzung). Die Werbesatzung ist vollständig anzuwenden.

7 Emissionskontingentierung mehrerer Gewerbegebiete im Verhältnis (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

Gemäß den aktuellen Rechtsprechungen des Bundesverwaltungsgerichtes Leipzig ist eine Emissionskontingentierung für Gewerbegebiete nur noch eingeschränkt möglich. Eine Emissionskontingentierung ist dann zulässig, wenn im Stadtgebiet planungsrechtlich und immissionsschutzrechtlich uneingeschränkte Gewerbegebiete vorhanden sind. Dies ist für die Stadt Bad Oldesloe der Fall (Bebauungspläne Nr. 38 und Nr. 80). Weiterhin ist eine Emissionskontingentierung zulässig, wenn damit eine städtebauliche Strukturierung des Gewerbegebietes einhergeht. Dies ist im vorliegenden Fall ebenfalls gegeben, da das Gewerbegebiet auch im Ursprungsplan gegliedert ist und die 1. Änderung die Gliederung weiterhin aufnimmt.

8 DIN-Vorschriften und Regelwerke

DIN-Vorschriften und Regelwerke, auf die in dieser Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden bei der Stadt Bad Oldesloe, Markt 5, 23843 Bad Oldesloe, durch die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer von allen Personen eingesehen werden kann, während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr zur Einsichtnahme bereitgehalten.

9 Bauvorhaben unter der Hochspannungsleitung

Bei Bauvorhaben aller Art im gekennzeichneten Freihaltebereich unter der Hochspannungsleitung ist der Betreiber der Hochspannungsleitung frühzeitig zu unterrichten. Die Höhe und die Ausgestaltung baulicher Anlagen sind mit dem Betreiber abzustimmen.

10 Baugenehmigungsverfahren

Im Baugenehmigungsverfahren sind in den Bauvorlagen (Lageplan, Schnitte und Ansichten) durch die / den bauvorlageberechtigte/n Entwurfsverfasserin / Entwurfsverfasser die vorhandenen und geplanten Geländehöhen bzw. der vorhandene und geplante Geländeverlauf einschließlich der Höhenlage der Straße (Straßenbezugspunkt) darzustellen.

TEIL C BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 86 wurde am 13.07.2006 rechtskräftig. Durch den Bebauungsplan werden ca. 33 ha Nettogewerbefläche (einschließlich des Sonstigen Sondergebietes „Bau- und Gartencenter“) erschlossen. Nach der Ansiedlung von zwei Großbetrieben betrachtet es die Stadt Bad Oldesloe als notwendig, für die weitere Erschließung des Gewerbegebietes die verkehrliche Situation erneut zu untersuchen. Weiterhin soll die vorhandene Erschließungsstraße erweitert werden, um zukünftig auch kleineren Gewerbebetrieben die Ansiedlung zu ermöglichen. Darüber hinaus soll die zulässige Art der baulichen Nutzung neu definiert werden.

Hierzu wurde am 09.03.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 beschlossen. Um Bauvorhaben im Geltungsbereich der 1. Änderung, die den Zielen der 1. Änderung zuwiderlaufen könnten, zu verhindern, hat die Stadt mit Beschluss vom 25.05.2020 eine Veränderungssperre erlassen. Die Satzung über eine Veränderungssperre ist am 25.06.2020 in Kraft getreten.

Wesentlicher Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 ist die Änderung des bisherigen Erschließungssystems. Anstatt der vorhandenen Wendeanlage soll zukünftig die Planstraße von der Wendeanlage aus nach Westen hin abknickend, wieder an die Straße „Teichkoppel“ anschließen.

1.2 Verfahren

Durch die 1. Änderung wird im Wesentlichen das Erschließungssystem geändert. Weiterhin soll die zulässige Art der baulichen Nutzung angepasst werden. Folglich werden die Grundzüge der Planung berührt, so dass ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB nicht möglich ist. Die Stadt stellt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 im Regelverfahren nach § 2 BauGB auf.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Nr. 2 BauGB unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB in Punkt 6 (Umweltbericht) dieser Begründung beschrieben und bewertet.

Der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 lag im Zeitraum vom 31.03.2022 bis zum 02.05.2022 zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen folgende Änderungen vorgenommen:

- *Der Waldabstand wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.*

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

- *Es wurde ein Trafostandort in die Planung aufgenommen und festgelegt.*
- *Auf die zwingende Festsetzung von großkronigen Bäumen wird verzichtet.*

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 lag im Zeitraum vom 07.07.2022 bis zum 08.08.2022 zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen folgende Änderung vorgenommen:

- *Es wurde auf die Grauerle als Straßenbaum verzichtet. Die Pflanzliste wurde dafür um Sorten von Winterlinden und Feldahorn ergänzt.*

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Oldesloe hat am 29.09.2022 den Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe gefasst.

2. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für Städte und Gemeinden eine Anpassungspflicht der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung.

Entsprechend den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung, die sich aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans von 2021 (LEP-VO 2021) und dem Regionalplan, Planungsraum I von 1998 ergeben, kann die Stadt Bad Oldesloe von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen.

Bad Oldesloe wird im LEP (s. Abb. 1) als ein Mittelzentrum im Ordnungsraum eingeordnet und stellt einen besonderen Siedlungsschwerpunkt am Ende der Siedlungsachse Hamburg – Bad Oldesloe dar. In ihren Funktionen als Mittelzentrum sowie als Kreisstadt des Kreises Stormarn nimmt die Stadt Bad Oldesloe eine bedeutende Stellung bei der Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs ein. Entsprechend der Ziele des Regionalplanes ist Bad Oldesloe als Achsenschnittpunkt im Ordnungsraum weiterzuentwickeln.

Auch in Hinblick des zentralörtlichen Systems des Regionalplans für den Planungsraum I von 1998 wurde die Stadt Bad Oldesloe als Mittelzentrum eingestuft (s. Abb. 2). Der Bereich des Plangebiets befindet sich im Regionalplan innerhalb des Siedlungsraums und besitzt unmittelbare Nähe zu einer überregionalen Straßenverbindung.

Mittelzentren sollen über ein vielfältiges und attraktives Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen von regionaler Bedeutung verfügen. Flächen für Gewerbe und Industrie sind vorrangig in den Schwerpunkten (u. a. Zentrale Orte) auszuweisen. Den Zielen der Raumordnung wird gemäß § 1 Abs. 4 BauGB entsprochen.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

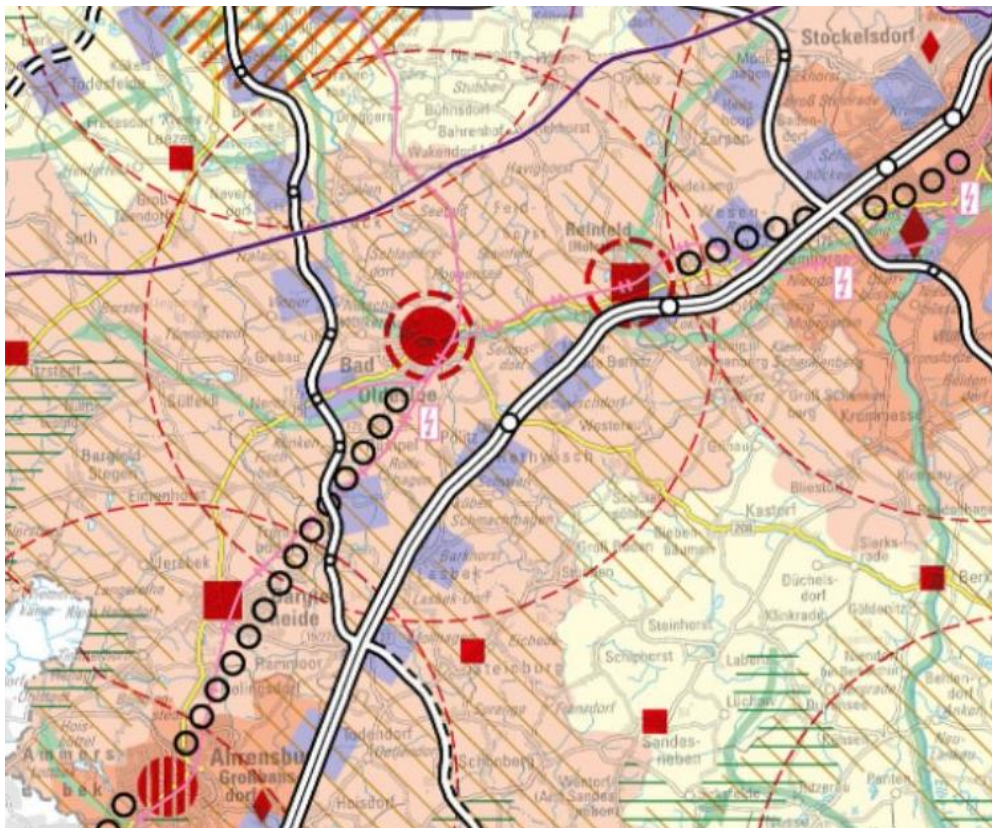


Abb. 1: Ausschnitt aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans 2021 (ohne Maßstab)

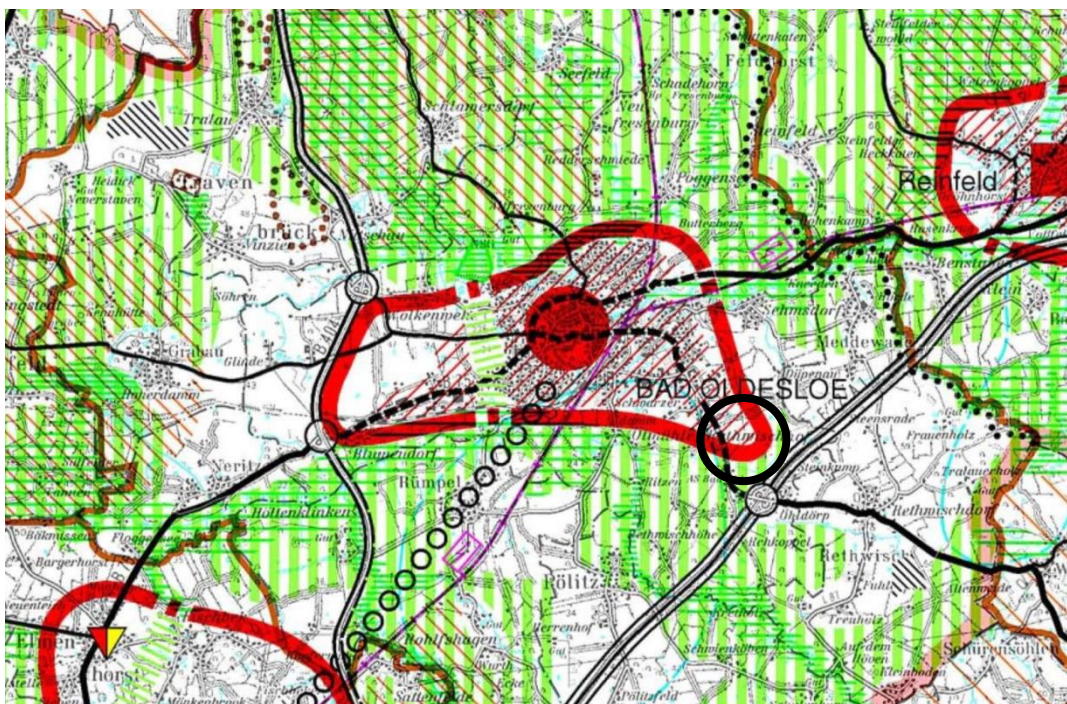


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsraum I 1998 (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (schwarzer Kreis)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

2.2 Landschaftsrahmenplan

Die Stadt Bad Oldesloe befindet sich im Landschaftsrahmenplan (LRP) aus dem Jahr 2020 im Planungsraum III. Es lässt sich feststellen, dass das Plangebiet selbst keine Merkmale aufweist.

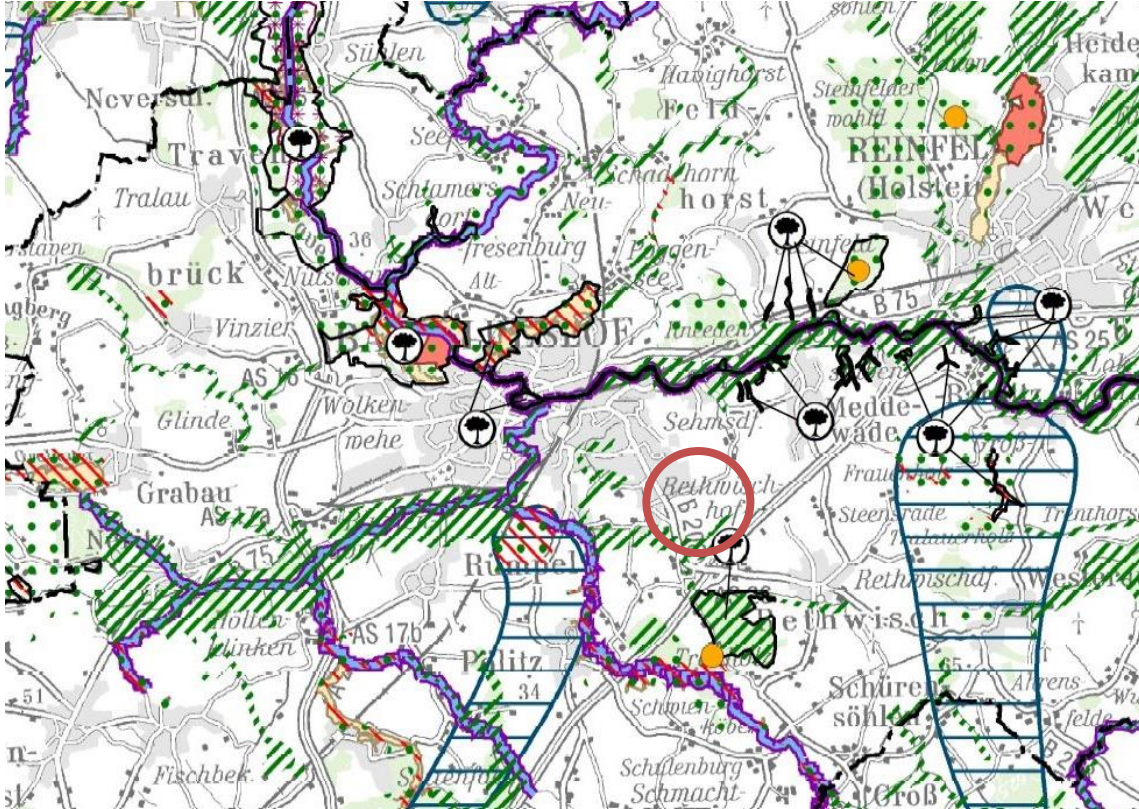


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan 2020 Planungsraum III (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (roter Kreis)

2.3 Flächennutzungsplan

Ein Bebauungsplan muss gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Inhalten und Darstellungen des übergeordneten Flächennutzungsplanes (FNP) entwickelt werden, welcher die langfristigen Entwicklungsziele für das gesamte Stadtgebiet aufzeigt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oldesloe stellt den Geltungsbereich als Gewerbegebiet dar (s. Abb. 4). Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 kann aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

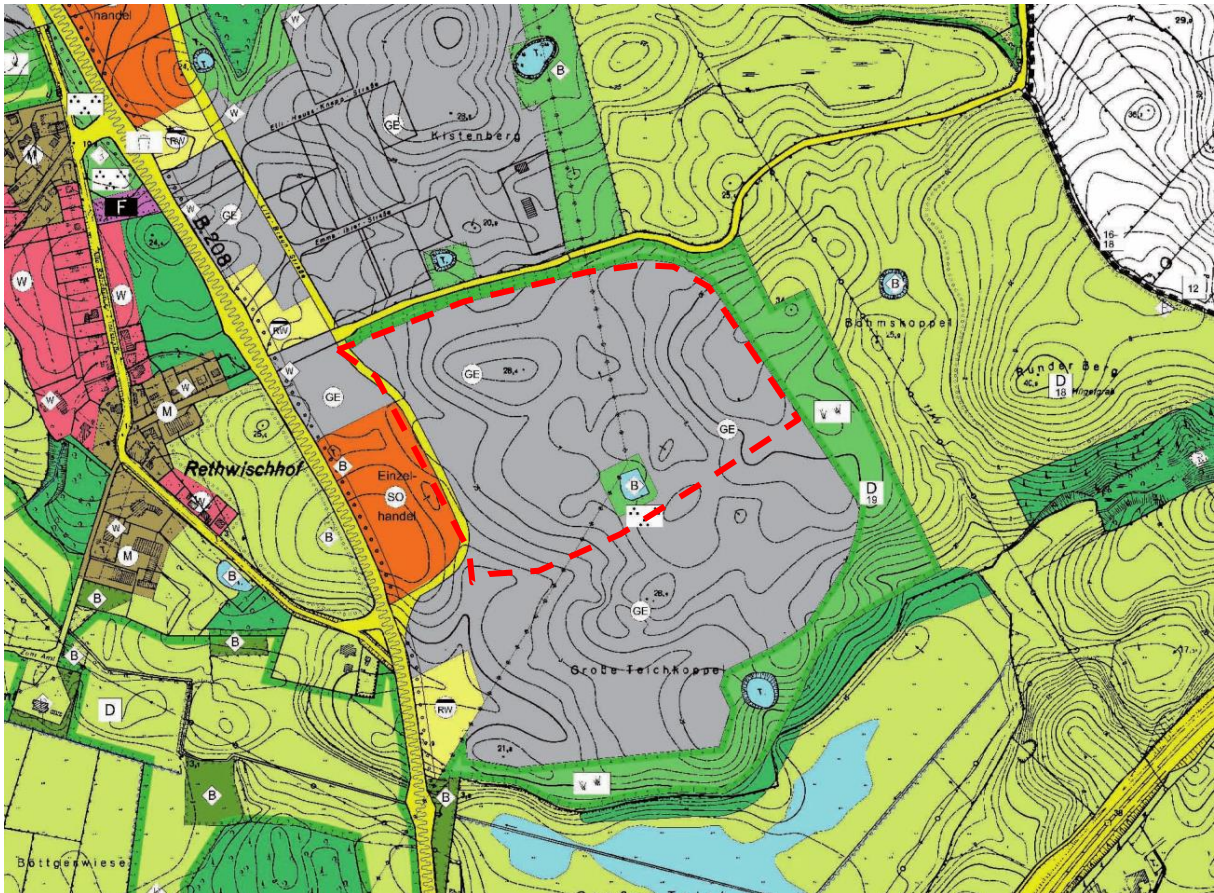


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets

2.4 Landschaftsplan

Die Inhalte des 1998 festgestellten Landschaftsplanes wurden bei der Neuaufrstellung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2006 berücksichtigt. Das Plangebiet wird im Landschaftsplan als gewerbliche Fläche dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmen mit den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes grundsätzlich überein.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

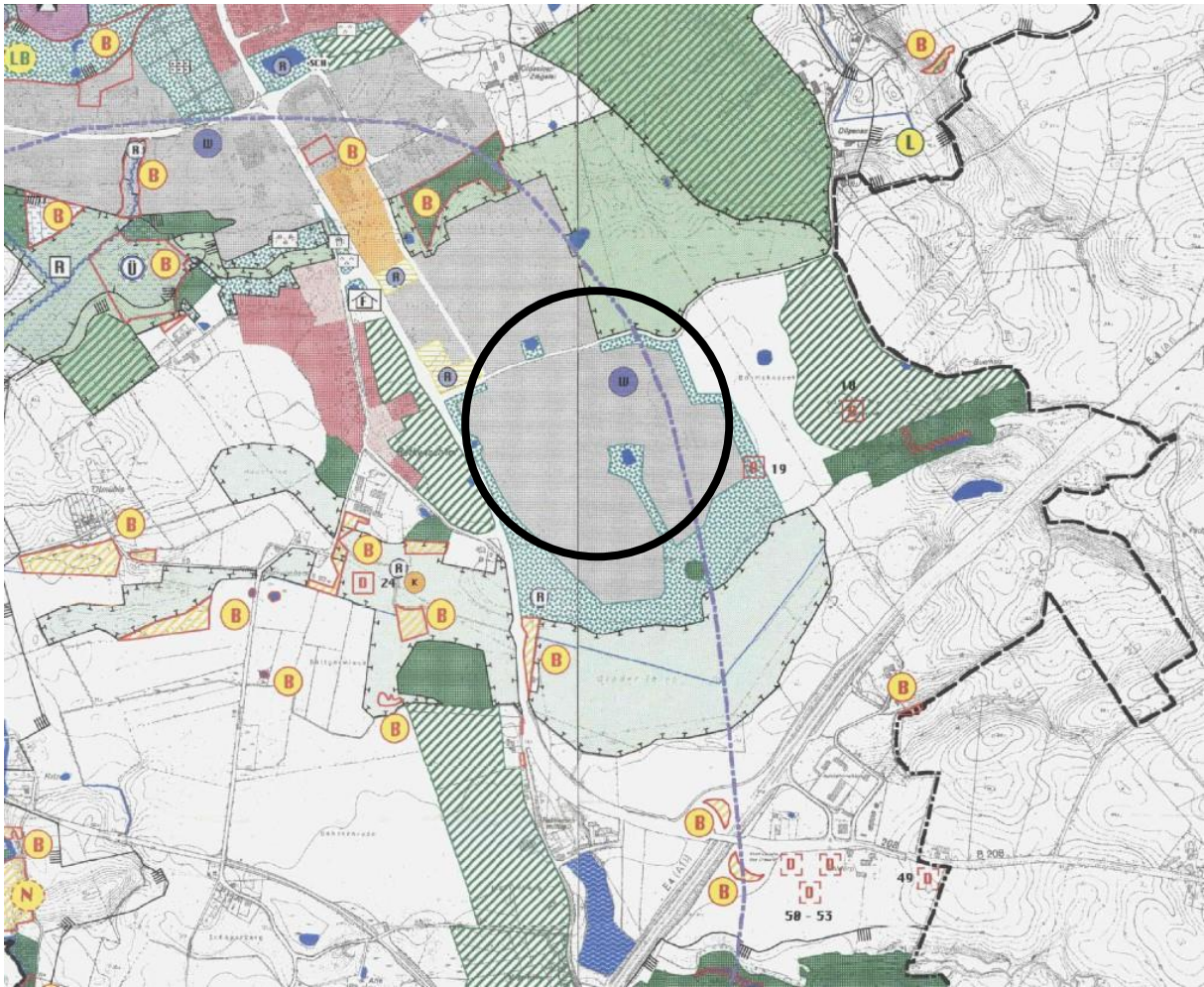


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Bad Oldesloe 1998 (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (schwarzer Kreis)

2.5 Leitlinien und Konzepte

Klimaleitsätze der Stadt Bad Oldesloe

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 01.02.2016 Klimaleitsätze beschlossen. Diese Klimaleitsätze sind als nachhaltige und ressourcenschonende Handlungsempfehlung für die Bauleitplanung verbindlich. Folgende Leitsätze sind für die vorliegende Planung relevant:

- Wenn möglich, sind Räume mit dem größtmöglichen Wärmebedarf nach Süden zu orientieren.
- Bei der Planung neuer Baugebiete sind verschiedenste Energieversorgungsmöglichkeiten zu prüfen.
- Die Nutzung von erneuerbaren Energien zur Wärmeversorgung in Neubauten, wird durch ein Beratungsprogramm des Klimaschutzmanagers innerhalb der Verwaltung begleitet.

In der vorliegenden Planung werden Photovoltaik-Anlagen anteilig auf den Dachflächen festgesetzt. Es wird der Hinweis gegeben, dass bspw. Büroräume, Aufenthaltsräume oder Betriebsinhaberwohnungen nach Süden ausgerichtet werden sollten.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

Einzelhandelsentwicklungskonzept

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Bad Oldesloe wurde am 03.02.2022 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept definiert für Bad Oldesloe die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches, der Innenstadt von Bad Oldesloe, werden die Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen (siehe unter 5.1).

2.6 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Ruwoldt & Brüning & Alexander, Bad Oldesloe, 07.06.2018; die digitale Flurkarte, © LVerm-Geo S-H 2021; der wirksame Flächennutzungsplan sowie eigene Erhebungen.

3. BESTANDSSITUATION

3.1 Städteräumliche Einbindung

Die Stadt Bad Oldesloe ist Kreisstadt und liegt im nördlichen Teil des Kreises Stormarn, in der Metropolregion Hamburg. Sie befindet sich ca. 50 km nordöstlich der Hansestadt Hamburg und 30 km südwestlich der Hansestadt Lübeck. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von etwa 52,6 km². Die Stadt Bad Oldesloe hat ca. 24.600 Einwohner.

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Stadt und liegt östlich der Ratzeburger Straße (B 208). Es wird durch die „Teichkoppel“, die über einen Kreisverkehr an die Ratzeburger Straße anbindet, erschlossen. In ca. 1 km Entfernung befindet sich eine Autobahnanschlussstelle zur A 1.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

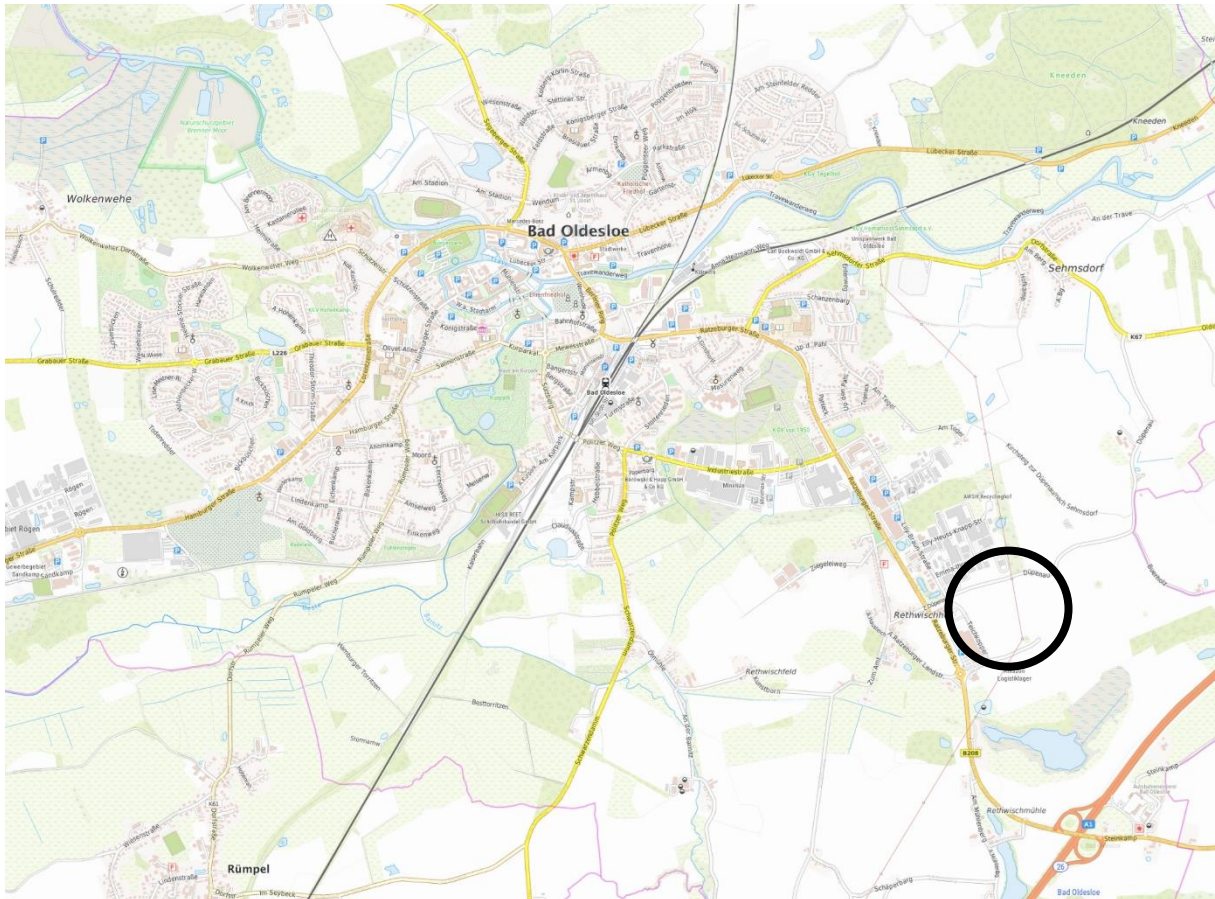


Abb. 6: Lage des Plangebiets im Stadtraum (schwarzer Kreis), ohne Maßstab (Quelle: Geoportal.de, Topografische Karte; GeoBasis-DE)

3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe hat eine Größe von etwa 15,1 ha.

Dieser wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch öffentliche Grünflächen,
- im Osten durch öffentliche Grünflächen,
- im Süden durch gewerbliche Nutzungen und
- im Westen durch die Straße „Teichkoppel“.

Der genaue Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.86 kann der Abbildung 7 entnommen werden.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

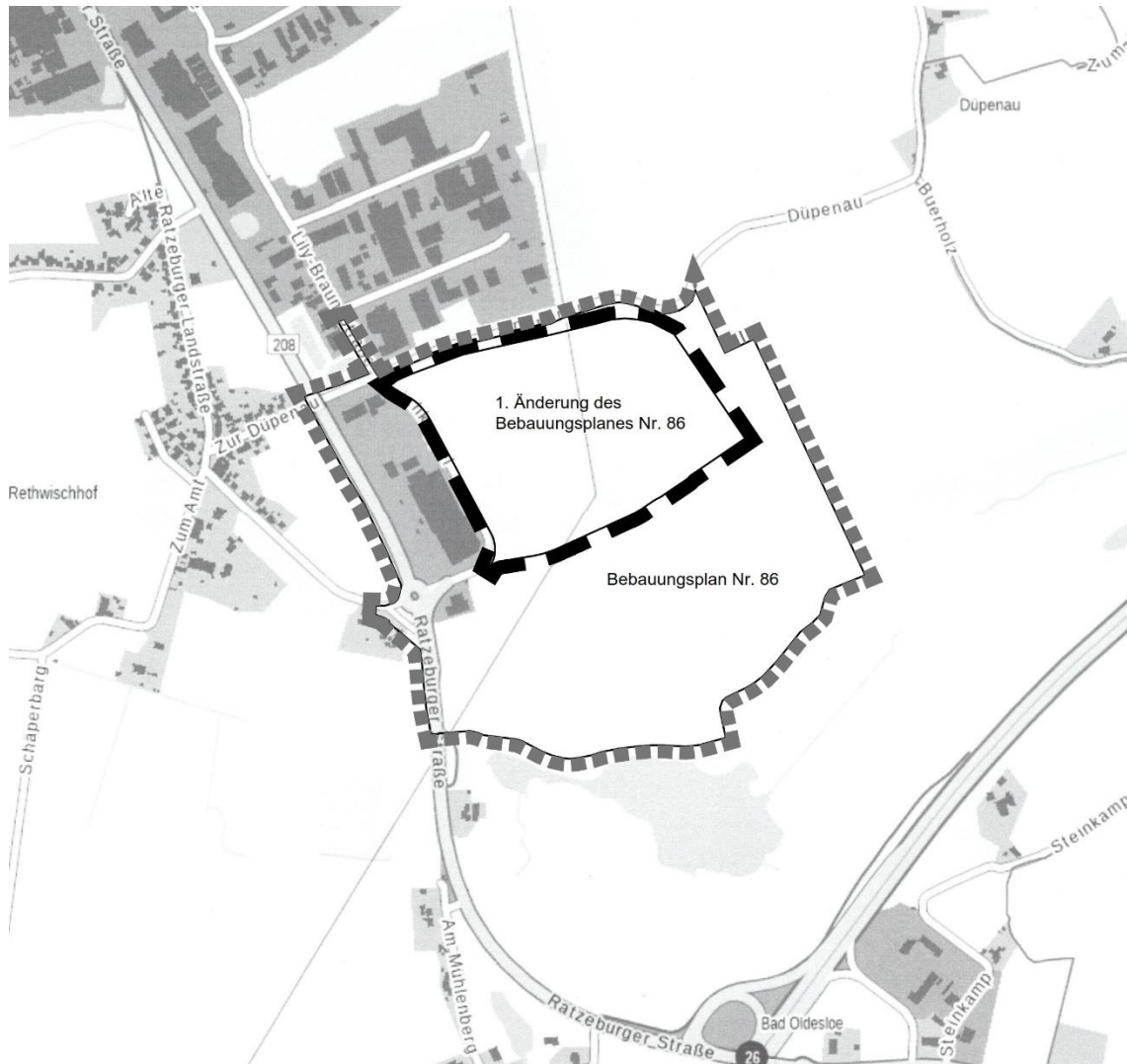


Abb. 7: Übersichtsplan mit Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86, ohne Maßstab

3.3 Bebauung und Nutzung

Die in der Ursprungsplanung festgesetzte Stichstraße, die Planstraße B, wurde bereits errichtet. Nördlich dieser Erschließungsstraße hat sich inzwischen ein Gewerbebetrieb angesiedelt. Die übrigen Flächen stellen sich aktuell als unbebautes Grünland und landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Im Westen grenzen an das Plangebiet ein Baumarkt und weitere Gewerbebetriebe. Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 80, der Gewerbegebiete ausweist, an das Plangebiet.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich im privaten Eigentum. Die Planungs- und Erschließungskosten trägt der Grundstückseigentümer. Die Stadt Bad Oldesloe wird von allen Kosten freigehalten.

3.5 Verkehr

Die Hansestadt Lübeck wird innerhalb von ca. 20 Fahrminuten über die B 208 und über die Autobahn A 1 nach Lübeck erreicht. Die Hansestadt Hamburg wird über die B 208 und die A 1 Richtung Süden innerhalb von ca. 40 Fahrminuten erreicht. Eine Erreichbarkeit der Innenstadt Bad Oldesloes ist innerhalb von ca. 7 Fahrminuten über die Ratzeburger Str. gewährleistet. Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend, befinden sich 2 Bushaltestellen, die von den Buslinien 8102 und 8740 des Hamburger Verkehrsverbund angefahren werden.

3.6 Erschließung

Die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und Breitband der Bestandsbebauung innerhalb des Plangebietes erfolgt durch das z. T. bereits vorhandene und weiter auszubauende Leitungsnetz der Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH entlang der festgesetzten Verkehrsfläche.

Eine Versorgung mit Fernwärme ist innerhalb des Gebiets bisher nicht sichergestellt. Es befinden sich dort derzeit keine Fernwärmeleitungen.

Aufgrund der festgesetzten PV-Anlagen auf den Dachflächen wird eine Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostandort ausgewiesen. Im Umkreis von 20 m um den Trafostandort sind keine Bäume anzupflanzen. Gebäude haben einen Abstand von 10 m einzuhalten. Zudem ist innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen - Löschwasserzisterne die Errichtung eines weiteren Trafostandes zulässig. Der Trafostandort ist so zu wählen, dass eine ungehinderte Zufahrt zu den Löschwasserentnahmestellen gewährt wird.

4. PLANUNG

4.1 Bebauungskonzept

Wie eingangs (unter 1.1) bereits dargelegt, beabsichtigt die Stadt Bad Oldesloe mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 das Gewerbegebiet zukünftig kleinteiliger zu gliedern. Deshalb fand neben dem geänderten Erschließungssystem auch eine Auseinandersetzung mit dem Nutzungskatalog der Ursprungsplanung statt. In Folge dessen wurde die zulässige Art der baulichen Nutzung neu definiert.

Es wird das Ziel verfolgt, ein Gewerbegebiet mit hochwertigen Gewerbebetrieben zu ermöglichen. Dazu sollen einerseits Nutzungen, die städtebauliche Konflikte auslösen, ausgeschlossen werden und andererseits die heutigen Anforderungen aufgrund von Aspekten des Klimawandels berücksichtigt werden.

Die einzelnen Festsetzungen werden unter 5.1 erläutert und begründet.

4.2 Verkehrskonzept

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung (Klaeser & Partner PartG mbH, Waren (Müritz), Januar 2022) durchgeführt.

Im Rahmen der Verkehrstechnischen Untersuchung werden die verkehrstechnischen Auswirkungen der Planänderung auf die Verkehrssituation geprüft. Insbesondere ist die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs an der B 208 zu bewerten.

Die Analyse der bestehenden Verhältnisse erfolgt auf der Basis von Verkehrserhebungen an mehreren Knotenpunkten im Untersuchungsgebiet. Die Zählungen wurden am 09.06.2021 und am 24.08.21 über den Zeitraum von 24 Stunden durchgeführt. Pandemiebedingte Einflüsse können durch einen Abgleich mit Erhebungen aus der Vergangenheit weitgehend ausgeschlossen werden. Die Analysesituation wird in einem zusammenhängenden Verkehrsmodell abgebildet. Die Berechnung Nachfrage erfolgt mit Bezug auf den DTV-W5 (durchschnittlicher täglicher Verkehr aller Jahrestage Montag-Freitag) sowie die maßgebenden Spitzenstunden (MSV) in der Vor- und Nachmittagszeit.

Für die Prognose wurden allgemeine Verkehrszunahmen in Folge von Bevölkerungs- und Mobilitätsentwicklung sowie ein spezifischer Prognoseansatz für das Gewerbegebiet berücksichtigt. Dabei wurden sowohl die derzeitigen Verkehre des Logistikstandorts als auch die Struktur des bestehenden Altgewerbegebiets in der Lily-Braun-Straße zugrunde gelegt. Insgesamt wird bis zum Prognosehorizont ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 5.200 Kfz/24h prognostiziert.

Folgende Planfälle wurden in der Prognose betrachtet

Planfall 0: Innere Erschließung gem. des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes

Planfall 1: Innere Erschließung gem. 1. Änderung des Bebauungsplanes

Da sich die äußere Erschließung des Gewerbegebiets nicht verändert, sind die Belastungserhöhungen im Bereich des Kreisverkehrs in den Planfällen 0 und 1 identisch. Die Verteilung der Fahrten auf das Straßennetz lässt im Bereich des Kreisverkehrs eine deutliche Mehrbelastung erwarten. Die Zunahmen betreffen insbesondere die Eckbeziehung von der B 208 (A 1) in Richtung Gewerbegebiet sowie umgekehrt.

Für die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs wurde ein Nachweis der Verkehrsqualität nach HBS 2015 durchgeführt. Die Ergebnisse sind in folgender Tabelle zusammengefasst.

Planfall	MSV Vormittag		MSV Nachmittag		Gesamt
	QSV	mittlere Wartezeit	QSV	mittlere Wartezeit	QSV
Analyse 2021	A	8 s	B	13 s	B
Planfall 0/1	B	11 s	D	38 s	D

Tab. 1: Nachweis Verkehrsqualität

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

Die derzeitigen Verkehrsverhältnisse spiegeln eine Qualität der Stufe B wider. Bedingt durch die Belastungserhöhungen in der Zufahrt Teichkoppel verschlechtert sich die Verkehrsqualität bis zum Prognosehorizont auf eine Stufe D. Mit einer Stufe D werden die Mindestanforderungen nach dem HBS 2015 erfüllt, so dass von einer leistungsfähigen Verkehrsanlage ausgegangen werden kann.

4.3 Erschließungskonzept

Für den Fall, dass in dem Gebiet Leitungen und Kabel verlaufen, kann es ggf. zu Konflikten zwischen den Baumaßnahmen und den Anlagen kommen.

Die Flächen 2,50 m rechts und links der Leitungen und Kabel dürfen weder überbaut noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte sind vor der Bauausführung abzustimmen.

Sofern durch die Umsetzung des Planvorhabens Erweiterungen und/oder Umlegungen der Ver- und Entsorgungseinrichtungen bzw. -leitungen notwendig werden, sind diese durch den jeweiligen Antragsteller zu seinen Lasten auszuführen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten sind abzustimmen und gehen zu Lasten des Verursachers.

Wasserversorgung

Die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Bauflächen sind an das bestehende Leitungsnetz der Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH anzuschließen. Das Plangebiet ist im Bereich der bestehenden Straße bereits an die vorhandenen Leitungen angeschlossen. Für die geplanten Gebäude können neue Anschlüsse verlegt werden.

Beseitigung des Schmutzwassers

Alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Schmutzwasser- und an die öffentliche Niederschlagswasseranlage anzuschließen.

Das Planungsgebiet kann in Hinblick auf die Entsorgung „Regenwasser/Schmutzwasser“ grundsätzlich erschlossen werden. In unmittelbarer Nähe sind entsprechende Kanäle vorhanden, in welche das Schmutzwasser eingeleitet werden kann. Kanalbetreiber sind die Stadtwerke Bad Oldesloe.

Regenwasserbeseitigung

Für das Plangebiet wurde in einem Bodengutachten des Erdlaboratorium Lübeck, 25.10.2018, nachgewiesen, dass der Untergrund nur sehr gering wasserdurchlässig ist. Im Rahmen der Erschließungsplanung zur bereits ausgebauten Erschließungsstraße wurde eine ausreichende Dimensionierung des im Ursprungsplan festgesetzten Regenrückhaltebeckens vorgenommen. Hierzu liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung in ein Gewässer II. Ordnung des Kreis Stormarn vom 13.08.2019 vor.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist über Leitungen in das im Ursprungsplan festgesetzte Regenwasserklärbecken einzuleiten.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

Versorgung mit elektrischer Energie

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH das Stadtgebiet mit Strom. Das Erfordernis zusätzlicher Flächen für die Stromversorgung der innerhalb des Plangebietes noch nicht bebauten Bauflächen wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch die Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH geprüft. Erforderliche Flächen für Versorgungsanlagen wurden in der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt.

In Anbetracht der wissenschaftlichen Erkenntnisse über die Aufheizung der Erdatmosphäre durch die Verbrennung fossiler Energieträger wird geraten, durch Energieeinsparung, rationelle Energieverwendung und die Nutzung regenerativer Energien den Primärenergieverbrauch zu senken.

Wärmeversorgung - Ökologische- und Energiesparpotentiale

Es wird empfohlen, alle Einsparpotentiale für Primärenergie, insbesondere durch ausreichende Wärmedämmung bei der Errichtung von Gebäuden sowie Nutzung emissionsarmer Brennstoffe und Verfahren zu nutzen. Bei der Planung der Anordnung und Gestaltung der Gebäude ist die Nutzung von Solartechnik vorzusehen. Darüber hinaus sollten Aufenthaltsräume nach Süden ausgerichtet werden.

Gasversorgung/Fernwärmeversorgung

Die Erschließung von Gebieten mit Gas und Fernwärme wird in Bad Oldesloe zurzeit durch die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH vorgenommen. Fernwärmeleitungen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans aktuell nicht vor.

Breitband

Der Ausbau des Glasfasernetzes für Breitband-Internet wird in Bad Oldesloe zurzeit durch die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH vorgenommen und ist im Zuge der Bebauung mit diesen abzustimmen.

Telekommunikation

Die Stadt Bad Oldesloe wird von der Telekom AG und von anderen privaten Fernmeldeanbietern versorgt.

Auf bestehende ortsfeste Anlagen zur Versorgung mit Kommunikationsmedien ist bei Bauarbeiten Rücksicht zu nehmen.

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 frühzeitig vor Baubeginn dem zuständigen Telekommunikationsbetreiber schriftlich anzuzeigen.

Klimaschutz

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 2 und GEe 3 ist die Errichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 i. V. m. Nr. 23b BauGB

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

zulässig. Hierdurch soll der Aufbau einer Infrastruktur für im Wandel befindliche Mobilitätsansprüche ermöglicht werden.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf allen geeigneten Dachflächen vorzusehen.

Bezugnehmend auf § 10 des Energiewende- und Klimaschutzgesetz S-H wird folgendes festgesetzt: Beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 100 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ist über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren. Der unteren Bauaufsichtsbehörde ist auf Verlangen ein Nachweis über die Erfüllung der Pflicht nach Satz 1 vorzulegen.

Auf den zumeist mit Flachdächern versehenen Gewerbegebäuden ist eine Schrägaufständigung der PV-Module notwendig, um die solare Strahlungsenergie optimal zu nutzen. Ein großer Vorteil ist, dass aufgeständerte PV-Anlagen nicht im Konflikt mit Gründächern stehen. Die vollständige PV-Nutzung der Dachfläche ist somit trotz der Festsetzung von Gründächern möglich.

Beleuchtungen auf öffentlichen und privaten Außenflächen sind ausschließlich als LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 1 800 bis maximal 3 000 Kelvin zulässig. Warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1 800 bis max. 3 000 Kelvin ist insektenfreundlich und weniger gesundheitsschädlich für den Menschen.

Brandschutz

Die erforderliche Löschwassermenge für die Grundversorgung von 96 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden muss gewährleistet werden können. In der dafür festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen - Löschwasserzisterne ist bereits eine unterirdische Löschwasserzisterne mit einem Volumen von 400 m³ und 3 Löschwasserentnahmestellen vorhanden. Mit der getroffenen Festsetzung unter 5. des Teil B - Text wird ein erforderliches Mindestvolumen von 192 m³ gesichert.

Abfallentsorgung und Wertstoffsammlung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Stormarn und wird zentral mit Benutzungszwang für das Plangebiet geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangebietes in festen Behältern oder in Wertstoffsäcken auf den Grundstücken zu sammeln.

Die geplante HAUPTerschließungsstraße ist ausreichend dimensioniert, um von Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr und Entsorgungsfahrzeugen befahren werden zu können. Die Größe der bereits vorhandenen Wendeanlage ist ebenfalls für diese Fahrzeuge ausgelegt.

4.4 Immissionsschutz

Allgemeines

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber dem Prognose-Nullfall und dem Analysezustand ausgewiesen und bewertet. Dabei wurden die Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt als auch die Veränderungen der Gesamtbelastung ermittelt.

Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognose-Horizont 2035. Ergänzend wurde der Analysezustand 2021 einbezogen.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Gewerbelärm

Zum Schutz der Nachbarschaft außerhalb des Gewerbegebietes vor Gewerbelärm wurden im Bebauungsplan Nr. 86 Emissionsbeschränkungen für die Sondergebietsfläche und die Gewerbeflächen für den Nachtabschnitt festgesetzt. Dieses planerische Instrument soll auch im Rahmen der 1. Änderung beibehalten werden.

Gemäß den aktuellen Rechtsprechungen des Bundesverwaltungsgerichtes Leipzig ist eine Emissionskontingentierung für Gewerbegebiete nur noch eingeschränkt möglich. Eine Emissionskontingentierung ist dann zulässig, wenn im Stadtgebiet planungsrechtlich und immissionsschutzrechtlich uneingeschränkte Gewerbegebiete vorhanden sind. Dies ist für die Stadt Bad Oldesloe der Fall (Bebauungspläne Nr. 38 und Nr. 80). Weiterhin ist eine Emissionskontingentierung zulässig, wenn damit eine städtebauliche Strukturierung des Gewerbegebietes einhergeht. Dies ist im vorliegenden Fall ebenfalls gegeben, da das Gewerbegebiet auch im Ursprungsplan gliedert ist und die 1. Änderung die Gliederung weiterhin aufnimmt.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm aus dem Plangebiet werden daher für die überplanten Gewerbegebietsflächen Emissionsbeschränkungen in Form von maximal zulässigen Emissionskontingenten LEK festgesetzt. Die Emissionsbeschränkungen beziehen sich ausschließlich auf den Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr), tagsüber sind keine Einschränkungen erforderlich. Die Emissionsbeschränkungen wurden derart gewählt, dass auf den westlichen Teilflächen geringere Emissionen zulässig sind als auf den östlichen Teilflächen. Damit erfolgt eine Strukturie-

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

rung/Gliederung des Plangebietes im Hinblick auf die im Westen vorhandene Wohnbebauung in Rehwischhof.

Als Vorbelastungen werden die vorhandenen Gewerbeflächen im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 80 berücksichtigt. Hierzu werden typische Emissionsansätze in Form von flächenbezogenen Schallleistungspegeln zugrunde gelegt. Für nicht eingeschränkte Gewerbegebiete ist gemäß DIN 18005, Teil 1 mit Emissionen von $LW = 60 \text{ dB(A)}$ tags als auch nachts zu rechnen (bezogen auf 1 m^2). Dieser Wert wird dementsprechend für den Tagesabschnitt zugrunde gelegt. Für den Nachtabschnitt ist dieser Ansatz jedoch nicht gerechtfertigt, wenn auch formale Emissionsbeschränkungen durch Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 80 nicht vorliegen: Hinsichtlich der tatsächlich zulässigen Geräuscentwicklung sind die vorhandenen Gewerbeflächen durchaus beschränkt, da auf die vorhandene Wohnnutzung – sowohl innerhalb als auch außerhalb des Gewerbegebietes – Rücksicht genommen werden muss. Für Gewerbegebiete, in denen Wohnungen ausnahmsweise zulässig sind, ist daher erfahrungsgemäß ein Wert von $LW = 50 \text{ dB(A)}$ nachts anzusetzen.

Weiterhin werden die Sondergebietsfläche und die Gewerbeflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 86, die nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 liegen, den Vorbelastungen zugeschlagen. Dabei wurden die festgesetzten Emissionsbeschränkungen nachts berücksichtigt.

Die Emissionsbeschränkungen für das Plangebiet wurden derart gewählt, dass die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden. Für den Nachtabschnitt wurde ein Gleichzeitigkeitsgrad von 50 % eingerechnet, d.h. dass für 50 % aller Betriebe die lauteste Nachtstunde zusammenfällt. Dies wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 86 entsprechend umgesetzt und entspricht auch der tatsächlichen städtebaulichen Entwicklung im Bebauungsplan Nr. 86. Um eine optimale Ausnutzung der neuen Flächen zu gewährleisten, werden die Emissionsbeschränkungen wie bisher richtungsabhängig festgesetzt, da aufgrund der unterschiedlichen Nutzungseinstufungen (allgemeines Wohngebiet, Außenbereich) ansonsten Spielräume verschenkt werden würden.

Gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 86 ist mit der 1. Änderung aufgrund der für die neu geplante Erschließungsstraße benötigten Flächen eine Verringerung der zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen verbunden. Damit sind gegenüber den bisherigen Festsetzungen teilweise höhere Emissionskontingente möglich. Somit ergibt sich im Hinblick auf die Nutzbarkeit durch die 1. Änderung keine Verschlechterung für die überplanten Flächen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Bauleitplanung unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingentierung mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung verträglich ist. Festsetzungen zu technischen Details der Realisierung der Anlagen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich; die notwendigen Regelungen können als Auflagen zur Baugenehmigung formuliert werden.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

Verkehrslärm

Die Verkehrsbelastungen auf der B 208 und der weiteren innerörtlichen Straßen wurden der aktuellen Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 86, 1. Änderung entnommen. Für die Bundesautobahn A1 wurden die Ergebnisse der allgemeinen Straßenverkehrszählung auf das Prognosejahr 2035 hochgerechnet. Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-19.

Die Wohnbebauung in der Nachbarschaft des Plangebiets ist bereits heute durch Verkehrslärm von der B 208 belastet. Die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 und teilweise auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden bereits heute überschritten.

Im Prognose-Nullfall sind gegenüber dem Analysezustand teilweise Zunahmen der Beurteilungspegel von bis zu 1 dB(A) tags und nachts zu erwarten. Die Zunahmen der Beurteilungspegel im Prognose-Nullfall liegen überall im Bereich der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und darunter und damit auch unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A). Zusätzliche Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte tags beschränken sich auf drei Immissionsorte. Beurteilungspegel an der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts werden nicht erreicht.

Im Prognose-Planfall sind nahezu dieselben Beurteilungspegel wie im Prognose-Nullfall zu erwarten, die Unterschiede liegen bei bis zu 0,1 dB(A). Somit sind auch die Veränderungen gegenüber dem Analysezustand dieselben wie im Prognose-Nullfall.

Insgesamt sind die Zunahmen der Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm mit dem Schutz der angrenzenden Wohnnutzung verträglich.

Schutz des Plangebiets

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind auf den Baugrenzen Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts zu erwarten. Die höchsten Belastungen ergeben sich entlang der Straße Teichkoppel.

Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden überwiegend eingehalten. Überschreitungen sind lediglich im Nahbereich der Straßen im Plangebiet zu erwarten.

Der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete von 69 dB(A) tags wird im gesamten Plangeltungsbereich eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete von 59 dB(A) überwiegend eingehalten, Überschreitungen beschränken sich auf die Kreuzungsbereiche der Straße Teichkoppel mit der Straße Bergkoppel und der neuen Planstraße.

Da sich die Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte nur auf einen kleinen Bereich im Nachtabschnitt beschränken, ist aktiver Schallschutz nicht verhältnismäßig. Gesunde Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Büronutzungen und ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018). Dabei sind die Belastungen aus Verkehrslärm und Gewerbelärm zu berücksichtigen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 8 für schutzbedürftige Räume und in Abbildung 9 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt. Es ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel von bis zu 72 dB(A) tags und 73 dB(A) nachts.

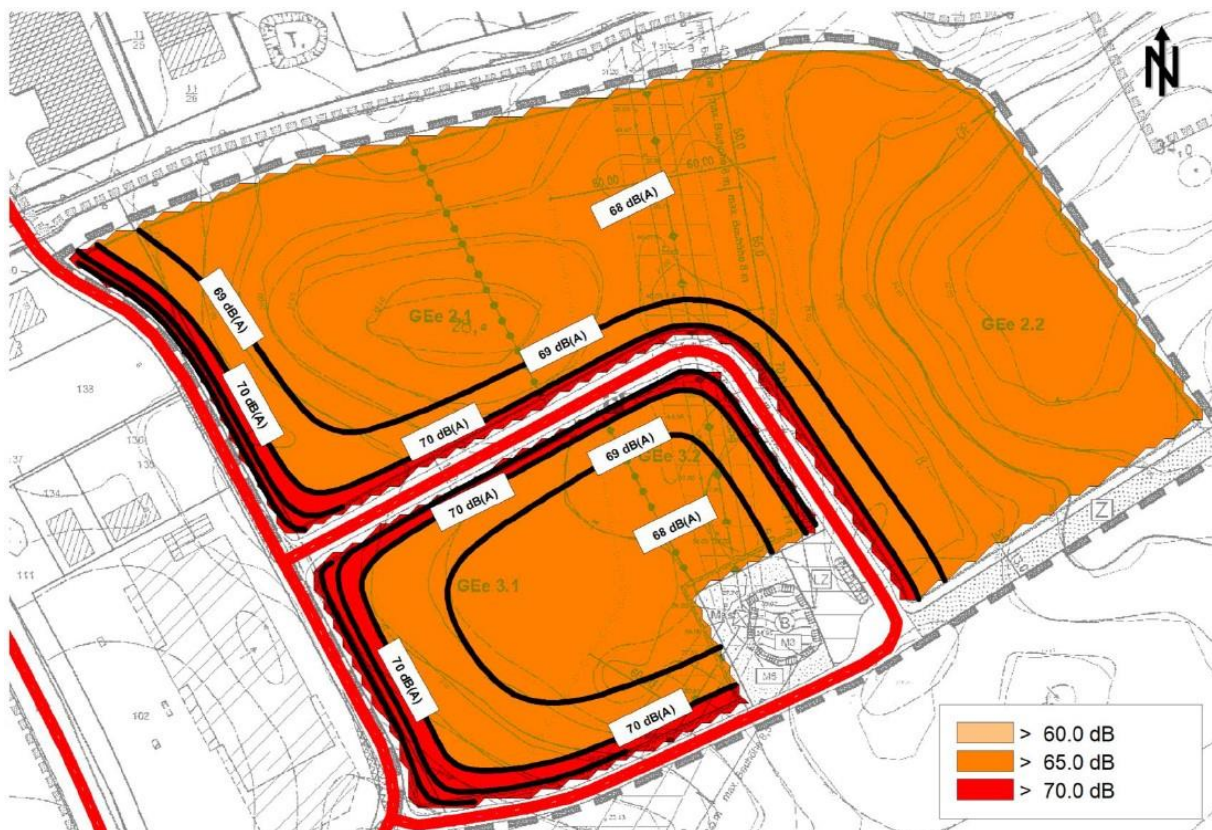


Abb. 8: Maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume (Quelle: Lairm Consult GmbH)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

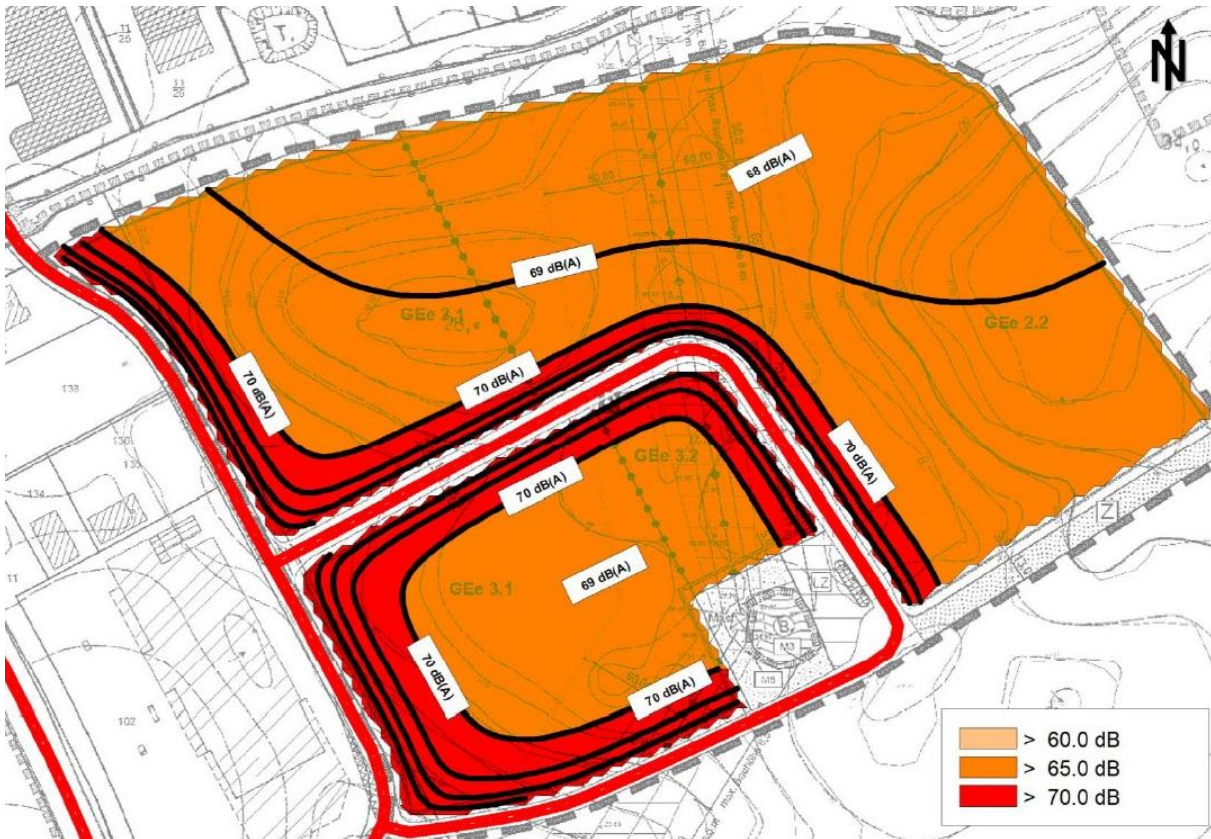


Abb.9: Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (Quelle: Laim Consult GmbH)

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von $> 70 \text{ dB(A)}$ mit erheblichem passivem Schallschutz und damit zusätzlichen Baukosten zu rechnen ist.

Innerhalb des Plangebietes sind bei ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzung befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien zulässig.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für zu ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzung zugehörige Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Gesamtlärm

Die Gesamtlärmsituation wird im Bereich der an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung maßgeblich durch den Verkehrslärm bestimmt.

Hinsichtlich der Bewertung der Veränderungen im Prognose-Nullfall gegenüber dem Analysezustand ist festzustellen, dass die zu erwartenden Zunahmen der Gesamtbelastung durch den Straßenverkehrslärm bestimmt werden. Die Zunahmen betragen bis zu 1 dB(A) tags und nachts. Im Prognose-Planfall sind gegenüber dem Analysezustand vergleichbare Zunahmen zu erwarten. Die Unterschiede zwischen Prognose-Planfall und Prognose-Nullfall sind mit bis zu $0,1 \text{ dB(A)}$ vernachlässigbar.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden auch unter Berücksichtigung der Gesamtlärmsituation nicht erreicht.

Insgesamt ist durch die geplanten Maßnahmen eine beurteilungsrelevante Verschlechterung der Gesamtlärmsituation nicht zu erwarten.

Festsetzungen Gewerbelärm

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Gewerbelärm außerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 86, 1. Änderung der Stadt Bad Oldesloe sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die folgenden richtungsbezogenen Emissionskontingente $L_{EK,i,j}$ (bezogen auf 1 m²) nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten:

Fläche	L _{EK,i,j} Nachts in dB(A)	
	Einwirkungsbereich Rethwischfeld (Ortslage)	Sonstige Einwirkungsbereiche
Gewerbefläche GE 2.1	50	55
Gewerbefläche GE 2.2	55	60
Gewerbefläche GE 3.1	50	55
Gewerbefläche GE 3.2	55	60

Tab. 2: Richtungsbezogene Emissionskontingente

Grundlage der Festsetzungen ist § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5. Die Immissionsprognosen sind abweichend von der DIN 45691:2006-12 wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungsanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegeln, ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände);
2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

Festsetzungen Verkehrslärm

Zum Schutz der Büronutzungen und ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen werden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend den Abbildungen 8 und 9 festgesetzt.

Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß für das jeweilige Außenbauteil (einschließlich aller Einbauten) gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind für ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen im gesamten Plangebiet für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Januar 2018) erfüllt werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

5. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO für allgemein zulässig erklärt. Damit wird einerseits dem Umstand Rechnung getragen, dass es sich um ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einem niedrigeren Störgrad handelt, weshalb hier auch störanfälligere Nutzungen angesiedelt werden können. Und andererseits wird das städtebauliche Umfeld berücksichtigt. Dieses ist von diversen weiteren Gewerbebetrieben geprägt, wodurch es eine hohe Anzahl von Beschäftigten in der Umgebung gibt. Es soll somit für die Betriebe die Möglichkeit eröffnet werden, die für allgemein zulässig erklärten Nutzungen in der direkten Reichweite von potentiellen Kunden anzusiedeln und damit Verkehrsbewegungen zu reduzieren.

Innerhalb des Abstandsbereiches von 60 m zu beiden Seiten der Hochspannungsleitung werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebsinhaberwohnungen für allgemein unzulässig erklärt. Diese Festsetzung aus der Ur-

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

sprungsplanung wird aus Gründen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes beibehalten.

Verwaltungsgebäude, die der unmittelbaren Verwaltung der Gebietskörperschaften dienen, sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO unzulässig. Verwaltungen der Gebietskörperschaften beabsichtigt die Stadt aufgrund ihrer öffentlichen Funktion an städtebaulich repräsentativeren Standorten, den Innenstadtlagen, vorzuhalten.

Autohöfe und Sportstadien werden wegen den mit den Nutzungen einhergehenden erheblichen Verkehrsmengen für unzulässig erklärt. Bordelle werden aufgrund der mit ihnen oftmals einhergehenden milieutypischen Begleiterscheinungen, wie beispielsweise Alkohol- und Drogenkonsum, Kriminalität oder ausbeuterische Zuhälterei, und den damit verbunden negativen Auswirkungen auf das gesamte Gewerbegebiet, für allgemein unzulässig erklärt.

Die Stadt untersagt zwei Arten von Lagerplätzen unter Rückgriff auf die Anhänge 1 und 2 der 4. BImSchV.

- Die Nr. 9.3 des Anhangs 1 der 4. BImSchV nimmt Bezug auf die Stoffliste des Anhangs 2. Es wird damit sichergestellt, dass auf einem Lagerplatz im Plangebiet keine Stoffe, von denen erhebliche Geruchsbelästigungen ausgehen können, gelagert werden.
- Unter Nr. 9.11.1 des Anhangs 1 der 4. BImSchV werden Lagerplätze zum Be- und Entladen von Schüttgütern, die im trockenen Zustand stauben können, durch Kippen von Wagen oder Behältern oder unter Verwendung von Baggern, Schaufelladegeräten, Greifern, Saughebern oder ähnlichen Einrichtungen sowie Anlagen zur Erfassung von Getreide, Ölsaaten oder Hülsenfrüchten, aufgeführt. Dadurch, dass auch derartige Lagerplätze untersagt werden, erachtet die Gemeinde erhebliche negative Auswirkungen durch Stäube und Erschütterungen für ausgeschlossen.

Stoffliste des Anhangs 2 der 4. BImSchV

Acrylnitril, Chlor, Schwefeldioxid, Sauerstoff, Ammoniumnitrat oder ammoniumnitrathaltige Zubereitungen der Gruppe A nach Anhang I Nummer 5 der Gefahrstoffverordnung, Alkalichlorat, Schwefeltrioxid, ammoniumnitrathaltige Zubereitungen der Gruppe B nach Anhang I Nummer 5 der Gefahrstoffverordnung, Ammoniak, Phosgen, Schwefelwasserstoff, Fluorwasserstoff, Cyanwasserstoff, Schwefelkohlenstoff, Brom, Acetylen (Ethin), Wasserstoff, Ethylenoxid, Propylen-oxid, Acrolein, Formaldehyd oder Paraformaldehyd (Konzentration $\geq 90\%$), Brommethan, Methylisocyanat, Tetraethylblei oder Tetramethylblei, 1,2-Dibromethan, Chlorwasserstoff (verflüssigtes Gas), Diphenylmethandiisocyanat (MDI), Toluylendiisocyanat (TDI), Stoffe oder Gemische, die gemäß der Ver-

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

ordnung (EG) Nr. 1272/2008 in die Gefahrenklasse „akute Toxizität“ Kategorien 1 oder 2 einzustufen sind

Vergnügungsstätten, die den Sexualtrieb ansprechen, sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO unzulässig. Derartige Vergnügungsstätten sind analog zu den o. g. Bordellen oftmals mit negativen Auswirkungen auf ein gesamtes Plangebiet verbunden. Alle übrigen Arten von Vergnügungsstätten bleiben ausnahmsweise zulässig. Es wird auf die bestehende Satzung über die Bebauungspläne Nr. 75, Nr. 23d - 1. Ergänzung, Nr. 23h - 1. Ergänzung, Nr. 23i - 1. Ergänzung, Nr. 23n - 1. Ergänzung und Nr. 53 verwiesen, nach der in den Geltungsbereichen Spielhallen und ähnliche Unternehmungen ausgeschlossen sind. In den Obergeschossen der Kerngebiete können Spielhallen und ähnlich Unternehmungen ausnahmsweise zugelassen werden. Um derartige Nutzungen nicht gänzlich im Stadtgebiet zu untersagen, bleibt die Zulässigkeit dieser in dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 bestehen.

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (siehe abschließende Liste unten) sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO allgemein unzulässig. Einzelhandelsbetriebe, die keine zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente führen, sind zulässig (siehe nicht abschließende Auflistung unten). Auch zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, die in einem eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der ansässigen Betriebe stehen.

Es wird sich auf das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Bad Oldesloe bezogen, um die darin formulierten Ziele auch mit dieser Planung zu unterstützen. Ziel ist es, die als zentralen Versorgungsbereich definierte Innenstadt vor einer Abwanderung der Einzelhandelsbetriebe zu schützen und Leerstände zu vermeiden.

Liste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente (Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Bad Oldesloe, 2021)

- *Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Bäcker, Schlachter), Getränke, Reformwaren, Tabak*
- *Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)*
- *Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken)*
- *Schnittblumen und kleinere Pflanzen*
- *Zeitungen und Zeitschriften*
- *Bekleidung, Wäsche, Schuhe*
- *Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)*
- *Sportbekleidung und -schuhe, Sportartikel*
- *Bücher, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf*
- *Spielwaren*
- *Kunstgenstände, Bilder, Bilderrahmen*
- *Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat*

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

- *Foto und Fotozubehör*
- *Augenoptik und Hörgeräteakustik*
- *Uhren, Schmuck*
- *Lederwaren, Koffer und Taschen*
- *Musikalien, Musikinstrumente*
- *Fahrräder und Zubehör*

Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente (Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Bad Oldesloe, 2021)

- *Lebendtiere, Tiernahrung, zoologischer Bedarf*
- *Elektrogroßgeräte, Leuchten, Elektroinstallationsmaterialien*
- *Möbel, Küchen-, Büro-, Gartenmöbel, Bad- und Sanitäreinrichtungen*
- *Medizinisch-orthopädischer Bedarf (Sanitätsartikel)*
- *Bettwaren, Matratzen*
- *Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren, Fliesen, Werkzeuge, Rollläden, Markisen*
- *Pflanzen, Gartenwerkzeuge, Gartenbaustoffe, Pflege und Düngemittel, Torf, Erde, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Holz*
- *Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Tapeten*
- *Auto, Motorrad*
- *Reitzubehör, Campingartikel, Sportgeräte*
- *Büromaschinen*

Maß der baulichen Nutzung

In den festgesetzten Gewerbegebieten GEe 2 und GEe 3 sind maximale Oberkantenhöhen von 15,0 m zulässig. Für die festgesetzte Oberkante wird als Bezugspunkt die mittlere hergestellte Höhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Die Oberkante wird definiert als der höchste Punkt einer baulichen Anlage. Dachaufbauten, wie Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlage, dürfen die zulässige Oberkante um bis zu 3 m überschreiten. Architektonische Gestaltungselemente können die festgesetzte Oberkante ausnahmsweise um 2 m überschreiten, wenn die Überschreitung auf 20 % der Gebäudelänge begrenzt bleibt. Antennenträger und andere vergleichbare Baukörper dürfen ausnahmsweise eine Höhe von bis zu 35 m erreichen.

Mit den Festsetzungen zu den Höhen der baulichen Anlagen sollen einerseits die Anforderungen von Gewerbebetrieben berücksichtigt werden und andererseits Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild geringgehalten werden. Die Festsetzung zu Antennenträgern und anderen vergleichbaren Baukörpern orientiert sich an der Höhe eines im Bestand vorhandenen Sendemasten.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

Die Festsetzung gewährleistet die Einbindung in die vorhandene Geländestruktur und den Erhalt eines einheitlichen Ortsbildes. Zudem werden Eingriffe in das Schutzgut Boden auf das notwendige Maß reduziert.

In dem Freihaltebereich der Hochspannungsleitung sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten maximalen Bauhöhen zu beachten. Es soll sichergestellt werden, dass die bauliche Nutzung unterhalb der Hochspannungsleitungen nicht im Konflikt zu diesen steht. Daher ist zu dem bei Bauvorhaben aller Art im gekennzeichneten Freihaltebereich unter der Hochspannungsleitung der Betreiber der Hochspannungsleitung frühzeitig zu unterrichten. Die Höhe und die Ausgestaltung baulicher Anlagen sind mit dem Betreiber abzustimmen.

Bauweise

In dem Baugebiet mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Die für manche Gewerbebetriebe üblichen Anforderungen an den Gebäudekörper mit Längen deutlich über 50 m kann mit dieser Festsetzung entsprochen werden.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen dienen im Wesentlichen der Vermeidung von Konflikten zwischen den Nachbarn und der Gewährleistung eines ansprechenden Ortsbildes. Mit gestalterischen Festsetzungen wird ein Mindestmaß für die Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gestellt, wodurch die notwendige Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erreicht wird.

Für die Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Materialien zulässig. Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden. Mit den Festsetzungen sollen Blendwirkungen vermieden werden.

Fassaden mit einer Gesamtlänge über 40,0 m sind mindestens alle 20,0 m vertikal zu gliedern. Dazu sind sowohl bauliche Konstruktionen wie Vor- oder Rücksprünge, der Einbau von Gliederungselementen als auch Elemente der Fassadenbegrünung zulässig. Gebäudekörper mit Längen über 40 m können zu einem monotonen Ortsbild führen. Um auch für Gewerbegebiete ein ansehnliches Ortsbild zu erzielen, sind vertikale Gliederungen erforderlich.

Von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Stellplätze von Abfallbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Ziel ist es, ein ansehnliches Ortsbild zu wahren.

6. UMWELTBERICHT

6.1 Einleitung

6.1.1 Allgemeines

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „An der Teichkoppel“ der Stadt Bad Oldesloe werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

6.1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Stadtgebietes von Bad Oldesloe zwischen den Straßen Teichkoppel und Düpenau, nordwestlich der Autobahn (A1). Das Plangebiet besitzt eine Fläche von rund 15 ha. Im Norden, Westen und Süden grenzt ein Gewerbegebiet an den Geltungsbereich der 1. Änderung, im Osten grenzen Ackerfläche an. Die Zuwegung zum Plangebiet erfolgt über die Straße Teichkoppel.

6.1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „An der Teichkoppel“ wird erforderlich, um die Straße in dem Gewerbegebiet zu erweitern und somit auch kleineren Betrieben gerecht zu werden. Das Planungsziel besteht darin, das Gebiet für die Nutzung kleinerer Gewerbebetriebe vorzubereiten. Die Stadt möchte für diese Betriebe das bereits genehmigte Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 86 nutzen.

6.2 Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

6.2.1 Fachgesetze

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze, aufgeschlüsselt und nach den im nachfolgenden Kapitel behandelten Schutzgütern, dargestellt.

Schutzgut	Fachgesetzliche Vorgaben
-----------	--------------------------

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

Mensch	▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ▪ Verordnung zur Durchführung des BImSchG in der aktuellen Fassung (BImSchV)
Pflanzen und Tiere	▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ▪ Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG SH) ▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) ▪ FFH-Richtlinie (FFH-RL)
Boden	▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ▪ Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
Wasser	▪ Landeswassergesetz SH (LWG) ▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL) ▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)
Fläche	▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Klima/Luft	▪ BImSchG ▪ BImSchV
Kultur- und Sachgüter	▪ Denkmalschutzgesetz SH (DSchG SH)
Landschaft	▪ BNatSchG ▪ LNatSchG SH

Tab. 3: Fachgesetze zu den jeweiligen Schutzgütern

6.2.2 Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan Schleswig-Holstein, Planungsraum III (LRP, 2020)

Der planungsrelevante Bereich befindet sich in folgender naturräumlicher Gliederung gemäß Abbildung 1 im LRP Planungsraum III:

- *Ostholsteinisches Hügelland*

Das Plangebiet befindet in einem Bereich der strukturreichen Agrarlandschaft. Die Verdichtungsempfindlichkeit der Böden im Geltungsbereich ist gering bis mittel und der Grundwasserkörper hat einen guten Zustand.

Generell besteht für das Planungsgebiet keine besondere Bedeutung in Bezug auf den Naturschutz.

Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich in einem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes, der Stadt Bad Oldesloe.

Fachgutachten

Für das Plangebiet wird mit der Entwurfserarbeitung ein Lärmgutachten erstellt.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

Flächennutzungsplan

Die Stadt Bad Oldesloe verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet ist dort als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Landschaftsplan

Die Stadt Bad Oldesloe besitzt einen Landschaftsplan (Stand: Beschluss März 1998). Im hier betrachteten Plangebiet befindet sich, um das Kleingewässer, eine Grünfläche.

6.2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Natura 2000

Das Plangebiet grenzt an kein Natura-2000-Gebiet an. Die nächstgelegenen Europäischen Vogelschutzgebiete (SPA) bzw. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB-ehemals FFH-Gebiet) sind im Bezug zum Planungsgebiet nachfolgend aufgeführt:

- GGB DE DE2228352 „Rehkoppel“ (südlich des Plangebietes, in ca. 1 000 m Entfernung)
- GGB DE2127391 „Travetal“ (nördlich des Plangebietes, in ca. 1 660 m Entfernung)

Aufgrund der großen Entfernungen und der bereits bestehenden Gewerbegebiete, angrenzend an das Plangebiet, sind keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

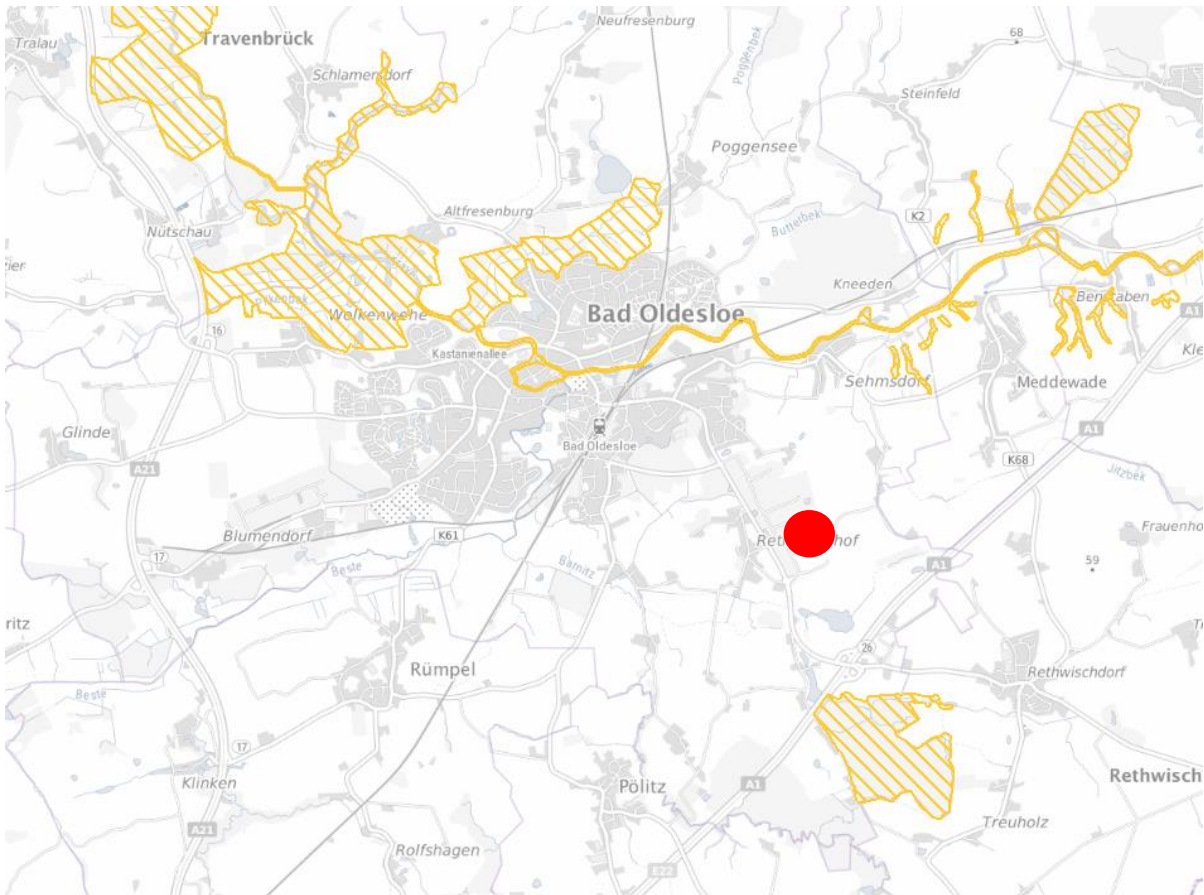


Abb. 10: Darstellung der Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung (gelb) im Bezug zum Planungsgebiet in Bad Oldesloe (roter Punkt), (Quelle: Geoportal.de)

Naturschutzgebiet

Nordwestlich der Stadt Bad Oldesloe erstreckt sich das Naturschutzgebiet „Brenner Moor“. Aufgrund der ca. 4 500 m Entfernung zum Planungsgebiet und dem dazwischenliegenden Stadtgebiet der Stadt Bad Oldesloe ist eine Auswirkung auf das Schutzgebiet ausgeschlossen.

Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet „Meddewade“ befindet sich östlich des Plangebietes in ca. 535 m Entfernung. Aufgrund der intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche und des bestehenden Gewerbegebietes, das näher am Landschaftsschutzgebiet liegt, sind keine Auswirkungen auf dieses zu erwarten.

Das Landschaftsschutzgebiet „Sehmsdorf“ befindet sich nordöstlich in ca. 900 m Entfernung zum Plangebiet. Auswirkungen auf das Schutzgebiet sind folglich nicht zu erwarten.

Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes ist ein gemäß § 30 BNatSchG unter Schutz stehendes Biotop vorhanden:

- Kleingewässer

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich folgende gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG Schleswig-Holstein geschützte Biotop:

- Knicks (nördlich des Plangebietes in ca. 30 m Entfernung)

Das Biotop innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich an der südlichen Plangebietsgrenze. Das Kleingewässer ist von Gehölzen (Weiden, Weißdorn, Schwarzer Holunder) und einer Grünfläche umgeben. Direkt im Gehölzstreifen befindet sich ein Strommast. Das Kleingewässer führt nur zeitweilig Wasser und ist durch die nahe intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche (Einträge von Düngemitteln und Pestiziden) und das nahe Gewerbegebiet bereits stark anthropogen beeinflusst. Die Auswirkungen des Gewerbegebietes auf geschützte Biotop wurden bereits im Ursprungsplan betrachtet und ausgeglichen.

In Bezug auf die Betrachtung der Auswirkungen auf Schutzgebiete/-objekte bleibt weiterhin zu beachten, dass mit der hier betrachteten Änderung die Ergänzung der verkehrlichen Erschließung erfolgt und Gewerbe an diesem Standort bereits zum aktuellen Zeitpunkt möglich ist.

6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgten auf Grundlage der im § 2 Absatz 4 BauGB benannten Aspekte. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 des BauGB (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c BauGB) ermittelt werden. Nachstehend erfolgt eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) schutzgutbezogen. Im Anschluss wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung dargestellt. Ebenso wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung beschrieben und bewertet.

6.3.2 Schutzgut Mensch

Basisszenario

Für den Menschen werden Auswirkungen einer Planung bedeutsam, wenn sich Auswirkungen auf sein Wohnumfeld und/oder die Erholungsfunktion in der Landschaft ergeben.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 soll ein Teilgebiet des Ursprungsplanes durch eine Straße untergliedert werden. Die Nutzung der Fläche durch kleinere Gewerbebetriebe ist auf dieser Fläche vorgesehen. Nördlich und westlich des Plangebietes befinden sich bereits Gewerbegebiete. Die Flächen südlich und östlich des Geltungsbereiches werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. In ca. 820 m Entfernung zum Plangebiet verläuft die Autobahn A1.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Erholungs- und Freizeitnutzung

Der überplanten ackerbaulich genutzten Fläche ist keine Erholungsfunktion zuzuordnen.

Die Bedeutung des Plangebietes für die landschaftsgebundene Erholung sowie für die Freizeitnutzung wird nicht zunehmen.

Lärmschutz

Für das Plangebiet wird mit der Entwurfserarbeitung ein Lärmgutachten erstellt.

Sonstige Immissionen

Während der Baumaßnahmen kann es zu Beeinträchtigungen durch u. a. Staubimmissionen kommen. Da die Immissionen nur temporär, also während der Bauphase, auftreten, sind diese von den Anwohnern zu tolerieren und stellen keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Innerhalb des Abstandsbereiches von 60 m zu beiden Seiten der Hochspannungsleitung werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebsinhaberwohnungen für allgemein unzulässig erklärt. Diese Festsetzung aus der Ursprungsplanung wird aus Gründen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes beibehalten. Von den durch Hochspannungsleitungen erzeugten elektromagnetischen Feldern können Gefahren für die Gesundheit ausgehen.

Altlasten

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

6.3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Geschützter Baumbestand

Im Geltungsbereich befinden sich keine nach §18 Abs. 1 und 3 LNatSchG gesetzlich geschützten Bäume. Ebenso befinden sich keine nach der Baumschutzsatzung der Stadt Bad Oldesloe geschützten Bäume im Plangebiet.

Geschützte Pflanzen

Das Vorhaben der vorliegenden Planung ist nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben, da in unmittelbarem Anschluss an die Siedlung generell von einer geringen artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen ist. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Pflanzen eindeutig ausgeschlossen werden, da es sich um einen anthropogen vorgeprägten Bereich aus einer intensiv genutzten Ackerfläche handelt. Die weitere Analyse projektbedingter Wirkungen und deren Erheblichkeit für die geschützte Flora entfällt.

Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potentialabschätzung

Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens sind prinzipiell alle im Land Schleswig-Holstein vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle im Land Schleswig-Holstein vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie betrachtungsrelevant. Dieses umfangreiche Artenspektrum (71 Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle im Land wildlebenden Vogelarten) soll im Rahmen der Relevanzprüfung zunächst auf die Arten reduziert werden, die unter Beachtung der Lebensraumanprüche im Untersuchungsraum vorkommen können und für die eine Beeinträchtigung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann (Abschichtung).

Dabei wird so vorgegangen, dass im Rahmen der Relevanzprüfung die Arten „herausgefiltert“ werden, für die eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen (Hinweisen zur Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung des Landesbetriebs für Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Stand 2016).

Bestandteil der Potentialabschätzung sind ggf. auch erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Bei Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitergehende Betrachtungen erforderlich.

Auswirkungen des Vorhabens auf artenschutzrechtlich relevante Arten und Artengruppen (Potentialabschätzung)

Aktuell wird die Fläche überwiegend als Ackerfläche intensiv genutzt. Teilweise ist die Fläche bereits für Gewerbe erschlossen.

Im Rahmen der 1. Änderung wird die Möglichkeit für folgende bauliche Veränderungen innerhalb des Plangebietes geschaffen:

- Neue Gliederung des Bereiches durch die Erweiterung der geplanten Straße

Brutvögel

Das Plangebiet wird intensiv ackerbaulich genutzt. Hinzu kommen optische und akustische Störungen durch das angrenzende Gewerbegebiet. Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich ein kleines Gewässer, welches von Bäumen umgeben ist.

Aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen in der nahen Umgebung des Plangebietes und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche sind boden- und gehölzbrütende Arten, sowie Arten des Siedlungsbereiches im Plangebiet zu erwarten. Die potentiell vorkommenden oder brütenden Arten sind bezüglich ihrer Brutstandorte sehr anpassungsfähig und belegen nicht jährlich wiederkehrend dieselben Brutplätze.

Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

1. Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Im Allgemeinen kann es im Zuge der Flächenvorbereitungen (z. B. Rodung der Gehölze, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen) zu Verletzungen oder direkten Tötungen von Individuen der Gehölz-, Gebäude- und Bodenbrüter kommen, wenn die Arbeiten zur Brutzeit durchgeführt werden.

Im Zusammenhang mit der hier betrachteten 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine Aufteilung der Gewerbefläche auf zurzeit intensiv genutzter Ackerfläche.

Generell sind zur Vermeidung des Tötungsverbotes Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche Rodungsarbeiten, Abrissarbeiten sowie das Beräumen der sonstigen Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Diese sind bereits im § 39 BNatSchG verankert, wonach die Entfernung von Gehölzen, Gebäuden und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen darf. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Berücksichtigung der angegebenen Bauzeitenregelung ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

2. Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn dadurch der Reproduktionserfolg der Arten und die Überlebenschancen der Population gemindert werden. Bei Arten, bei denen sehr wenige Individuen die lokale Population bilden, können bereits geringfügige Störungen, welche den Reproduktionserfolg oder die physische Restitution bzw. Nahrungsaufnahme bei der Rast beeinträchtigen, erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population haben. Das Störungsverbot ist auch bei allgemein häufigen Arten anzuwenden, allerdings lösen kleinräumige Störungen weniger Individuen bei diesen Arten das Verbot nicht aus. Bezugsebene der Betrachtung ist die Wirkung auf die lokale Population (s.u.), wobei ein enger Bezug zum Schutz der Lebensstätte der Art bestehen kann. Schadensvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die Betrachtung einzubeziehen. Hierzu gehören auch aktive Maßnahmen zur Biotopgestaltung mit lenkender Wirkung auf das Vorkommen der Arten. Abweichend davon liegt ein Verstoß gegen das Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Baubedingte Störungen gelten als temporär und nicht nachhaltig. Es wird nicht mit einer Neuansiedlung von Vogelarten während der Bauphase gerechnet. Unter Berücksichtigung der beanspruchten Flächen sowie bestehender anthropogener Vorbelastungen werden erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population ausgeschlossen. Zudem sind im unmittelbaren Umfeld, in östlicher Richtung ausreichend Flächen bzw. gleichwertige Strukturen vorhanden.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist auszuschließen.

3. Schädigungstatbestände (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift nur, wenn regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden. Dies beinhaltet die Überprägung des gesamten Bruthabitats oder wesentlicher Teile des Habitats sowie eine durch Störungen hervorgerufene Beendigung der Nutzung. Der Verbotstatbestand greift nicht, wenn Nistplätze oder Reviere jährlich neu gebildet werden.

Da die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten ihre Nistplätze und Reviere jährlich neu bilden, ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auszuschließen.

Rastvögel

Das Plangebiet liegt ca. 13 km von dem Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA DE2226401 „Alsterniederung“) entfernt. Durch die große Entfernung ist das geplante Gewerbegebiet nicht geeignet, das Natura 2000-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Das Plangebiet und dessen näheres Umfeld haben keine Rastfunktion.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

Darüber hinaus erfolgen keine Eingriffe in Lebensräume innerhalb von Schutzgebieten, so dass aufgrund der ausreichenden Entfernung zwischen Geltungsbereich und Schutzgebiete keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Im Rahmen der Potentialabschätzung kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Im Ergebnis der Relevanzprüfung wurde ein Vorkommen von Säugetieren nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum ausgeschlossen. Die in Schleswig-Holstein potentiell vorkommenden Arten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht festzustellen. Für die Haselmaus fehlen im Plangebiet strauchbestandene geeignete Waldbereiche mit einem vorzugsweise hohen Haselanteil.

Aufgrund der dargestellten Argumentation (Biotopausstattung) ist keine Betroffenheit der Artengruppe Säugetiere gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Säugetiere/Fledermäuse

Da das Plangebiet vor allem eine intensiv genutzte Ackerfläche darstellt und die vorhandene Gehölzgruppe im Süden des Plangebietes erhalten bleibt, ist keine Betroffenheit der Artengruppe Fledermäuse gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Reptilien

Das Plangebiet ist intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die vorhandenen Biotopstrukturen stellen kein maßgebliches Habitat für Reptilien dar. Die Europäische Sumpfschildkröte und Schlingnatter können aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche generell ausgeschlossen werden. Im Änderungsbereich sind keine grabbaren, süd-exponierten Flächen bzw. Böden für die Eiablage bzw. Reproduktion der Zauneidechse vorhanden. Ebenso sind für die anderen geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Lebensräume vorhanden.

Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen wird eine Betroffenheit der Artengruppe Reptilien ausgeschlossen. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein geeignetes Laichgewässer für Amphibien. Das Kleingewässer im südlichen Geltungsbereich wird durch die umliegenden Gehölze stark beschattet und ist durch die anthropogenen Einflüsse stark eutrophiert. Amphibien benötigen besonnte Laichgewässer. Außerdem gibt es kein geeignetes Winterquartier für Amphibien in der Nähe des Kleingewässers. Zudem wird dieses durch die Erweiterung der Erschließungsstraße nicht berührt oder beeinträchtigt.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

tigt. Es handelt sich um die Erweiterung einer Straße des Gewerbegebietes auf bisher intensiv landwirtschaftlich genutzter Ackerfläche.

Dadurch, dass das Kleingewässer nicht als Laichgewässer geeignet ist, konnte im Ergebnis der Potentialabschätzung festgestellt werden, dass es nicht zu Beeinträchtigungen von Amphibien kommt. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Fische

Die spezifischen Habitatsprüche der Artengruppe werden im Untersuchungsraum nicht erfüllt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine relevanten Gewässer vorhanden. Das Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet ist auszuschließen.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Fische und Rundmäuler gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Tag-/Nachtfalter

Der Untersuchungsraum wird von trockenwarmen Standortbedingungen bestimmt und liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tag- und Nachtfalter. Die artspezifischen Habitatsprüche der geschützten Falter liegen in Lebensräumen feuchterer Ausprägung, wie Feucht- und Moorwiesen und blütenreichen Säumen, weshalb ein Vorkommen von Tag- und Nachtfaltern im Untersuchungsraum nicht zu erwarten ist. Bei den Kartierungsarbeiten konnten auch keine spezifischen Futterpflanzen beispielsweise für Nachtkerzenschwärmer festgestellt werden.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Tag- und Nachtfalter gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Käfer

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und geeignete Gehölze als Wohnstätte. Gerade die Arten Großer Eichenbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) sind auf das Vorhandensein älterer Gehölze, im Falle des Großen Eichenbocks speziell Eichen mit ausreichendem Mulmanteil, angewiesen. Der Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) und die Schwimmkäfer-Art Breitrand (*Dytiscus latissimus*) benötigen hingegen permanent wasserführende Stillgewässer.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

Libellen

Ein potentielles Vorkommen der Arten innerhalb des Untersuchungsraumes ist aufgrund fehlender artspezifischer Merkmale, wie entsprechende Stillgewässer mit Röh-

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

richtbeständen oder Seggenrieden, ausgeschlossen. Das vorhandene Gewässer im Plangebiet wird durch einen breiten Gehölzstreifen stark beschattet und ist nur teilweise wasserführend. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Weichtiere

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Klare Stillgewässer, wie sie die Zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*) besiedelt, und schnell fließende Bäche als Habitat der Gemeinen Flussmuschel (*Unio crassus*) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können eindeutig ausgeschlossen werden. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

Nachfolgend werden die Eingriffswirkungen des vorliegenden Bebauungsplanes abgearbeitet:

➤ Gebäudeabbruch

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gebäude, somit ist kein Gebäudeabbruch vorgesehen.

➤ Beseitigung von Bäumen, Hecken und Buschwerk

Im Bereich des Plangebietes sind Gehölze (Weiden, Weißdorn, Schwarzer Holunder) vorhanden, die im Zuge der Planung erhalten bleiben.

Dennoch wird darauf verwiesen, dass die Bestimmungen des § 39 BNatSchG zu beachten sind, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen darf.

➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Plangebietes ist ein kleines, stehendes, zeitweise wasserführendes Gewässer vorhanden.

➤ Umnutzung von Flächen

Es erfolgt die Erweiterung der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes der Stadt Bad Oldesloe im nördlichen Bereich des Ursprungsplanes Nr. 86. Dafür wird eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

Eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Umnutzung des hier betrachteten Plangebietes ist nicht festzustellen. Im Rahmen der Potentialabschätzung ist nicht von besonders bzw. streng geschützten Arten auszugehen.

➤ Lärm

Durch die Erweiterung der Erschließungsstraße kommt es zu keiner Erhöhung der Lärmbelastung.

➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

Mit der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 kommt es zu keiner signifikanten Erhöhung der Gefahr des Tötungsrisikos/Kollision im Straßenverkehr.

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt, um anzunehmende Gefährdungen von potentiell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Eingriffe erfolgen nicht in bestehende Wertbiotope (Waldflächen, Kleingewässer). Die Ermittlung der Verbotstatbestände wurde unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen durchgeführt:

Im Ergebnis der Potentialabschätzung wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen.

- Die Beseitigung von Gehölzen darf nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden (siehe § 39 Abs. 5 Satz 2 des BNatSchG). Ausnahmen sind zulässig, sofern ein gutachterlicher Nachweis durch den Verursacher erbracht wird und Verbotsbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen sind. Hierfür ist die Zustimmung der zuständigen Behörde notwendig.

Gesetzliche Grundlagen - Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Biologische Vielfalt

Die vorhandenen Biotoptypen wurden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung gemäß der „Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein“, 6. Fassung (April 2021) erfasst. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung erfolgt eine genauere Bestandsbeschreibung der einzelnen Biotoptypen (Kap. 5.2).

Das Plangebiet umfasst überwiegend eine intensiv genutzte Ackerfläche. Diese besitzen eine sehr geringe biologische Vielfalt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich unter Beachtung der genannten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt.

6.3.4 Schutzgut Boden

Basisszenario

Im Natur- und Landschaftshaushalt und Stoffkreislauf hat das Schutzgut „Boden“ wesentliche Funktionen. Er übernimmt das Filtern, Speichern, Puffern und die Umwandlung verschiedenster Stoffe und ist für Bodentiere, Mikroorganismen sowie für Pflanzen und deren Wurzeln Lebensraum. Die Eigenschaften des Bodens (Substrat, Humusgehalt und Hydromorphie) sind wesentlich für die Ausprägung der natürlich auftretenden Vegetation.

Hinzu kommt laut § 2 BBodSchG die Bedeutung des Bodens für den Menschen als Produktionsgrundlage für dessen Ernährung, als Standort für die Besiedelung und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Im Landschaftsrahmenplan Schleswig-Holstein (Planungsraum III, Abbildung 5) sind für den Bereich Bad Oldesloe folgende Bodentypen verzeichnet:

- *Braunerde aus Sand oder aus Sand über Lehm*
- *Parabraunerde aus Lehm oder aus Sand über Lehm*
- *Niedermoor, Anmoor und Boden aus Mudden*

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die natürliche Bodenstruktur und stoffliche Zusammensetzung sind durch die intensiv ackerbaulich genutzte Fläche bereits verändert. Die maßgeblichen Beeinträchtigun-

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

gen für das Schutzgut Boden entstehen durch dauerhafte Bodenversiegelungen bzw. Überbauung.

Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung/ Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und -abtrag sowie zum Funktionsverlust des Bodens kommen. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden wurden in der Ursprungsplanung berücksichtigt und werden zusätzlich im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der 1. Änderung berücksichtigt. Es werden geeignete Kompensationsmaßnahmen bestimmt, um die Eingriffe der Versiegelung auszugleichen.

Mit verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ist nicht zu rechnen.

6.3.5 Schutzgut Wasser

Basisszenario

Die Schutzwirkung der Deckschichten wird Landschaftsrahmenplan Schleswig-Holstein (Planungsraum III, Abbildung 10) mit einer Mächtigkeit von 5 bis 10 m angegeben. Der Grundwasserkörper hat einen guten Zustand (Planungsraum III, Abbildung 51).

Innerhalb des Plangebietes selbst befindet sich ein kleines Oberflächengewässer an der südlichen Plangeietsgrenze. Dieses ist durch die intensiv landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Ackerfläche anthropogen bereits stark beeinträchtigt (Eintrag von Düngemitteln und Pestiziden).

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Schmutzwasser- und an die öffentliche Niederschlagswasseranlage anzuschließen.

Das Planungsgebiet kann in Hinblick auf die Entsorgung „Regenwasser/Schmutzwasser“ grundsätzlich erschlossen werden. In unmittelbarer Nähe sind entsprechende Kanäle vorhanden, in welche das Schmutzwasser eingeleitet werden kann. Kanalbetreiber sind die Stadtwerke Bad Oldesloe.

Im Planungsbereich soll die Möglichkeit der grundstücksbezogenen Oberflächenwasserversickerung genutzt werden. Nach § 5 der Satzung der Stadt Bad Oldesloe über die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung (Niederschlagswasserbeseitigungssatzung) kann vom Anschluss- und/oder Benutzungszwang der zentralen Niederschlagswasserbeseitigung auf Antrag ganz oder teilweise befreit werden, wenn nicht das gesammelte Fortleiten erforderlich ist und eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung bzw. Verwendung (Regenwassernutzungsanlage) des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Regenwasser kann grundsätzlich an den Regenwasserkanal der Stadtwerke Bad Oldesloe angeschlossen werden.

Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser wird nicht ausgegangen.

6.3.6 Schutzgut Fläche

Basisszenario

Mit dem hier betrachteten Bebauungsplan erfolgt die Erweiterung der Erschließungsstraße des Ursprungsplanes Nr. 86, um einen Teil des Gewerbegebietes kleinteiliger zu strukturieren.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei der Erweiterung der Erschließungsstraße kommt es zu keinem zusätzlichen Flächenverbrauch. Dabei findet diese Erweiterung auf landwirtschaftlich intensiv genutzter Ackerfläche statt. Dieser Flächenverbrauch wird als verhältnismäßig gering eingeschätzt. Die erweiterte Erschließungsstraße strukturiert das Gewerbegebiet kleinteiliger. Diese Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffsbilanzierung betrachtet und es werden, wenn notwendig, entsprechende Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Es erfolgt keine zusätzliche Zerschneidung der freien Landschaft. Die Fläche ist bereits als Gewerbestandort ausgewiesen, die Ergänzung der Erschließungsstraße führt nicht zu einer größeren Versiegelung als im Ursprungsplan. Zudem erfolgt aufgrund der Nachverdichtung auf dieser Fläche kein neuer Flächenverbrauch an anderer Stelle.

Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche zu erwarten.

6.3.7 Schutzgut Luft und Klima

Basisszenario

Das Plangebiet ist aufgrund der Nähe zur Ostsee maritim beeinflusst. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 703 mm. Die Hauptwindrichtung ist Westen.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Auswirkungen auf das Klima sind nur im mikroklimatischen Bereich durch die Veränderung vorhandener Strukturen zu erwarten. Die intensiv genutzte Ackerfläche trägt kaum zur Kaltluftbildung bei, dementsprechend trägt die geplante Versiegelung nicht zu einer Minderung dieser bei. Überschreitungen gesetzlich zulässiger Immissionen sind im Zusammenhang mit der hier betrachteten Planung nicht zu erwarten.

Mit der vorliegenden Planung werden keine Eingriffe in das Schutzgut Luft und Klima geplant, die den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.

6.3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Basisszenario

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- oder Bodendenkmale oder sonstige zu beachtende Sachgüter bekannt. Im Norden befinden sich in ca. 20 m Entfernung zum Plangebiet Knicks, die Teile der historischen Kulturlandschaft sind und aufgrund ihrer Ausprägung eine hohe Bedeutung aufweisen.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Plangebiet und dem planungsrelevanten Umfeld sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt. Eine vorhabensspezifische Betroffenheit des Schutzgutes ergibt sich damit nicht. Die Knicks, die sich nördlich in geringer Entfernung zum Plangebiet befinden, werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Im Ursprungsplan Nr. 86 ist zwischen dem Plangebiet der ersten Änderung und den Knicks eine Grünfläche und eine Baumreihe vorgesehen. Vor allem die Baumreihe schirmt die Knicks gegenüber dem Gewerbegebiet ab.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem.

§ 15 Abs. 1 DSchG unverzüglich direkt oder über die Gemeinde der oberen Denkmalbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Eigentümer, die Besitzer und die Leiter der Arbeiten. Die Verpflichtung erlischt 4 Wochen nach Zugang der Anzeige.

6.3.9 Schutzgut Landschaft

Basisszenario

Das Plangebiet umfasst überwiegend eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche und befindet sich angrenzend an bereits bestehende Gewerbegebiete. Die umgebenden Bereiche sind überwiegend durch gewerbliche Bebauung und Ackerflächen geprägt. Das Plangebiet weist ein stark ausgeprägtes Relief auf, das Landschaftsbildprägend ist. Dennoch ist das Landschaftsbild vor allem durch die angrenzenden Gewerbeflächen geprägt.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Ergänzung der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 ergeben sich keine Veränderungen in Bezug auf das Landschaftsbild, da umliegend schon Gewerbegebiete vorhanden sind.

Aufgrund dieser Argumentation sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

6.3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Wie den einzelnen Schutzgutkapiteln entnommen werden kann, erfüllen bestimmte Strukturen im Plangebiet vielfältige Funktionen. Umweltfachliche Entwicklungsziele und Wirkungen auf die Schutzgüter können sich gegenseitig sowohl positiv als auch negativ verstärken oder abschwächen.

Maßgeblich für die Planung ist die Versiegelung. Der Boden interagiert mit seinen spezifischen Funktionen des Wasserhaushaltes. Ebenso bestehen Wechselwirkungen des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Diese fallen jedoch aufgrund der überwiegenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eher gering aus.

Aufgrund der bestehenden anthropogenen Überformung sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern generell als gering einzuschätzen. Die Wechselwirkungen, wie beispielsweise zwischen Bodenversiegelung und Versickerungsfähigkeit sowie Verlust an Lebensraum, wurden bereits im Rahmen der Schutzgutabarbeitung berücksichtigt.

6.3.11 Störfälle

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im planungsrelevanten Umfeld keine Störfallbetriebe vorhanden. Aufgrund der aktuellen Nutzungen sind diese dort auch nicht zu erwarten.

6.3.12 Zusammenfassung Umweltauswirkungen

Folgende Umweltauswirkungen sind mit der Umsetzung der Planungsziele verbunden:

- Flächeninanspruchnahme: Es wird hauptsächlich eine Gewerbefläche überplant.
- Versiegelung: Es kommt durch die Gebäudeneubauten zu zusätzlichen Versiegelungen. Die Beeinträchtigungen bzw. der Verlust von Bodenfunktion und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate wird als gering eingeschätzt.
- Verlust von Lebensräumen: Durch die Gebäudeneubauten kommt es zu Verlusten von Intensivacker mit einer geringen Bedeutung in Bezug auf den Artenschutz.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

Um weitergehende erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ausschließen zu können, sind die genannten Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Dabei ist anzumerken, dass sich der Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt im direkten Anschluss an bereits bestehende Gewerbegebiete befindet und für die Fläche der 1. Änderung bereits Baurecht für Gewerbe vorliegt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Vorhaben der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe die Entwicklung des Umweltzustandes des planungsrelevanten Bereiches nicht erheblich negativ beeinflusst wird.

6.4 Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

6.4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 ist die Erweiterung der Erschließungsstraße des Ursprungsplanes vorgesehen. Dadurch wird das Gewerbegebiet kleinteiliger strukturiert.

Nutzung von natürlichen Ressourcen

Es erfolgt eine Ergänzung der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes.

Art und Menge an Emissionen

Nach der Einschätzung der Stadt Bad Oldesloe rufen die Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 keine signifikanten Beeinträchtigungen durch Schadstoffe, Erschütterungen, Wärme oder Strahlungen hervor. Die Beeinträchtigungen durch Licht sind wie im Ursprungsplan beschrieben zu reduzieren.

Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Maßgaben der in der Stadt Bad Oldesloe bestehenden Abfallentsorgung sind einzuhalten.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt

Mit der Erweiterung der Erschließungsstraße sind keine hervorzuhebenden Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden.

Ebenso besteht keine Betroffenheit/kein Risiko für das kulturelle Erbe. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bau- oder sonstigen Denkmäler.

Kumulierung mit anderen Projekten

Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine anderen Projekte bekannt, die eine kumulierende Wirkung mit der vorliegenden Planung haben.

Auswirkungen der Planung auf das Klima

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

Intensiv bewirtschafteten Ackerflächen wird keine signifikante Bedeutung für die Kaltluftproduktion zugeordnet. Aus diesem Grund sind keine beachtenswerten Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Anlage der Gebäude und Nebenanlagen werden die geltenden gesetzlichen und technischen Vorschriften beachtet. Von negativen Beeinträchtigungen bzgl. eingesetzter Techniken und Baustoffe wird daher nicht ausgegangen.

6.4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche, auf der die Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet des Ursprungsplanes erweitert wird.

Bei Nichtdurchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 bliebe die bisherige Aufteilung des Gewerbegebietes bestehen. Da mit der 1. Änderung im Wesentlichen die zulässige Art der baulichen Nutzung neu bestimmt sowie die Erschließung geändert wird, ist die Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung grundsätzlich gleich mit der Prognose bei Durchführung der Ursprungsplanung. Auch bei Nichtdurchführung der Planung besteht planungsrechtlich ein Gewerbegebiet mit den im Umweltbericht zur Ursprungsplanung aufgeführten Umweltauswirkungen.

6.4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Bad Oldesloe nutzt die Möglichkeit auf einer Fläche, die durch den Ursprungsplan Nr. 86 zum Gewerbegebiet wurde, einen Teil des Gewerbegebietes kleinflächiger zu strukturieren. Dies geschieht mit der Ergänzung der bestehenden Erschließungsstraße.

Durch diese Vorgehensweise werden insgesamt Flächen gespart, da kein weiteres Gewerbegebiet für kleinere Gewerbebetriebe benötigt wird.

Aus diesem Grund wird auf eine Alternativenprüfung verzichtet.

6.5 Eingriffsregelung

6.5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden die Ergebnisse der städtebaulichen Eingriffsregelung nachfolgend abgearbeitet:

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

„(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter Verwendung der „Der Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ aus dem Amtsblatt für Schleswig-Holstein 2013 (Ausgabe 23. Dezember 2013) erstellt. Diese Hinweise zur Bewertung von Eingriffen wurden als Grundlage für eine einheitliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Schleswig-Holstein entwickelt und werden für die Eingriffsbewertung im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen.

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der „Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein“, 6. Fassung (April 2021).

6.5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, erfolgt die Bewertung der Eingriffe und die Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen schutzgutbezogen. Die Bewertung erfolgt nach der Anlage des Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013.

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Stadtgebietes von Bad Oldesloe zwischen den Straßen Teichkoppel und Düpenau, nordwestlich der Autobahn (A1). Das Plangebiet besitzt eine Fläche von rund 15 ha. Im Norden, Westen und Süden grenzt ein Gewerbegebiet an den Geltungsbereich, im Osten grenzt es an Ackerfläche. Die Zuwegung zum Plangebiet erfolgt über die Straße Teichkoppel.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

Biotoptypen innerhalb des Plangebietes

AAy Intensivacker

Das Plangebiet stellt überwiegend eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche dar.

FKe Eutrophes Kleingewässer

Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich ein kleines Oberflächengewässer, dass nur zeitweise Wasser führt und von Gehölzen sowie einer Grünfläche umgeben ist.

Sly sonstige gewerbliche Bebauung

Im Südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich bereits eine gewerbliche Fläche.



Abb. 11: Biotopkartierung für das B-Plangebiet der 1. Änderung des B-Planes Nr. 86. Eigene Darstellung nach Angaben aus dem Luftbild, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG)

AAy	Intensivacker
FKe	Eutrophes Kleingewässer
FXu	Technisches Gewässer, naturfern
GYy	Mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland
HEy	Sonstiges heimisches Laubgehölz
HRy	Baumreihe aus heimischen Laubbäumen
HWz	Sonstiger Knick
SDs	Siedlungsfläche mit dörflichem Charakter
SDe	Einzelhaus und Splittersiedlung

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

Sly	Sonstige gewerbliche Bebauung
SVs	Vollversiegelte Verkehrsfläche

Tab. 4: Legende zur Biotoptypenkarte

6.5.3 Eingriffsbilanzierung

Das Plangebiet besteht überwiegend aus intensiv landwirtschaftlich genutzter Ackerfläche und grenzt an bereits bestehende Gewerbegebiete der Stadt Bad Oldesloe an. Das Planungsziel besteht darin, das Gebiet für die Nutzung kleinerer Gewerbebetriebe vorzubereiten. Die Stadt möchte für diese Betriebe das bereits genehmigte Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 86 nutzen.

Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft erfolgt über die einzelnen Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima / Luft und das Landschaftsbild. Ebenso erfolgt die Erfassung der Eingriffe über die genannten Schutzgüter.

Eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich beeinträchtigt werden können. Dabei wird von folgenden Beeinträchtigungen ausgegangen:

- Vorhaben, bei denen Boden versiegelt werden soll, führen regelmäßig zu erheblichen Beeinträchtigungen
- Im Bereich der Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz führen Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen regelmäßig zu erheblichen Beeinträchtigungen
- Im Bereich der Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz werden durch Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen regelmäßig die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaftsbild beeinträchtigt. Arten und Lebensgemeinschaften werden beeinträchtigt, wenn die Flächen zusammen mit angrenzenden Landschaftsteilen und -bestandteilen einen Lebensraum bilden oder von besonderer Bedeutung für Rote Listen-Arten sind
- Baumaßnahmen beeinträchtigen regelmäßig das Landschaftsbild

Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen richten sich nach den Bedingungen des Einzelfalls. Je mehr es im Planungsprozess gelingt, Beeinträchtigungen zu vermeiden, umso geringer ist der Kompensationsbedarf.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 wird eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche überplant, dabei handelt es sich um eine Fläche von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Die Bewertung erfolgt nach der Anlage des Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013.

Nach der Anlage des „Gemeinsamen Runderlasses“ werden

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

- Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG
 - sonstige schutzwürdige Bereiche und Landschaftsbestandteile, gegliedert nach ihrer Bedeutung,
 - Bereiche mit allgemeiner Bedeutung
- als wertbestimmende Kriterien herangezogen.

In der nachfolgenden Tabelle werden die vorkommenden Biotopstrukturen und ihr naturschutzfachlicher Wert beschrieben.

Biotoptypen im Geltungsbereich	Biotopwert	Gesetzlich geschützt nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG
Intensivacker	2 gering	Nein
Eutrophes Kleingewässer	3 mittel	Ja
Sonstige gewerbliche Bebauung	1 sehr gering	Nein

Tab. 5: Bewertung der Biotoptypen im Geltungsbereich (Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt)

Das Ausgleichserfordernis für die Flächen mit besonderer Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften wurde bereits mit der Ursprungsplanung erbracht.

Versiegelung und Überbauung (Schutzgut Boden)

Der Eingriff für Versiegelung wird wie folgt berechnet: Eine vollständige Bodenversiegelung ist durch eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion auszugleichen (Verhältnis 1:1). Die Flächen, die bebaut werden dürfen, sind bereits durch den Ursprungsplan ausgeglichen. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 wird als Versiegelung nur die zusätzliche Fläche der Erschließungsstraße berechnet. Die als mögliche Zufahrt für Erweiterungsflächen gekennzeichnete Grünfläche wurde als vollversiegelte Fläche berücksichtigt.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

Art der Neuversiegelung	Fläche m²	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Vollversiegelung Straße neu	11 182	1:0,5	5 591
Vollversiegelung nach GRZ neu	108 972	1:0,5	54 486
Gesamt: 60 077			
Ermäßigung durch Dachbegrünung	- 9 985		- 9 985
Gesamt: 50 092			

Art der Versiegelung durch den Ursprungsplan	Fläche m²	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Vollversiegelung Straße	3 267	1:0,5	1 634
Vollversiegelung nach GRZ	115 304	1:0,5	57 652
Gesamt: 59 286			

Tab. 6: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Boden

Im Vergleich zum Ursprungsplan entsteht mit der 1. Änderung insgesamt ein zusätzliches Ausgleichserfordernis von 791 m².

Als Ermäßigung für die zusätzliche Versiegelung von 791 m² werden 50 % der Dachflächen von Gebäuden als extensive Gründächer verpflichtend festgesetzt. Wenn bei einem defensiven Ansatz davon ausgegangen wird, dass 30 % der Gewerbeflächen mit Gebäuden überbaut werden und hiervon 50 % Gründächer sind, ergeben sich 19 970 m². Nach den Vorgaben zum Ausgleich des Landes Schleswig-Holstein kann die Hälfte der begrünten Dachfläche als Ermäßigung berechnet werden, in diesem Fall 9 985 m². Dieser Wert übersteigt deutlich die zusätzliche Versiegelung der 1. Änderung. Insgesamt kann der Eingriff in das Schutzgut Boden daher als ausgeglichen angesehen werden.

Die anderen Schutzgüter

- Mensch,
- Wasser,
- Fläche,
- Luft und Klima,
- Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie
- Landschaft

wurden im Rahmen der Ursprungsplanung ausgeglichen.

Ausgleichsbedarf

Das Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 ist die Erweiterung der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes. Die betroffenen Schutzgüter Wasser und Landschaftsbild wurden bereits im Ursprungsplan ausgeglichen, aufgrund der geringfügigen Veränderung der Erschließungsstraße entstehen keine neuen Auswir-

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

kungen auf diese Schutzgüter. Jedoch ist das Schutzgut Boden von Auswirkungen durch die 1. Änderung betroffen. Durch die Erweiterung der Erschließungsstraße entsteht eine größere Straßenfläche, im Gegenzug verkleinert sich die Fläche für die Versiegelung nach der GRZ für das Gewerbegebiet.

Zusammenfassend ergibt sich mit der 1. Änderung ein geringfügig höherer Ausgleich als mit dem Ursprungsplan. Aus diesem Grund sind Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

6.5.4 Kompensationsmaßnahmen

Die verbindlich festgesetzte Dachbegrünung ist als Kompensationsmaßnahmen geeignet, das anfallende Ausgleichserfordernis zu kompensieren.

6.5.5 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Festsetzungen

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

Die Freiflächen auf den Baugrundstücken, mit Ausnahme einer Zuwegung zu den Gebäuden, Stellplätzen, Carports und Garagen sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Nicht zulässig ist die Ausgestaltung der Freiflächen durch die Anlage von großflächigen Kiesgärten (Schottergärten).

Die festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen (Löschwasserzisterne) ist als naturnahe Grünfläche zu gestalten und zu erhalten.

Entlang der festgesetzten Verkehrsflächen sind zwischen der Straßenbegrenzung und den straßenseitigen Baugrenzen standortgerechte mittelkronige Bäume 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm in einem Abstand von 10 m bis 15 m anzupflanzen. Das gilt nicht innerhalb des gekennzeichneten Freihaltebereiches. Pro Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mindestens 10m² vorzusehen.

Pflanzliste:

- *Feldahorn* - (*Acer campestre* „Elsrijk“, *Acer platanoides* „Cleveland“, „Emerald Queen“)
- *Winterlinde* - (*Tilia cordata* „Rancho“, „Erecta“)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

- *Esche* - (*Fraxinus excelsior* „Atlas“)
- *Mehlbeere* - (*Sorbus aria* „Magnifika“)

Auf privaten Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen ist pro 5 Stellplätzen ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14 cm gemessen in 1 m Höhe aus der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pro Stellplatzanlage ist ausschließlich eine der Arten aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden. Es ist eine vegetationsfähige Fläche von mind. 10 m² je Baum von jeder Versiegelung freizuhalten. Die Bäume sind im Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zu pflanzen oder können ersatzweise in Abständen von 10 m untereinander in Baumreihen zur Abschirmung großvolumiger Gebäude gepflanzt werden.

Pflanzliste:

- *Feldahorn* - (*Acer campestre*)
- *Spitzahorn* - (*Acer platanoides*)
- *Echter Rotdorn* - (*Crataegus laevigata* „Paul's Scarlet“ syn. *C. monogyna* „Kermesina Plena“)
- *Säulenhainbuche* - (*Carpinus betulus* „Frans Fontaine“)
- *Traubenkirsche* - (*Prunus padus* „Schloss Tiefurt“)
- *Mehlbeere* - (*Sorbus aria* „Magnifika“)

Die mit M3 und M6 gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit folgenden grünordnerischen Entwicklungszielen belegt:

M3: Das festgesetzte Kleingewässer ist einschließlich der angrenzenden Vegetationsbestände als Pufferzonen dauerhaft zu erhalten.

M6: Die Grünflächen um das südlich im Plangebiet gelegene Kleingewässer sind als Gras- und Staudenflur anzulegen und zu erhalten.

Hinweise

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tierarten (v.a. Fledermäusen) sind die Bautätigkeiten auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) zu beschränken.

6.6 Zusätzliche Angaben

6.6.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Umweltbericht erfolgt eine Abarbeitung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend nach § 1a BauGB. Hierbei werden die einzelnen Schutzgüter, bezogen auf die Bestandssituation (Basisszenario) untersucht und anschließend wird eine Prognose für die Entwicklung mit Umsetzung der Planungsziele erstellt.

Umfang und Detaillierung orientieren sich dabei problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigen Wissensstand. Zur Erfassung des Bestands wurden Luftbilder und Kartenmaterialien ausgewertet.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Spezielle Schwierigkeiten bei der Zusammensetzung der Unterlagen bestanden nicht.

Es wurden keine weiterführenden Kartierungen zur Beurteilung der artenschutzfachlichen Belange durchgeführt und erfolgten im Rahmen der Potentialabschätzung.

6.6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Allgemein dient eine Überwachung der Umwelt insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen. Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, zu überwachen. Gleichzeitig muss die Gemeinde gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen und die Durchführung des festgesetzten Ausgleichs betreuen.

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, können Maßnahmen, welche der Überwachung dienen, unterbleiben.

6.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Stadtgebietes von Bad Oldesloe zwischen den Straßen Teichkoppel und Düpenau, nordwestlich der Autobahn (A1). Das Plangebiet besitzt eine Fläche von rund 15 ha. Im Norden, Westen

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

und Süden grenzt ein Gewerbegebiet an den Geltungsbereich, im Osten grenzt es an Ackerfläche. Die Zuwegung zum Plangebiet erfolgt über die Straße Teichkoppel.

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „An der Teichkoppel“ wird erforderlich, um die Straße in dem Gewerbegebiet zu erweitern und somit auch kleineren Betrieben die Möglichkeit zur Ansiedlung zu geben. Das Planungsziel besteht darin, die zulässige Art der baulichen Nutzung neu zu definieren.

Aufgrund der Lage des Plangebietes, angrenzend an bestehende Gewerbegebiete, sind in den übergeordneten naturschutzrechtlichen Fachplanungen für den Bereich kaum umweltbezogene Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen worden. Aus den übergeordneten Planungen lassen sich daher für die hier betrachteten Planungsziele keine erheblichen Beeinträchtigungen ableiten. Hervorzuheben ist nur das innerhalb des Geltungsbereiches liegende gemäß § 21 LNatSchG SH gesetzlich geschützte Biotop.

Das Plangebiet grenzt an kein Natura-2000-Gebiet an. Das nächst gelegene Natura 2000-Gebiet befindet sich nördlich des Plangebietes, in ca. 1 000 m Entfernung. Aufgrund der ausreichenden Entfernung zum Plangebiet wird auf die Erarbeitung einer FFH-Prüfung verzichtet, da von keiner erheblichen Beeinträchtigung der maßgeblichen Bestandteile der aufgeführten Schutzgebiete auszugehen ist.

Die Umweltbelange wurden ausführlich im Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 beschrieben und berücksichtigt. Es wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht. Im Wesentlichen werden durch das Vorhaben Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser durch Bodenversiegelung und die damit verbundenen Veränderungen des Wasserhaushaltes verursacht. Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 verfolgten Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist nicht zu rechnen. Mit der Umsetzung der Planungsziele erfolgt im Wesentlichen die Erweiterung der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes. Es handelt sich demnach um einen anthropogen vorbelasteten Bereich. Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der Anlage des Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013 dargestellt und werden im weiteren Planverfahren bewertet.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

Zusammenfassend ergibt sich mit der 1. Änderung ein geringerer Ausgleich als mit dem Ursprungsplan. Aus diesem Grund sind keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes wurde zunächst eine Potentialabschätzung durchgeführt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 umfasst im Wesentlichen eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche, die sich angrenzend an bestehendes Gewerbe befindet. Dementsprechend sind auch nur störungsunempfindliche Arten zu erwarten. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wurde ausgeschlossen.

6.8 Referenzliste der verwendeten Quellen

Gesetze und Richtlinien

Siehe Kapitel 2

Umweltdaten und -informationen, Gutachten, Planungen

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (Neuaufstellung 2020)

Anlage des Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013

„Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein“, 6. Fassung (April 2021)

Internetseiten

<https://www.gesetze-rechtsprechung.sh.juris.de/jportal/?quelle=jlink&docid=VVSH-VVSH000005159&psml=bssshoprod.psml&max=true>

7. AUSWIRKUNGEN UND FLÄCHENBILANZ

7.1 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Aller Voraussicht nach ist die Ordnung des Grund und Bodens nicht erforderlich, da dieses B-Planverfahren es nicht erfordert. Sollte sich im Laufe des Verfahrens dennoch ergeben, dass Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens erforderlich werden, so sind diese im Wege der gütlichen Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde vorgesehen. Nur wenn dieses nicht oder nur zu untragbaren Bedingungen möglich ist, finden die entsprechenden Maßnahmen nach § 45 ff und § 85 ff BauGB Anwendung.

7.2 Auswirkungen auf die Bevölkerung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 werden Gewerbeflächen planungsrechtlich vorbereitet. Durch die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe können zusätzliche Arbeitsplätze in der Stadt geschaffen werden. Ggf. mit Gewerbebetrieben verbundene negative Auswirkungen können durch geeignete Festsetzungen zum Lärmschutz sowie dem Ausschluss von Betriebsinhaberwohnungen unter der bestehenden Hochspannungsleitung ausgeschlossen werden.

7.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Da sich die äußere Erschließung des Gewerbegebiets nicht verändert, sind die Belastungserhöhungen im Bereich des Kreisverkehrs zwischen der 1. Änderung und der Ursprungsplanung identisch. Die Verteilung der Fahrten auf das Straßennetz lässt im Bereich des Kreisverkehrs eine deutliche Mehrbelastung erwarten. Bedingt durch die Belastungserhöhungen in der Zufahrt Teichkoppel verschlechtert sich die Verkehrsqualität. Es werden jedoch die Mindestanforderungen erfüllt, so dass von einer leistungsfähigen Verkehrsanlage ausgegangen werden kann.

7.4 Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Klima

Mit erheblichen Auswirkungen durch die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 verfolgten Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist nicht zu rechnen. Mit der Umsetzung der Planungsziele erfolgt im Wesentlichen die Erweiterung der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes. Es handelt sich demnach um einen anthropogen vorbelasteten Bereich.

7.5 Auswirkungen auf das Stadtbild

Das Plangebiet schließt an bereits vorhandene Gewerbeflächen an und befindet sich am südöstlichen Ortsrand. Aufgrund der beschriebenen Lage und in Kombination mit den örtlichen Bauvorschriften sind keine negativen Auswirkungen auf das Stadtbild zu erwarten.

7.6 Flächenbilanz

Flächenart	Fläche in m ²	Anteil in %
Gewerbegebiete	136 220	90
Verkehrsflächen	10 800	7
Grünflächen	2 050	1
Wasserfläche	1 290	1
Fläche für Versorgungsanlagen	1 920	1
Geltungsbereich	152 280	100

Tab. 7: Flächenbilanz

8. KOSTEN

Der Flächeneigentümer trägt die Planungs- und Erschließungskosten. Die Stadt Bad Oldesloe wird von allen Kosten freigehalten.

9. VERFAHREN UND BETEILIGUNG

9.1 Übersicht über den Verfahrensablauf

Der Wirtschafts- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 09.03.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 beschlossen. Am 25.05.2020 hat die Stadtverordnetenversammlung eine Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 beschlossen.

Der Vorentwurf der Planung wurde am 14.03.2022 vom Wirtschafts- und Planungsausschuss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt. Der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 lag im Zeitraum vom 31.03.2022 bis zum 02.05.2022 zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Der Entwurf der Planung wurde am 13.06.2022 vom Wirtschafts- und Planungsausschuss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 lag im Zeitraum vom 07.07.2022 bis zum 08.08.2022 zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Oldesloe hat am 29.09.2022 den Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe gefasst.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe

9.2 Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinde

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen folgende Änderungen vorgenommen:

- *Der Waldabstand wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.*
- *Es wurde ein Trafostandort in die Planung aufgenommen und festgelegt.*
- *Auf die zwingende Festsetzung von großkronigen Bäumen wird verzichtet.*

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen folgende Änderung vorgenommen:

- *Es wurde auf die Grauerle als Straßenbaum verzichtet. Die Pflanzliste wurde dafür um Sorten von Winterlinden und Feldahorn ergänzt.*

9.3 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Gem. § 47 f der Gemeindeverordnung (GO) „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ müssen Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen aufzudecken. 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.

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

Diese Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 29.09.2022 gebilligt.

Bad Oldesloe, 06.04.2023

Bad Oldesloe
- Der Bürgermeister -

Siegel

gez. Lembke

(Lembke)

TEIL D ANHANG

1. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

- Abb. 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010 (ohne Maßstab), S. 15
- Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsraum I 1998 (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (schwarzer Kreis), S. 15
- Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan 2020 Planungsraum III (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (roter Kreis), S. 16
- Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets, S. 17
- Abb. 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Bad Oldesloe 1998 (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (schwarzer Kreis), S. 18
- Abb. 6: Lage des Plangebiets im Stadtraum (schwarzer Kreis), ohne Maßstab (Quelle: Geoportal.de, Topografische Karte; GeoBasis-DE, S. 20)
- Abb. 7: Übersichtsplan mit Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86, ohne Maßstab, S. 21
- Abb. 8: Maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume (Quelle: Lairm Consult GmbH), S. 30
- Abb. 9: Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (Quelle: Lairm Consult GmbH), S. 30
- Abb. 10: Darstellung der Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung (gelb) im Bezug zum Planungsgebiet in Bad Oldesloe (roter Punkt), (Quelle: Geoportal.de), S. 40
- Abb. 11: Biotopkartierung für das B-Plangebiet der 1. Änderung des B-Planes Nr. 86. Eigene Darstellung nach Angaben aus dem Luftbild, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG), S. 58

2. TABELLENVERZEICHNIS

- Tab. 1: Nachweis Verkehrsqualität, S. 23
- Tab. 2: Richtungsbezogene Emissionskontingente, S. 31
- Tab. 3: Fachgesetze zu den jeweiligen Schutzgütern, S. 38
- Tab. 4: Legende zur Biotoptypenkarte, S. 58
- Tab. 5: Bewertung der Biotoptypen im Geltungsbereich (Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt), S. 60
- Tab. 6: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Boden, S. 60
- Tab. 7: Flächenbilanz, S. 67

3. ANLAGEN

1. *Bodengutachten: Erstellt am 25.10.2018 von Erdbaulaboratorium Lübeck.*
2. *Verkehrstechnische Untersuchung: Erstellt im Januar 2022 von Klaeser & Partner PartG mbH, Waren (Müritz).*
3. *Schalltechnische Untersuchung: Erstellt am 10.05.2022 von Lairm Consult GmbH, Bargteheide.*