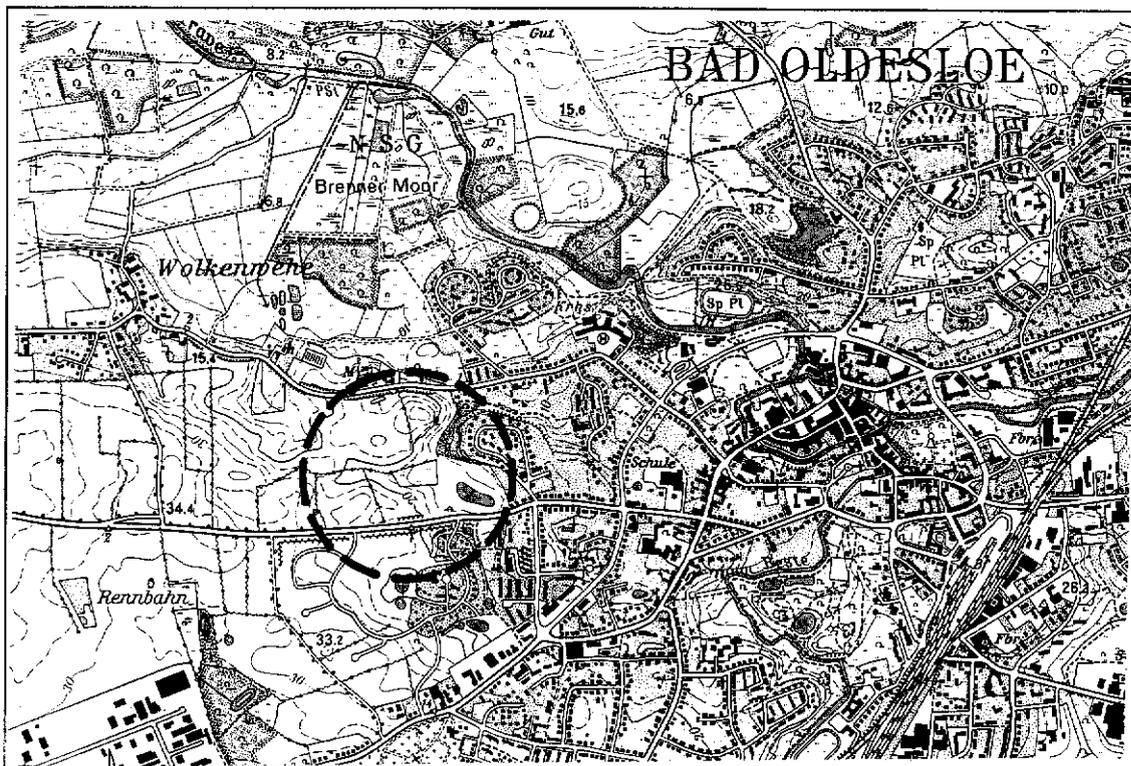


STADT BAD OLDESLOE BEBAUUNGSPLAN NR. 94 A „STADTERWEITERUNG - WEST III“



FÜR DAS GEBIET :

NÖRDLICH „GRABAUER STRASSE“ (L 226), WESTLICH DER
RANDBEBAUUNG „AM HOHENKAMP“ UND WALDFLÄCHEN,
SÜDLICH „WOLKENWEHER DORFSTRASSE“ (K 64)



3 .Ausfertigung

BEGRÜNDUNG

- ohne Umweltbericht -

Beratungs- und Verfahrensstand :
Stadtverordnetenversammlung vom 14.04.2003
Satzungsbeschluss / Genehmigungsverfahren

Planverfasser :
BIS - SCHARLIBBE,
24613 Aukrug

Planungsstand vom :
04.12.2002

Inhaltsverzeichnis

0. Anlaß der Planung und Planungsabläufe
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben
 - 3.1 Entwicklungsgebot
 - 3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.3 Landschaftsplan - Fortschreibung
 - 3.4 Landschaftsrahmenplan
 - 3.5 Umweltverträglichkeitsprüfung
4. Planungserfordernis
5. Öffentlichkeitsbeteiligung
6. Städtebauliche Zielsetzung und planerische Konzeption
7. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
8. Umwelt, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung
9. Verkehr
10. Ver- und Entsorgung
11. Immissionsschutz
12. Brandschutz
13. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, überschlägige Kostenschätzung
14. Nachrichtliche Übernahmen
 - 14.1 Geschützte Biotope
 - 14.2 Knicks
 - 14.3 Geschützter Landschaftsbestandteil
 - 14.4 Anbaufreie Strecke

Anlagen

- 1. Preis - Realisierungswettbewerb „Stadterweiterung-West“ Bad Oldesloe vom 30.05.1997 im Maßstab 1 : 2.000 als Verkleinerung
- Städtebauliches Konzept mit integrierter Landschaftsplanung zu den Bebauungsplänen Nr. 94 A und B vom 10.02.1998, zuletzt ergänzt am 05.06.1998 im Maßstab 1 : 2.000 als Verkleinerung
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 94 vom 27.02.1998, ergänzt am 11.06.1998
- Lärmtechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 94 A der Stadt Bad Oldesloe vom 09.03.1998, ergänzt am 02.06.1998
- Lärmuntersuchung, B-Plan 94 in Bad Oldesloe - SB-Markt und Markthalle - vom 10.12.1998
- Bodenuntersuchungen, B-Plan Nr. 94 + 95 der Stadt Bad Oldesloe, vom 18. April 1997 (kann beim Bauamt / Planung der Stadt Bad Oldesloe eingesehen werden)

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- 2. öffentliche Auslegung § 3 Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB
- 3. öffentliche Auslegung § 3 Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB
- 4. öffentliche Auslegung § 3 Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB
- 5. öffentliche Auslegung § 3 Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB
- Gesamtabwägung **Satzungsbeschluss**
- Genehmigungsverfahren § 10 BauGB



Gente. K...

0. Anlaß der Planung und Planungsabläufe

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Oldesloe beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 A „West III“ für einen ersten Teilbereich der Stadterweiterung - West nördlich der „Grabauer Straße“ (L 226) zwischen dem vorhandenen Kreisell im Westen und der Beerkuhle im Osten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen Teilbereich zu schaffen. Grundlage für die Bebauungsplanung einschließlich der begleitenden Fachplanungen bildet der 1. Preis des im Frühjahr 1997 durchgeführten Realisierungswettbewerbs für die gesamte Stadterweiterungsfläche.

Der Wettbewerbserfolg wurde mit Beratung und Erörterung in den städtischen Gremien und Ausschüssen vertiefend konkretisiert und durch die begleitenden Fachplanungen auf seine Realisierungsfähigkeit hin geprüft und in Teilbereichen gemeinsam weiterentwickelt. In dieser Überarbeitungsphase wurde im August 1997 auch der geplante Schulstandort festgelegt. Wie im Wettbewerbserfolg skizziert, befindet sich der Schulstandort auf der westlichen Seite der Haupterschließungsstraße nördlich des Kreisells an der „Grabauer Straße“ und wird im Westen und Norden durch Knicks begrenzt.

Für den Schulstandort wurde auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes zwischenzeitlich ein Architektenwettbewerb ausgelobt und durchgeführt, dessen Ergebnisse nach einer Überarbeitung der beiden 2. Preisträger und der nachfolgenden politischen Willensbildung im Sommer/Herbst 1998 mit den bodenrelevanten Festsetzungen in den Bebauungsplan - Entwurf eingeflossen sind. Die Stadtverordnetenversammlung hält an dem Standort für eine Bildungseinrichtung im Westen der Stadt weiter fest und hat die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche im Rahmen einer 3. öffentlichen Auslegung um Einrichtungen für kirchliche und soziale Zwecke erweitert. Die Grundschule ist zwischenzeitlich (5. öffentliche Auslegung) realisiert.

Im Zuge der im Jahre 2000 durchgeführten 4. öffentlichen Auslegung wurden die Frei- und Außenanlagen der Grundschule und der Spielplatz als öffentliche Grünflächen festgesetzt, um den schulischen und außerschulischen Charakter und deren Nutzungsansprüche gegenüber den benachbarten Wohnbauflächen (in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Nr. 98) zu dokumentieren. Außerdem wurde das bisher als Mischgebiet festgesetzte „Nahversorgungszentrum“ aus Gründen der Planungssicherheit für die Stadt Bad Oldesloe und für den Investor im Rahmen der 4. öffentlichen Auslegung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung einer „großflächigen Einzelhandelseinrichtung“ festgesetzt. In diesem Zusammenhang wurden gleichzeitig auch Anpassungen an die zwischenzeitlich erfolgten Erschließungsmaßnahmen (Knick zwischen den Teilgebieten WA 1 und WA 2) und die modifizierten Planungsabsichten (Teilgebiet WA 5) vorgenommen.

Zwischenzeitlich ist die Realisierung (Hochbau und Straßenbau), wie dem aktuellen Katasterbestand zu entnehmen ist, weit fortgeschritten. Eine Vermarktung bzw. Realisierung des Teilbereiches WA 1 mit den aus dem städtebaulichen Konzept vorgeschlagenen und planungsrechtlich (Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Flächen) festgesetzten „Stadt villen“ ließ sich jedoch nicht erreichen, so dass die städtischen Gremien eine Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen für diesen Teilbereich beschlossen haben.

Für diesen Teilbereich war die Realisierung einer Reihenhausbebauung durch den Deutschen Siedlerbund angedacht. Mit den vorgenommenen materiellen Änderungen wurde eine 5. öffentliche Auslegung erforderlich, die sich jedoch nur auf die geänderten Teile des Teilgebietes WA 1 beschränkten; ansonsten blieben die Plandarstellungen von der erneuten öffentlichen Auslegung unberührt.

Um den besonderen planerischen Anforderungen und den örtlichen Gegebenheiten bei dieser anspruchsvollen Planungsaufgabe gerecht werden zu können, wurde zusammen mit der Bebauungsplanung die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes und die frühzeitige tiefbautechnische Begleitung der städtebaulichen Planung im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung beauftragt.

Somit wurden gleich zu Beginn der städtebaulichen Planung die Voraussetzungen geschaffen, um im Sinne einer integrierten Bauleitplanung ein städtebauliches Gesamtkonzept erarbeiten zu können, das schrittweise und in inhaltlicher Abstimmung aufeinander die das Plangebiet und seine Umgebung betreffenden Belange berücksichtigt.

Die vorangestellte Grünordnungsplanung hat bereits vor der Erarbeitung des Bebauungsplan - Vorentwurfes erkennen lassen, dass der notwendige Kompensationsbedarf für die unvermeidbaren Eingriffe allein nicht innerhalb des Plangebietes zur Verfügung gestellt werden kann. Die Stadtverordnetenversammlung hatte daher beschlossen, für die externen Ausgleichsflächen, die am nordwestlichen Rand der Stadterweiterungsfläche liegen, einen eigenständigen Bebauungsplan aufzustellen. Somit wurde neben dem sogenannten „Eingriffsbauungsplan“ (Bebauungsplan Nr. 94 A) der „Ausgleichsbauungsplan“ (Bebauungsplan Nr. 94 B) in inhaltlicher und verfahrenstechnischer Abstimmung aufeinander entsprechend dem Einführungserlass des Innenministeriums vom 12.01.1998 gemeinsam nach den Vorschriften des BauGB und des LNatSchG aufgestellt.

Der im Rahmen weiterführender Konkretisierungen der Planungsziele zum „Nahversorgungszentrum“ überarbeitete Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 94 A beinhaltet die letzten Ergebnisse (Februar 2000) aus den begleitenden Fachplanungen, insbesondere unter Berücksichtigung der entwässerungstechnischen Anforderungen, auf Grundlage eines gemeinsamen städtebaulichen Konzeptes (Stand : 05.06.1998) und der Bodengrunduntersuchungen für den Bereich des sonstigen Sondergebietes.

Um frühzeitig die Planungsabsichten der Träger öffentlicher Belange und die Ziele der Raumordnung und Landesplanung mit den gemeindlichen Planungszielen abstimmen zu können, wurden die Verfahrensschritte nach § 4 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz zu einem frühen Planungsstand durchgeführt, in dem noch nicht alle planerischen und planungsrechtlichen Fragen abschließend beantwortet werden konnten. Mit dem mehrfach überarbeiteten Bebauungsplan - Entwurf wurden abschließend Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften nach § 92 LBO und nach § 9 Abs.1 BauGB aufgenommen und die Ergebnisse aus der Hochbauplanung zum „Nahversorgungszentrum“ und der Erschließungs- und Entwässerungsplanung mit den daraus abgeleiteten Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 94 A vorgenommen.

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

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

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln.

Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG) kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

Anmerkung :

Die städtischen Gremien beraten seit 1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94A und gehen nach derzeitigem Kenntnisstand davon aus, das Planaufstellungsverfahren nach den gesetzlichen Anforderungen des „alten“ BauGB zu Ende führen zu können und werden hierbei die entsprechenden Überleitungsvorschriften des EAG Bau beachten.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch Ausgleichsmaßnahmen (Waldneubildung und Streuobstwiese) auf dem Flst. 49/3 und durch landwirtschaftliche Flächen südlich der „Wolkenweher Dorfstraße“ (K 64), im Osten durch die Randbebauung „Am Hohenkamp“ und durch Waldflächen, im Süden durch die „Grabauer Straße“ (L 226) und im Westen durch landwirtschaftliche Flächen.

Der Bebauungsplan Nr. 94 A ist der erste Realisierungsschritt aus der Gesamtplanung zur Stadterweiterung - West und umfaßt den Bereich nördlich des Kreisverkehrs im Übergangsbereich zu dem Neubaugebiet „West II“. Die Plangebietsabgrenzung orientiert sich an den vorhandenen Flurstücksgrenzen in Abhängigkeit mit dem bestehenden und somit plangebietsbegrenzenden Knicksystem und den neuen Flächenbegrenzungen durch die geplanten Kompensationsflächen.

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt neben den ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen auch nach § 15a LNatSchG geschützte Biotope, Grünlandflächen unterschiedlicher Nutzungsart im Bereich der Beerkuhle und die „Beerkuhle“ selbst als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Der räumliche Plangeltungsbereich umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 12,4 ha, davon :

16.775 m ²	Allgemeine Wohngebiete (WA)
2.585 m ²	Mischgebiete (MI)
6.955 m ²	Sonstige Sondergebiete (SO), großflächige Einzelhandelseinrichtungen
8.640 m ²	Flächen für den Gemeinbedarf (Schule, Außen- und Freianlagen, Mehrzweckhalle, Einrichtungen für kirchliche und soziale Zwecke)
11.900 m ²	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
5.185 m ²	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
6.290 m ²	Geschützte Biotop nach §15a LNatSchG
52.200 m ²	Grünflächen (einschließlich Spielplatz und Bolzplatz)
935 m ²	Wasserfläche (Teich)
13.070 m ²	Flächen für Versorgungsanlagen und für die Rückhaltung des Niederschlagswassers (RRB)

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf Grundlage der zwischenzeitlich mit Erlass vom 19.11.1998 genehmigten 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und des durch die Stadtverordnetenversammlung festgestellten Landschaftsplan-Entwurfs zur Fortschreibung 1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 A „West III“ beschlossen. Parallel hierzu wurde ein „Ausgleichsbebauungsplan“ auf Grundlage eines gemeinsamen Grünordnungsplanes als Bebauungsplan Nr. 94 B aufgestellt, der zwischenzeitlich in Kraft getreten ist und die Maßnahmen umgesetzt worden sind.

3.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 A „West III“ kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln, mit den Planänderungen aus der 4. öffentlichen Auslegung nunmehr nicht mehr eingehalten werden.

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oldesloe wird durch die im Aufstellungsverfahren befindliche Neuaufstellung in inhaltlicher Verbindung mit der Aufstellung und Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Bad Oldesloe überarbeitet und auf die Planungs- und Entwicklungsziele der Stadt Bad Oldesloe bis zum Jahre 2010 neu ausgerichtet.

Aufgrund des noch andauernden Aufstellungsverfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes hat die Stadtverordnetenversammlung für den gesamten

Planbereich der Stadterweiterung - West, deckungsgleich mit dem Bearbeitungsbereich des durchgeführten Realisierungswettbewerbs, frühzeitig die Aufstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen und erstellen lassen. Auf Grundlage eines überarbeiteten Planungskonzeptes zum 1. Preis des Realisierungswettbewerbs wurden die Flächenabgrenzungen insbesondere der Bauflächen zu den Naturschutzflächen (nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 und 10 BauGB und nach § 15a LNatSchG) und der Bauflächen entsprechend ihrer Gebietstypologie (Gemeinbedarfsfläche, Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen) untereinander dargestellt. Somit sollte frühzeitig sichergestellt werden, dass das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten werden kann und im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanungen (West III - V) ausreichend Planungsspielraum für die weitere Ausformulierung der Planungsziele bleibt.

Mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes kann das „Entwicklungsgebot“ aus den Darstellungen der 27. Änderung bodenrechtlich nicht mehr entwickelt werden. Der Planungsausschuss hatte daher zusammen mit der 4. öffentlichen Auslegung beschlossen, dass die Flächenabgrenzungen des Sondergebietes und auch des Bolzplatzes (als Grünfläche) in die gleichzeitig laufende eingeschränkte Beteiligung zur Flächennutzungsplan - Neuaufstellung aufgenommen werden. Ein separates Änderungsverfahren wird auch mit der jetzt durchgeführten 5. öffentlichen Auslegung nicht für notwendig erachtet. Für den Bebauungsplan Nr. 94 A gelten dann die Vorschriften des § 10 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 4 BauGB (vorzeitiger Bebauungsplan). Derzeit wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan dem Innenministerium zur Genehmigung vorzulegen ist.

3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung geht aufgrund der bisherigen Planungen davon aus, dass gegen die Planungsabsichten und Ziele der Stadt Bad Oldesloe für den ersten Teilbereich der Stadterweiterung - West mit den Bebauungsplänen Nr. 94 A und 94 B aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken bestehen.

Die Planungsabsichten einer organischen, behutsamen Stadtentwicklung waren frühzeitig mit den Zielen der Landesplanung im Sinne des Erlasses der Landesplanungsbehörde vom 27.01.1997 zum Vorentwurf der Flächennutzungsplan - Neuaufstellung abgestimmt worden.

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes 1998 kann die Stadt Bad Oldesloe bei ihren künftigen Planungen weiterhin von den rahmensetzenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die durch die Fortschreibung des Regionalplanes, Planungsraum I, für den Achsenraum Hamburg - Bad Oldesloe - Reinfeld - Lübeck konkretisiert wurde.

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

Die Entwicklungsperspektiven des Mittelzentrums Bad Oldesloe sind im Zusammenhang u.a. mit der Entwicklung der Metropolregion Hamburg und des Kreises Stormarn innerhalb dieser Region zu sehen. Der landesplanerisch zugestandene Orientierungsrahmen für die Entwicklung der Stadt Bad Oldesloe deckt sich grundsätzlich mit den gemeindlichen Zielvorstellungen einer behutsamen organischen Weiterentwicklung und einer Erhöhung der Attraktivität der Stadt sowie der Weiterentwicklung ihrer zentralörtlichen Funktionen durch innerstädtische Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen.

Zur Umsetzung der vorangestellten gemeindlichen Planungsziele sind Bauflächen erforderlich, die entsprechend dem vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplan - Neuaufstellung in einem ausgewogenen Maße zueinander sowohl im Rahmen der „Innenentwicklung“ und „Nachverdichtung“ als auch durch „Stadterweiterungsflächen“ im Außenbereich bereitgestellt werden sollen. Dies entspricht dem Ziel der Stadtverordnetenversammlung, neben den innerstädtischen verdichteteren Bauweisen auch Flächen für den Einfamilienhausbau unter Berücksichtigung des Gebots des flächensparenden Bauens bereitstellen zu können und durch die Gebietstypologie auch mit der Stadterweiterung - West die Attraktivität innerstädtischer Wohn- und Arbeitsformen insgesamt zu erhöhen und dadurch dem Ziel einer „Stadt der kurzen Wege“ einen Schritt näher zu kommen.

3.3 Landschaftsplan - Fortschreibung 1996 (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 94 A besteht die Verpflichtung nach § 6 Abs. 1 LNatSchG umgehend bzw. gleichzeitig zu dem Bauleitplan einen Landschaftsplan aufzustellen, da mit dem Bebauungsplan Nr. 94 A erstmalig Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden.

Die Verpflichtung, einen Landschaftsplan aufzustellen, hat die Stadt Bad Oldesloe bereits vor Inkrafttreten des neuen Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) mit dem Entwurf zum Landschaftsplan aus dem Jahre 1991 frühzeitig begonnen umzusetzen. Mit dem neuen Landesnaturschutzgesetz und den darin getroffenen naturschutzrechtlichen Regelungen wurde im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eine Überarbeitung und Fortschreibung des Landschaftsplan - Entwurfes erforderlich.

Gegenüber dem Landschaftsplan - Entwurf 1991 nach dem damaligen Landschaftspflegegesetz wurden in dem Entwurf 1996 aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege erhebliche Änderungen vorgenommen, die auch die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich für bauliche Entwicklungen vorsehen. Die Änderungen sind aus folgenden Gesichtspunkten, die auch Gegenstand der gemeindlichen Abwägung im Rahmen des Verfahrens nach § 6 Abs. 2 und 3 LNatSchG waren, begründbar.

Der Entwurf 1991 hatte mit seinen landschaftsplanerischen Zielsetzungen und Darstellungen die städtebaulichen Entwicklungstendenzen und Siedlungsflächen auch für einen längeren Planungszeitraum (bis ca. 2010) nur unzureichend berücksichtigt. Jegliche Entwicklung im Außenbereich hätte nach den Darstellungen des Entwurfs 1991 zu nachhaltigen Änderungen gemäß § 4 Landesnaturschutzgesetz geführt. Um die ständigen Zielkonflikte beurteilen und letztendlich gemeinsam auch lösen zu können, wurde neben der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes auch die Fortschreibung des Landschaftsplanes in 1995 beschlossen.

Ziel beider Planungen ist es somit, auf Grundlage einer ökologischen Bewertung aller siedlungsnahen Flächen innerhalb des landesplanerisch vorgegebenen Achsenraumes und eines Stadtentwicklungsszenario die für eine bauliche Entwicklung in Frage kommenden Flächen frühzeitig zu bestimmen. Die Flächen der hier zu betrachtenden „Stadterweiterung-West“ sind auch unter Berücksichtigung ihrer mittelbaren Nähe zu ökologisch hochwertigen Flächen im Norden und Süden aus landschaftsplanerischer und städtebaulicher Sicht im Verhältnis zu den sonst potentiell für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehenden Flächen in der Gesamtbewertung am ehesten geeignet, Stadt und Landschaft innerhalb eines gemeinsamen Konzeptes zusammenzuführen. Diese Bewertung war Grundlage für alle weiteren Entscheidungen im Rahmen der Planungen zur Stadterweiterung Bad Oldesloe. Weiterführende Erläuterungen und Aussagen hierzu ergeben sich aus den Entwurf zur Flächennutzungsplan - Neuaufstellung und dem zwischenzeitlich festgestellten Landschaftsplan.

Die im Verfahren vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind in die gemeindliche Abwägung eingestellt worden. Zu dem Planbereich der gesamten Stadterweiterungsfläche (West III - V) wurden seitens der nach § 29 BNatSchG anerkannten Naturschutzverbände und der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn Bedenken und Anregungen vorgebracht, die im Rahmen der Grünordnungsplanung nochmals vertiefend untersucht und bewertet wurden.

Die sich hieraus ergebenden Änderungen sind im Rahmen der gemeindlichen Abwägung zum Landschaftsplan voll berücksichtigt worden und wurden entsprechend den Flächenausweisungen der Bebauungsplanung in die endgültige Fassung des Landschaftsplanes zeichnerisch eingearbeitet. Zwischenzeitlich ist der so geänderte Landschaftsplan durch die Stadtverordnetenversammlung festgestellt worden. Die letzten Änderungen im Bereich der Beerkuhle aufgrund entwässerungstechnischer Erfordernisse konnten aufgrund ihrer Aktualität nicht mehr in den Landschaftsplan aufgenommen werden, sind aber Gegenstand der Grünordnungsplanung und der zwischenzeitlich erteilten wasserrechtlichen Genehmigung für den Bebauungsplan Nr. 94A.

Mit dem Aufstellungsverfahren zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Oldesloe, die als Änderungsbereich die gesamte Stadterweiterung-West zwischen „Wolkenweher Dorfstraße“ und „Grabauer Straße“ umfaßt, wurde auch der Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 6 Abs. 1 Satz 4 LNatSchG gestellt. Mit Erlass der oberen Naturschutzbehörde vom 14.10.1998 wird die Ausnahme für die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes erteilt. Somit bestehen keine landschaftsplanerischen Einschränkungen für die verbindliche Bauleitplanung die „Stadterweiterung - West“ betreffend und somit auch nicht für den Bebauungsplan Nr. 94 A.

Entsprechend § 4 LNatSchG sind die Ergebnisse und Darstellungen der Landschaftsplanung bei der Aufstellung von Bauleitplänen, soweit sie zur Übernahme geeignet sind, im Rahmen der gemeindlichen Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 6 gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen.

Die Zielsetzungen des Landschaftsplan - Entwurfs 1996 wurden für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 A im Zuge der Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes durch die vorangehende Grünordnungsplanung konkretisiert und im Hinblick auf ihren Schutzstatus und ihre Empfindlichkeit gegenüber baulichen

und sonstigen Nutzungen/Störungen geprüft. Hierzu wurde zusammen mit der Grünordnungsplanung und den anderen beteiligten Fachplanungen ein städtebauliches Konzept erarbeitet und in den städtischen Gremien und der Öffentlichkeit frühzeitig zur Diskussion gestellt.

3.4 Landschaftsrahmenplan (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB)

Im Landschaftsrahmenplan für die Kreise im Planungsraum I, der zwischenzeitlich in der endgültigen Fassung von 1998 vorliegt, werden für den Planbereich der Stadterweiterung - West und somit auch für den Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 A keine landschaftsplanerischen Einschränkungen für eine wohnbauliche Entwicklung dargestellt. Die Schwerpunkte der Maßnahmen für den Naturschutz liegen u.a. vornehmlich im Norden und Süden des westlichen Siedlungsbereiches mit dem Mittleren Travetal und dem Naturschutzgebiet Brenner Moor und dem Bestetal.

Der Landschaftsplan - Entwurf 1996 sieht vor, im Westen und Osten der Stadterweiterung - West örtliche Grünachsen aufzubauen, um diese überregionalen Grünzüge in Nord - Süd - Richtung zu verbinden.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Planungsebene werden im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb der Bebauungspläne Nr. 94 A und 94 B berücksichtigt. Hierbei wird besonders dem Schutz prägender und geschützter Landschaftselemente insbesondere durch die Trennung der Bauflächen von den geschützten Biotopen und Freihaltung der Talräume durch die städtebauliche Entwurfsidee des Wettbewerbs Rechnung getragen.

Übergeordnete landschaftsplanerische Belange werden durch die in der Bebauungsplansatzung festgesetzten Maßnahmen zum Erhalt, zum Schutz und zur Entwicklung vorhandener geschützter Biotope innerhalb eines landschaftsplanerischen Gesamtkonzeptes beachtet.

3.5 Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 17 UVPG)

Der Rat der Europäischen Gemeinschaft hat in seiner Richtlinie vom 27. Juni 1985 (Richtlinie 85/337/EWG) und in der Richtlinie 97/11EG vom 03. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit bestimmter Projekte festgelegt. Diese Richtlinien haben seit 14.03.1999 in wesentlichen Bestimmungen der Änderungsrichtlinie 85/337/EWG unmittelbare Wirkung. Die verspätete Übernahme in Bundesrecht erfolgte durch das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ im Juni 2001. Das UVPG wird durch dieses Artikelgesetz u.a. durch die §§ 3a bis 3f geändert, das BauGB wird u.a. durch Aufnahme des § 2a „Umweltbericht“ geändert.

Die Stellung der UVP im Bauleitplanverfahren ist im § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geregelt. Danach wird die Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB-Novelle 2001) durchgeführt.

Die Gemeinde prüft im Planaufstellungsverfahren die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter und berücksichtigt das Ergebnis im Rahmen der gemeindlichen Abwägung. Nach UVPG (neu) Anlage 1, Nr. 18.7.2 bedarf ein Städtebauprojekt mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach den Kriterien aus Anlage 2 UVPG (siehe § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG neu).

Bei einer Flächengröße von insgesamt ca. 12,4 ha wird das geplante Wohngebiet zu einer möglichen Versiegelung von voraussichtlich ca. 4,69 ha durch Bau- und Verkehrsflächen führen. Der o.g. Schwellenwert für die Allgemeine Vorprüfung von 20.000 m² wird somit deutlich überschritten, bleibt jedoch unterhalb des Schwellenwertes einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Durch die Stadtverwaltung wurde außerdem geprüft, ob ein Erfordernis besteht, für die gesamte Stadterweiterungsfläche West III - West IV eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Nach § 3b Abs. 2 UVPG neu besteht diese Verpflichtung auch bei kumulierenden Vorhaben. Dies sind Vorhaben der selben Art, die gleichzeitig von dem selben oder mehreren Trägern verwirklicht werden sollen und in einem engen Zusammenhang stehen und zusammen die maßgeblichen Schwellenwerte erreichen. Die Kumulierung ist nach Auffassung des Rechtsamtes nicht gegeben, da die Gleichzeitigkeit der Verwirklichung der Vorhaben nicht gegeben ist.

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB-Novelle 2001, der nur bei Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gefordert ist, ist aus den o.g. Gründen nicht erforderlich. Hierüber wurde die Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegungen durch entsprechende Hinweise in der Bekanntmachungen in Kenntnis gesetzt.

Die im Rahmen der Grünordnungsplanung vorgelegte Vorprüfung zur Erheblichkeit der Umwelteinwirkungen durch das „Städtebauprojekt“ des Bebauungsplanes Nr. 95 und der eventuellen Erforderlichkeit einer UVP wurde aufgrund der bisher erarbeiteten Ergebnisse aus der Grünordnungs- und Landschaftsplanung und des vorangeschrittenen Bebauungsplanverfahrens (öffentliche Auslegung) im Sinne einer nachgeordneten Vorprüfung erstellt.

Die Untersuchung stellt heraus, dass die wesentlichsten Teilaspekte bereits mit dem vorliegenden Grünordnungsplan abgearbeitet worden sind. Der Grünordnungsplan kommt für diese Teilaspekte zu dem Ergebnis, dass lediglich die Eingriffe in Bodenfunktionen sowie ins Landschaftsbild als erheblich zu bewerten sind. Im Rahmen der Eingriffsregelung wurde der Nachweis des Ausgleiches geführt.

Die im Grünordnungsplan nicht im Sinne der erweiterten Anforderungen einer UVS abgearbeiteten Wirkungen auf die außerhalb des eigentlichen Planbereichs liegenden Schutzgüter, die „Außenwirkungen“, wurden im ergänzten Grünordnungsplan mit der Vorprüfung nachgearbeitet. Hierbei kann als Ergebnis festgehalten werden, dass erhebliche Umweltauswirkungen durch das „Städtebauprojekt“ nicht vorliegen bzw. durch entsprechende grünordnische Maßnahmen kompensiert werden können.

Der aufgrund der geänderten Rechtslage erweiterte Prüfraum um die Teilaspekte der „Alternativprüfung“ und der „Emissionen“ (Lärm und Licht) wurde durch die vorgelegte Vorprüfung (Teil II des Grünordnungsplanes) nachgearbeitet. Es wurde hierbei deutlich gemacht, dass der Standort des Bebauungsplanes Nr. 95 im Rahmen einer geregelten und abgestimmten städtebaulichen Entwicklung, aufbauend auf dem Regionalplan, dem stadtentwicklungsplanerischen Strukturkonzept, der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und der Fortschreibung des Landschaftsplanes entwickelt worden ist. Hierbei wurden alle planungsrechtlichen Beteiligungsverfahren umgesetzt.

Durch die Stadtverwaltung (FB 30, Rechts- und Ordnungsangelegenheiten) wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 98 geprüft, ob ein Erfordernis besteht, für die gesamte Stadterweiterungsfläche West III - West IV eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Nach § 3b Abs. 2 UVPG neu besteht diese Verpflichtung auch bei kumulierenden Vorhaben. Dies sind Vorhaben der selben Art, die gleichzeitig von dem selben oder mehreren Trägern verwirklicht werden sollen und in einem engen Zusammenhang stehen und zusammen die maßgeblichen Schwellenwerte erreichen. Die Kumulierung ist nach Auffassung des Rechtsamtes nicht gegeben, da die Gleichzeitigkeit der Verwirklichung der Vorhaben nicht gegeben ist.

4. Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 A für den ersten Bauabschnitt der Stadterweiterung - West nördlich des Kreisel entlang der „Grabauer Straße“ (L 226) für den sogenannten Bereich „West III“ beschlossen, um einerseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte zeitlich gemeinsame Erschließung und Realisierung des Schulstandortes und des „Nahversorgungszentrums“, nunmehr als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelseinrichtungen, zu sichern und andererseits auf Grundlage des überarbeiteten und fachplanerisch abgestimmten Wettbewerbserfolges die städtebaulich geordnete Wohnbauentwicklung in der ersten Realisierungsphase (⇒ West III) im Bereich der Beerkuhle einleiten zu können. Die zeitliche Abwicklung innerhalb des neuen Wohngebietes ergibt sich aus der politischen Willensbildung.

In das Gesamtkonzept sind gemäß §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 2 BauGB u.a. auch die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege eingebunden und werden durch eine frühzeitige Integration in das städtebauliche Konzept entsprechend den besonderen örtlichen Gegebenheiten und Schutzbedürfnissen flächenscharf berücksichtigt. Ergänzend zu den grundlegenden stadt- und landschaftsplanerischen Erfordernissen werden die tiefbautechnischen Belange der Erschließungs- und Entwässerungsplanung in das Konzept eingebunden und haben auch nach der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zu nicht unwesentlichen Korrekturen in den Flächenabgrenzungen und in der Dimensionierung (bzw. Anzahl) der Regenrückhaltebecken geführt (vgl. hierzu den Entwurf zum städtebaulichen Konzept, ergänzt am 05.06.1998 als Anlage der Begründung).

Aufgrund nochmals modifizierter Hochbauplanungen zum „Nahversorgungszentrum“ (letzter Stand vom Februar 2000) und den damit verbundenen Fragen der inneren Erschließung und insbesondere zu der planungsrechtlichen Sicherung

der Einzelhandelsnutzung bei gleichzeitigem Ausschluss von Fachmärkten und vergleichbaren Märkten mit einem breiten und tiefen branchenspezifischen Angebot an Nonfood-Artikeln, die nicht nur der Versorgung des Gebietes dienen, ergaben nochmals Änderungen zum Entwurf der 3. öffentlichen Auslegung, so dass insbesondere zu diesem Änderungspunkt eine 4. öffentliche Auslegung durchgeführt wurde. Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Teilgebiet WA1, das derzeit noch nicht realisiert werden konnte, werden im Rahmen einer 5. öffentlichen Auslegung offener und flexibler gestaltet, so dass eine aus heutiger Sicht bedarfsorientierte Vermarktung und Realisierung baldmöglichst erfolgen sollte.

5. Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. der Gemeindeordnung)

Neben der bauleitplanerisch vorgeschriebenen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, die bereits zu dem 1. Preis des Realisierungswettbewerbs zu einem früheren Zeitpunkt durchgeführt wurde, wurde zum ersten Mal in der Stadt Bad Oldesloe eine Jugend - Einwohnerversammlung für die Stadterweiterung - West durchgeführt und dies mit einer insgesamt positiven Resonanz. Im Rahmen einer Zukunftswerkstatt hatten 15- bis 18-jährige an einem Tage Zeit, ihre Ideen, Wünsche, Hoffnungen und Forderungen an diesen neuen „Stadtteil“ zu formulieren. Dies stand unter dem Motto „Wild-West“ und wurde von der Stadtjugendpflegerin begleitet und moderiert.

Das Ergebnis dieses Tages harter, aber fröhlicher und kreativer Arbeit ist ein Modell der Stadterweiterung - West, in dem die Jugendlichen ihre Bedürfnisse an die bebaute Umwelt in einer sehr anschaulichen, teilweise maßstäblich überzeichneten Darstellung vorgebracht haben. Die Ergebnisse dieser Jugend-Einwohnerversammlung wurden textlich dokumentiert und den städtischen Gremien vorgebracht.

Das Ideen, wie befahrbare Flüsse, große Freizeit- und Sportanlagen nicht den örtlichen Gegebenheiten (Topographie) angepaßt waren, ist letztendlich für die Formulierung der jugendlichen Wünsche nicht von Belang. Wichtig ist dagegen, dass Kinder und Jugendliche Freiräume brauchen, in denen sie nicht im direkten Wohnumfeld gleich der direkten sozialen Kontrolle (Blick- oder Rufweite) unterliegen. Es sind somit einerseits Rückzugsbereiche und offene Treffpunkte gemeint und andererseits attraktive und abwechslungsreiche Spiel- und Tobeflächen (Waldspielplatz) angedacht und im Modell dargestellt worden.

Dies spiegelt das Bedürfnis und auch vielleicht das Fehlen entsprechender Einrichtungen für das freie Bewegungsverhalten der Jugendlichen wieder. Ein besonderer Schwerpunkt der Jugendlichen war und ist das „INI-HAUS“ mit Einrichtungen und Betreuung für die Jugendlichen. Dieses Projekt wird nach der politischen Willensbekundung für die Stadterweiterung - West im Rahmen der Gesamtrealisierung weiterverfolgt. Ein möglicher Standort liegt in der geographischen Mitte des Plangebiets im zentralen Grünbereich mit Ausrichtung auf die naturnahen Flächen Richtung Wolkenweher Dorfstraße. Somit hat dieses Projekt zur Zeit keine planungsrechtlichen Auswirkungen auf den Bebauungsplan Nr. 94 A.

Die Wünsche und Forderungen der Jugendlichen nach offenen Treffpunkten und Freiflächen können in dem geforderten Umfang aufgrund der naturräumlichen Gegebenheit und Schutzansprüchen einzelner Flächen und ihrer Vernetzung mit benachbarten Flächen (Brenner Moor, Travetal) nicht voll umgesetzt werden.

Die Belange der Kinder und insbesondere der Jugendlichen sollen im Rahmen des Baugebietes „West III“ zusammen mit dem Bau der Schule und den Aktivitäten der Kirchengemeinde bereits teilweise erfüllt werden. Hierzu sollen die Kapazitäten der Schule einschließlich der geplanten Freianlagen zusammen mit einer Spielanlage im Norden der Gemeinbedarfsfläche auch über die schulische Nutzung hinaus genutzt werden. Darüber hinaus gehende Aktivitäten werden in den nachfolgenden Bebauungsplänen „West IV - V“ aus der städtebaulichen Gesamtkonzeption heraus konkretisiert und sollen in Zusammenarbeit mit der betroffenen Altersgruppe umgesetzt werden.

6. Städtebauliche Zielsetzung und planerische Konzeption (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Ausgehend von der grundsätzlichen Entscheidung, den 1. Preisträger des Realisierungswettbewerbs mit der weiteren Überarbeitung des städtebaulichen Planungskonzeptes zu beauftragen, wurden zunächst in Abstimmung mit der Grünordnungsplanung zwei Varianten zum Wettbewerbserfolg erarbeitet, um einerseits die Hinweise aus dem Preisgericht ausräumen zu können und andererseits eine Diskussions- und Entscheidungsgrundlage für den geplanten Schulstandort liefern zu können.

Anhand der beiden Varianten sollten die Möglichkeiten und auch die Realisierungsfähigkeit des Wettbewerbserfolges mit der Maßgabe geprüft werden, dass die gesamte Stadterweiterungsfläche und insbesondere ein erster Bauabschnitt in Verbindung mit einem möglichen Schulstandort grundsätzlich

- sich mit den Bauflächen und dem Erschließungssystem in die natürlichen Hanglagen einfügt (⇒ Eingriffsminimierung),
- Rücksicht auf die geschützten Landschaftselemente und Talräume nimmt,
- geeignete Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung (RRB) vorhält,
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Straßenlärm L 226) vorhält bzw. städtebauliche Entwurfsprinzipien einen Schutz ermöglichen,
- die hochbaulichen Anlagen innerhalb des Erschließungskonzeptes, die Gesamtsituation und das Erscheinungsbild des Neubaugebiets insbesondere im Bereich des Kreisels als neuer Stadtteileingang und an der reizvollen Lage an der Beerkuhle positiv herausstellt,
- die Flächen für ein sogenanntes „Nahversorgungszentrum“ an einem zentralen Standort vorhält bzw. zu einer späteren Zeit ermöglicht,
- einen Interessenausgleich zwischen unterschiedlichen Nutzungsarten von allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten mit Versorgungsfunktionen und Schulstandort innerhalb des städtebaulichen Gesamtkonzeptes ermöglicht,
- Maßnahmen zum Ausgleich und zur Kompensation der Eingriffe möglichst im städtebaulich naturräumlichen Zusammenhang erfolgen können,

- eine wirtschaftliche und flächensparende Bebauung unterschiedlicher Nutzungsarten ermöglicht.

Mit Erörterung und in öffentlicher Beratung dieser Varianten wurden folgende Entwurfs-elemente Grundlage für die Überarbeitung und Konkretisierung des städtebaulichen Konzeptes :

- Standort für die Schule mit Mehrzweckhalle und Freianlagen westlich der Haupterschließungsstraße
- Standort eines möglichen „Nahversorgungszentrums“ mit SB-Markt östlich der Haupterschließungsstraße zwischen „Grabauer Straße“ und innerer Erschließung des Wohngebietes an der Beerkuhle
- Flächenabgrenzung zwischen den Bauflächen und den Flächen für den Naturschutz entsprechend dem Wettbewerbserfolg
- Ausweisung von Wohnbauflächen für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser
- Beibehaltung des inneren Erschließungssystems, jedoch ohne private Wohnwegerschließungen

Die Durcharbeitung des städtebaulichen Konzeptes vornehmlich für den Teilbereich „West III“ als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 94 A vollzog sich in mehreren Planungsrunden mit allen beteiligten Fachplanern und den Abteilungen der Stadtverwaltung. Im Vordergrund standen insbesondere die Fragen und Probleme der Regenentwässerung, die Konzeption für ein mögliches „Nahversorgungszentrum“ und die Belange des Naturschutzes sowie des Immissionsschutzes.

Als Ergebnis der Überarbeitung wurde am 11.02.1998 durch den Planungs- und Bauausschuß der Stadt Bad Oldesloe das städtebauliche Konzept im Entwurf beschlossen. Der Planungs- und Bauausschuß ist der Auffassung, dass das Konzept und der daraus entwickelte Bebauungsplan - Entwurf ein in sich schlüssiges Gesamtkonzept darstellt, das ein strukturreiches, durchgrüntes, kleinteiliges und landschafts- sowie ortsbildverträgliches Neubaugebiet an diesem exponierten Ort in der Stadt zum Ziel hat.

Änderungen, die sich insbesondere aus der Entwässerungsplanung mit Fortgang der Bebauungsplanung ergeben haben, sind in das städtebauliche Konzept eingearbeitet worden (siehe Anlage der Begründung).

Dem Gebot entsprechend (§ 1a BauGB), vermeidbare Eingriffe in die Natur zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇒ Vermeidungs- und Minimierungsgebot), wird das geplante Wohngebiet mit „Nahversorgungszentrum“ und Gemeinbedarfseinrichtungen mittels einer möglichst den natürlichen Geländeverlauf aufnehmenden Erschließung in die Hangbereiche des Plangebiets behutsam eingebunden. Starke Einschnitte in das Gelände werden so weit wie möglich vermieden. Dies führt teilweise zu starken Längsgefällen, die im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert und im Sinne des städtebaulichen Konzeptes optimiert wurden. Die bisherigen Ergebnisse aus der gemeindlichen Beratung (Stand vom Februar 2000) sind aus der 4. und 5. öffentlichen Auslegung in die nunmehr beschlossene Satzung zum Bebauungsplan übernommen worden.

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

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als allgemeine Wohngebiete (WA), Mischgebiete (MI), sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „großflächige Einzelhandelseinrichtung“, als Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule, Einrichtungen für kirchliche und soziale Zwecke“ und öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Bolzplatz, Spielplatz“ festgesetzt. Unter dem Sammelbegriff „Bolzplatz“ sind die Außenanlagen der Schule zu verstehen, die auch außerhalb der Schulzeiten durch Kinder und Jugendliche vielfältig genutzt werden sollen. Eine Eingrenzung dieser Aktivitäten erfolgt mit dem Architektenwettbewerb und unter Berücksichtigung möglicher Nachbarschaftskonflikte (vgl. hierzu die Ausführungen zum Immissionsschutz) im Rahmen der politischen Willensbildung.

Zur Wahrung und Fortentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur im Westen der Stadt Bad Oldesloe (⇒ Baugebiet West I - II) und zur Sicherung der sozialen Infrastruktur in diesem neuen Stadtquartier sowie zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes werden Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung für die allgemeinen Wohngebiete und für das Mischgebiet textlich festgesetzt. Danach sind innerhalb des Plangebiets Anlagen für Verwaltungen, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe, Beherbergungsbetriebe und Vergnügungsstätten entsprechend den textlichen Festsetzungen (Teil B) unzulässig.

Außerdem wird auf Grundlage des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für das sonstige Sondergebiet ein Nutzungskatalog im Teil B (Text) festgesetzt, der großflächige Einzelhandelseinrichtungen in ihrer Nutzung durch eine maximale Bruttogeschossfläche von 1.560 m² begrenzt und durch Ausschluss von Fachmärkten und vergleichbaren Märkten mit einem breiten und branchenspezifischen Angebot an Nonfood-Artikeln, die nicht nur der Versorgung des Gebietes dienen, zentrumschädigenden Wirkungen entgegen wirken soll. Hierdurch soll der Standort des „Nahversorgungszentrums“ im Westen der Stadt im Sinne einer Grundversorgung für die dort lebende Bevölkerung langfristig gesichert und gegen schleichende Überformungen bzw. Nutzungsänderungen geschützt werden.

Mit Ausweisung von Misch- und Sondergebietsflächen östlich der Haupterschließungsstraße und den hierfür getroffenen Einschränkungen soll nach Vorstellung der Stadtverordnetenversammlung am neuen Ortseingang ein Versorgungsgebiet entstehen, der die vorhandene und die spätere Stadterweiterung - West mit den Gütern des täglichen Bedarfs versorgen kann und zugleich Flächen für die stadt-teilbezogene Sozial-, Kultur- und Jugendarbeit bereit hält.

Die Nutzungseinschränkungen sind so gehalten, dass einerseits wesentliche Fehlentwicklung in der Nutzungsstruktur verhindert werden sollen und andererseits aber auch so offen gehalten, dass die Stadt als Grundstückseigentümerin entsprechend Einfluß auf die gemischt genutzte Entwicklung des Teilgebietes außerhalb der verbindlichen Bauleitplanung nehmen kann.

In Verbindung mit einer grundstücks- bzw. teilgebietsbezogenen „Baukörperfestsetzung“ soll hierdurch die städtebaulich und ortsplanerisch angestrebte Kleinteiligkeit der Nutzungsart und die Maßstäblichkeit zu der umgebenden orts-typischen Bebauung im Westen der Stadt Bad Oldesloe gewährleistet werden.

Aufgrund der gemischten Nutzungsstruktur und der doch recht unterschiedlichen Grundstücksgrößen bzw. aufgrund der unterschiedlichen Bebauungsdichte wird das Plangebiet in bezug auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in mehrere Teilgebiete untergliedert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die allgemeinen Wohngebiete und für das Mischgebiet überwiegend grundstücksbezogen durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und durch die Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Eine Ausnahme hiervon stellt das Teilgebiet WA1 dar. Hier kann aufgrund des nach Norden bzw. Osten stark abfallendes Gelände für die angestrebte Reihenhausbauung (des Deutschen Siedlerbundes) keine einheitliche und noch graphisch eindeutig erkennbare Festsetzung der Firsthöhe vorgenommen werden. Die möglichen werden Wohngebäude werden sich der Hanglage anpassen. Regelungen zur Höhe der baulichen Anlagen sind im Grundstückskaufvertrag vorzunehmen.

Die höchstzulässige Grundfläche als absolutes Maß der baulichen Nutzung (zuzüglich einer textlich festgesetzten maximalen Grundfläche für Nebenanlagen) wird in Abhängigkeit zu der Nutzungsart bzw. in Abhängigkeit zur Lage des Grundstücks innerhalb des (Teil-) Baugebiets und seiner landschaftsräumlichen Einbindung festgesetzt.

Bei einer möglichen Überschreitung der „Kappungsgrenze“ von 0,8 (GRZ) sind im Rahmen der Freiraum- und Objektplanung für das „Nahversorgungszentrum“ grünordnerische Maßnahmen dahingehend zu treffen und im städtebaulichen Vertrag zu sichern, die zu einer angemessenen Kompensierung des Versiegelungsgrades auf dem Grundstück führen können.

Zusätzlich und ergänzend zur Festsetzung der Geschossigkeit werden für das Sondergebiet als stadtbildprägende Gebäude eine höchstzulässige Trauf- und Firsthöhe bezogen auf Normalnull festgesetzt. Weitere Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen werden insbesondere für die Teilgebiete mit den Hangbereichen (z.B. zur Beerkuhle) vorgenommen. Hierbei handelt es sich vornehmlich um die Festsetzung von Trauf- bzw. Firsthöhen bezogen auf die Fahrbahnoberkante und somit indirekt auf die Zahl der Vollgeschosse an den Hangseiten. Für das Teilgebiet WA 5 wird der Bezugspunkt aufgrund der Geländekuppe zur tiefer liegenden Erschließungsstraße abweichend von dieser grundsätzlichen Festsetzung auf die gewachsene Geländeoberfläche bezogen.

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen geschieht zur Wahrung und Sicherung des Stadtbildes und zur Einbindung der Neubebauung in die offene Landschaftsstruktur der Beerkuhle.

Die überbaubaren Flächen für die allgemeinen Wohngebiete (WA), für das Mischgebiet (MI), für das Sondergebiet (SO) und für die Gemeinbedarfsflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzung der Bauweisen wird in den allgemeinen Wohngebieten als offene und im Sondergebiet sowie für die Gemeinbedarfsfläche als eine von der offenen abweichenden Bauweise planzeichnerisch und textlich festgesetzt. Sie korrespondiert mit den festgesetzten überbaubaren Flächen.

Für die allgemeinen Wohngebiete, für das Mischgebiet und für das Sondergebiet werden örtliche Bauvorschriften in bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen und auf die Gestaltung privater Freiflächen (z.B. Wege, Stellplätze, Zufahrten) gemäß § 92 Landesbauordnung textlich und planzeichnerisch nur insoweit festgesetzt, wie sie zur Sicherung und zur städtebaulich geordneten Fortentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Minimierung der Oberflächenversiegelung erforderlich sind.

Für die geplante stadtbildprägende Neubebauung am neuen Stadteingang im Bereich des „Grabauer Kreisels“ werden örtliche Bauvorschriften insbesondere zur äußeren Gestalt des geplanten „Nahversorgungszentrums“ und zur Freiraumgestaltung (z.B. Stellplatzanlage, Schutzpflanzungen usw.) nicht durch den Bebauungsplan geregelt, sondern zusammen mit den Fragen u.a. der Nutzungsarten und Ausgleichszahlungen durch vertragliche Regelungen auf Grundlage entsprechender Detailplanungen. Hierdurch behält sich die Stadt Bad Oldesloe die Möglichkeiten vor, im Rahmen der Wirtschaftlichkeit gestaltend bei der Hochbau- und Freiraumplanung mitzuwirken.

**8. Umwelt, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung
(§§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 2 Nr. 1 und 2 i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 A ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich verbunden. Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen einschließlich der inneren Erschließung wurden bis zum Jahr 1998 landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Das Plangebiet wird im Norden, Westen, Süden und innerhalb des für eine Bebauung vorgesehenen Bereichs durch Knicks begrenzt. Das geplante Neubaugebiet „West III“ ist durch seine Hanglage nach Norden und nach Osten zur „Beerkuhle“ stark geprägt, wobei das Gelände von 26 m ü.B. NN als höchster Punkt in nördlicher Verlängerung des Kreisels auf ca. 17 m ü.B. NN im Norden und auf bis zu 13,50 m ü.B. NN nach Osten zur Beerkuhle hin stetig abfällt.

Insbesondere in dem Talraum der „Beerkuhle“ haben sich hochwertige Biotope entwickelt. Zum Schutz dieser geschützten Landschaftselemente werden diese besonders wertvollen Bereiche von einer künftigen Bebauung ausgenommen und durch eine klare nachvollziehbare Zonierung der Flächennutzungen in Verbindung mit entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen (z.B. Knickneuanlage) nachhaltig geschützt. Zugleich soll dieser Bereich als geschützter Landschaftsbestandteil durch Satzung darüber hinausgehend einen zusätzlichen Schutzstatus erlangen. Das Satzungsverfahren wird auf Grundlage der Bebauungsplan - Satzung durch die Stadt Bad Oldesloe zu gegebener Zeit durchgeführt.

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme und Bewertung im Rahmen der parallelen Grünordnungsplanung wurden für das städtebauliche Konzept und für die verbindliche Bauleitplanung folgende Zielvorstellungen vorgegeben, die durch die Grünordnungsplanung (vom 11.06.1998) vertiefend konkretisiert wurden :

- Einbindung des Wohngebiets in die Hanglage und Einfügung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild

- Sicherung, Erhalt und Entwicklung des vorhandenen Knicksystems
- Bereicherung und Aufwertung des Wohngebiets durch neue Vegetationsstrukturen unter landschaftspflegerischen und grüngestalterischen Gesichtspunkten
- Maßnahmen zum Schutz von Boden und Wasser

Nach den gesetzlichen Regelungen des BNatSchG ist bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu berücksichtigen und darüber im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB abschließend zu entscheiden.

Die Vorschrift stellt auch nach der Novellierung des Baugesetzbuches zum 01.01.1998 klar, dass die Entscheidung über Maßnahmen des Naturschutzes nach 8 BNatSchG in der gemeindlichen Abwägung nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen, wobei im Sinne des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Umweltministeriums zum „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 03.07.1998 stets eine volle Kompensation der Eingriffe durch geeignete Maßnahmen anzustreben ist. Dieser Grundsatz wird durch das neue BauGB nicht verändert, sondern durch die vielfältigen Möglichkeiten des Ausgleichs nach § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB noch verstärkt und für die Gemeinden sowie für die Planungsträger flexibler gehalten.

Von der ab 1998 bestehenden gesetzlichen Regelung, auch außerhalb des Bebauungsplanes, der die Eingriffe in den Naturhaushalt ermöglicht, sogenannte externe Kompensationsflächen in einem „Ausgleichsbebauungsplan“ festzusetzen und dem „Eingriffsbebauungsplan“ gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zuzuordnen, wird die Stadt Bad Oldesloe Gebrauch machen müssen, da ein Kompensationsdefizit von umgerechnet ca. 2,4 ha im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 A bestehen bleibt. Hierzu hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 B beschlossen und erstmalig diesen „Ausgleichsbebauungsplan“ parallel zum Eingriffsbebauungsplan durch das Bebauungsplanverfahren gebracht sowie zusammen als Satzung beschlossen.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 A wird gemäß § 6 Abs. 1 LNatSchG zur Beurteilung des zu erwartenden Eingriffs die Aufstellung eines Fachplanes, Grünordnungsplan, erforderlich.

Der Grünordnungsplan stellt die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft schutzgutbezogen dar und zeigt aus fachplanerischer Sicht Möglichkeiten und Maßnahmen auf, die zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe und zu einem Ausgleich bzw. Kompensation im Naturhaushalt führen sollen, um die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln zu können (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Wesentliche Elemente der Entwurfsplanung sind durch die gemeinsame Projektbearbeitung, bereits mit dem Wettbewerbserfolg, in Form einer integrierten Bauleitplanung als Gestaltungsideen in ein landschaftsverträgliches Bauungs- und Nutzungskonzept eingeflossen.

Der zwischenzeitlich festgestellte „Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 94 vom 27.02.1998, ergänzt am 11.06.1998“ wird der Begründung des Bebauungsplanes zur Erläuterung der grünordnerischen Maßnahmen als Anlage beigefügt. Änderungen ergaben sich aus der 5. öffentlichen Auslegung für den festgestellten Grünordnungsplan nicht.

Neben der planerischen und planungsrechtlichen Berücksichtigung der Inhalte und Darstellungen des Grünordnungsplanes unterliegt der Fachplan nach § 6 Abs. 2 und 3 LNatSchG einem eigenständigen Verfahren. Die im LNatSchG vorgeschriebenen Beteiligungsschritte wurden parallel zu den Verfahrensschritten der Bebauungspläne Nr. 94 A und 94 B durchgeführt und der gemeindlichen Abwägung zugänglich gemacht. Somit konnte neben der inhaltlichen Verknüpfung beider Planungsinstrumente auch die zeitliche Planungsphase aufeinander abgestimmt werden.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind unter Beachtung des Belangs von Naturschutz und Landschaftspflege nach den gesetzlichen Regelungen des BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 2 BauGB Maßnahmen zur Grünordnung zu treffen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Grundstücken selbst oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen auch an anderer Stelle im Gemeindegebiet.

Bei den Ausgleichsmaßnahmen können die verlorengegangenen Leistungen des Naturhaushalts nicht im naturwissenschaftlichen Sinne ausgeglichen oder ersetzt werden. Vielmehr handelt es sich um eine Kompensierung der örtlichen Schäden durch Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts vor Ort des Eingriffs oder im naturräumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort (⇒ Kompensationsmaßnahmen, z.B. durch den „Ausgleichsbebauungsplan“).

Maßnahmen der Grünordnung, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder den Erhalt und die Neuentwicklung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern oder auszugleichen, werden im Bebauungsplan nach § 9 Abs.1 BauGB und § 92 Abs. 4 LBO planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Die Beschränkung von Nutzungen von nicht der Gemeinde gehörenden Grundstücken durch grünordnerische Maßnahmen ist gerechtfertigt, da die erstrebten Maßnahmen dazu geeignet sind, die städtebaulichen Ziele und Belange einer geordneten Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1a Abs.1 BauGB zu verwirklichen.

Innerhalb der grünordnerischen Zielsetzungen werden folgende Maßnahmen für das städtebauliche Konzept notwendig :

- Erhalt, Schutz und Entwicklung des vorhandenen Knicksystems einschließlich Knickschutzstreifen als Bestandteil öffentlicher Grünflächen
- Neuanlage von Knicks am östlichen Baugebietsrand zur Abschirmung gegenüber dem geplanten Landschaftsbestandteil für den Bereich „Beerkuhle“ und zur Neuentwicklung des Landschaftsbildes
- Ausweisung und Festsetzung einer Kompensationsfläche für Maßnahmen des Naturschutzes nördlich der Grünlandflächen im Bereich der Beerkuhle

- Darstellung nach § 15a LNatSchG geschützter Biotope (quellige Hochstaudenflur, Tümpel und extensive Grünlandflächen)
- Minimierung der Oberflächenversiegelung und des Oberflächenwasserabflusses auf den privaten Grundstücken durch Maßnahmen der Oberflächengestaltung
- Minimierung der nutzungsbedingten Versiegelung durch Unterschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO für die allgemeinen Wohngebiete
- Festsetzung eines flächenbezogenen Anpflanzungsgebots für Laubbäume zur Aufwertung der innerörtlichen Siedlungsstruktur
- Festsetzungen zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen nach § 92 LBO zur Minimierung des Eingriffs ins Landschaftsbild und zur Gestaltung des Stadtbildes

Als Empfehlungen für den privaten Grundstückseigentümer werden als weitere Maßnahmen der Eingriffsvermeidung folgende Hinweise gegeben:

- Anlage von freiwachsenden oder geschnittenen Hecken an den straßenzugewandten und seitlichen Grundstücksgrenzen
- Auffangen und Wiederverwendung von Dachflächenwasser auf den Grundstücken

In den jeweiligen Bauanträgen ist nachzuweisen, dass die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 94 A dem jeweiligen Bauvorhaben nicht entgegenstehen. Dies gilt insbesondere für die grünordnerischen Festsetzungen.

Die im Bebauungsplan Nr. 94 A planzeichnerisch und textlich festgesetzten Maßnahmen zum Naturschutz können die geplanten Eingriffe nur zu einem geringen Anteil innerhalb des Plangeltungsbereiches kompensieren. Daher werden außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 94 A Flächen für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt. Dies erfolgt im städtebaulichen und naturräumlichen Zusammenhang im Nordwesten der Stadterweiterungsfläche südlich der Wolkenweher Dorfstraße durch die Aufstellung des „Ausgleichsbebauungsplanes“ Nr. 94 B.

Die Kompensationsmaßnahmen beider Bebauungspläne und die aus dem Grünordnungsplan übernommenen Minimierungsmaßnahmen tragen entscheidend dazu bei, dass die Flächenbilanz hinsichtlich der Umweltfaktoren Boden, Pflanzen- und Tierwelt, Wasserhaushalt, Klima und Freiraumnutzung insgesamt als positiv zu bewerten ist und die Biotopverbundfunktion über die örtlichen Grünzüge innerhalb des Siedlungsgefüges weiter entwickelt werden kann.

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1a BauGB werden die Ausgleichsmaßnahmen aus den Bebauungsplänen Nr. 94 A und 94 B insgesamt als Sammelfestsetzung den allgemeinen Wohngebieten, dem Mischgebiet, dem Sondergebiet, den Verkehrsflächen, der Gemeinbedarfsfläche und den Grün- und Wasserflächen (Lärmschutzwall + RRH) als Eingriffsverursacher aus dem Bebauungsplan Nr. 94 A zugeordnet und in beiden Bebauungsplänen textlich festgesetzt.

Eine prozentuale Verteilung der Ausgleichsmaßnahmen auf die einzelnen Eingriffsverursacher erfolgt entsprechend den Berechnungen aus dem festgestellten Grünordnungsplan.

Diese Zuordnung ermöglicht der Stadt Bad Oldesloe mittels einer sogenannten Kostenerstattungssatzung gemäß § 135c BauGB, die ihr mit Durchführung der Maßnahmen entstehenden Kosten auf die zugeordneten Flächen zu verteilen, sofern die Durchführung nicht auf andere Weise gesichert wird.

Der durch den Bebauungsplan Nr. 94 A ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft sowie in das Landschaftsbild erfordert Kompensationsmaßnahmen, die voraussichtlich folgende Kosten auf Grundlage der Kostenschätzung des Grünordnungsplanes verursachen werden. Die Kostenschätzung beinhaltet alle Kosten für Maßnahmen, die Voraussetzung für die Bebaubarkeit der Flächen im Sinne der Bebauungsplan - Satzung sind. Den Kosten der Kompensationsmaßnahmen sind die Kosten des Grunderwerbs hinzuzurechnen.

Kostenschätzung (Stand : 11.06.1998)

ca. 640 m	Knickneuanlage	DM 50.000,--
ca. 2,4 ha	Grünland (einschl. Knickschutzstreifen)	DM 21.000,--
ca. 1,0 ha	Aufforstung	DM 21.000,--
ca. 0,6 ha	Knickschutzstreifen	DM 10.000,--
ca. 220 m	Renaturierung des Grabens	DM 22.000,--
Kosten für Kompensationsmaßnahmen insgesamt netto		DM 124.000,--
+ 16% MwSt		DM 19.840,--
gerundet brutto		DM 143.840,--

9. Verkehr

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der „Grabauer Straße“ (L 226) als äußere Erschließung des Plangebiets vorhanden. Der Anschluß an das innere Erschließungssystem erfolgt über den vorhandenen Kreisverkehr.

Die Gemeinbedarfsfläche und das Sondergebiet (SO) mit dem geplanten „Nahversorgungszentrum“ als großflächige Einzelhandelseinrichtung liegen an der von Süden nach Norden zur „Wolkenweher Dorfstraße“ verlaufenden Haupterschließungsstraße der Stadterweiterungsfläche („Helene - Stöcker - Straße“) und werden über diese auch erschlossen.

Die allgemeinen Wohngebiete werden über eine Anliegerstraße („Bertha - von - Suttner - Straße) erschlossen, die im Mischprinzip ausgebildet werden kann und somit die Ausbaumerkmale eines verkehrsberuhigten Bereiches - „Spielstraße“ aufweist.

Innerhalb der Straßenprofile werden in den begleitenden Grünstreifen Parkplätze entsprechend der Erschließungsplanung nachgewiesen. Die Haupterschließungsstraße soll nach bisherigem Planungsstand einen eigenständigen Geh- und Radweg bekommen, um so insbesondere den Schülerverkehr innerhalb der Baugebiete West III - V sicher leiten zu können.

Zur Sicherung des Schülerverkehrs außerhalb des Neubaugebietes wurde bereits im Rahmen der Schulwegsicherung entlang der „Grabauer Straße“ zwischen Kreisverkehr und der Straße Am Hohenkamp ein mindestens 2,00 m breiter Geh-

weg zwischen dem vorhandenen Knick und dem daran anschließenden Lärmschutzwall hergestellt. Im Bereich der Beerkuhle ist der Gehweg von der freien Strecke der L 226 abgesetzt zu führen. Die erforderlichen prüffähigen Antragsunterlagen wurden dem Straßenbauamt Lübeck zur Genehmigung vorgelegt und ein entsprechender Baulastvertrag geschlossen. Der Gehweg ist Bestandteil des Bebauungsplangebiets.

Die Errichtung des Lärmschutzwalls wurde zwischenzeitlich in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Lübeck vorgenommen.

Die Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatzerlaß vom Oktober 1995 auf den privaten Grundstücken nachzuweisen, wobei für das „Nahversorgungszentrum“ und die Gemeinbedarfsfläche nunmehr keine Flächen für Stellplatzanlagen festgesetzt werden. Art und Umfang der erforderlich werdenden Stellplatzanlagen wird in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen, bewertet und durch vertragliche Regelungen mit der Stadt Bad Oldesloe gesichert.

Eine Festsetzung der Flächen für den ruhenden Verkehr erfolgt in den Teilgebieten WA 2 bis WA 4 durch die negative planzeichnerische Darstellung der Flächen („Freihaltezone für Gartennutzung“), die von einer Bebauung durch Stellplätze, Carports und Garagen freizuhalten sind. Dies betrifft insbesondere die Hangbereiche (Gartenbereiche) der Teilgebiete WA 2 bis WA 3, die aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes vor Überformungen möglichst geschützt werden müssen.

10. Ver- und Entsorgung

Die geplanten Bauvorhaben im Planbereich „West III“ werden an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der „Grabauer Straße“ angeschlossen.

10.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral durch die Stadtwerke Bad Oldesloe für den ersten Bauabschnitt über die Kanalisation in der Grabauer Straße mit Abgabe an den Hauptsammler zur stadt eigenen Kläranlage. Das Kanalnetz ist für den Anschluß der zusätzlichen Bauflächen innerhalb des Plangebiets ausreichend bemessen. Alle Grundstücke sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentrale Ortsentwässerung anzuschließen.

Zur Ableitung des anfallenden Schmutzwassers werden in den öffentlichen Straßen und Wegen parallel zur Regenwasserleitung Freigefälle - Schmutzwasserleitungen verlegt.

Infolge des stark kuppigten Geländes ist die Herstellung einer zentralen Abwasserhebeanlage für das B-Plangebiet Nr. 94 erforderlich. Als Standort ist eine Fläche östlich des vorhandenen Regenwasserteiches (Teich 4) an der nördlichen B-Plangrenze vorgesehen.

Bei Erschließung des Gebietes „West IV“ ist vorgesehen, die direkt im Norden an das B-Plangebiet Nr. 94 angrenzende Wohnbebauung an dieses Pumpwerk mitanzuschließen.

Als Anschlusspunkt an das zentrale Abwassernetz der Stadt Bad Oldesloe dient eine bereits auf das Gebiet gelegte Schmutzwasserleitung im Bereich der Einmündung Haupterschließungsstraße und „Grabauer Straße“. Diese Schmutzwasserleitung wird um ca. 60 m auf das B-Plangebiet verlängert. Über diese Freigefälle-Stichleitung erfolgt die direkte Entsorgung der Schule und des Nahversorgungszentrums. Am Endschacht der Schmutzwasser-Stichleitung wird die vom oben beschriebenen Pumpwerk kommende Abwasserdruckrohrleitung angeschlossen.

Die vorhandene Schmutzwasserfreigefälleleitung in der „Grabauer Straße“ verläuft weiter in östliche Richtung und schließt an das Pumpwerk „Bickbüschen“ an. Die Leistungsfähigkeit des Pumpwerkes „Bickbüschen“ wird im Zuge der Erschließungsplanung überprüft. Falls erforderlich, werden die vorhandenen Pumpen durch leistungsfähigere ersetzt.

10.2 Frischwasserversorgung

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

10.3 Regenwasserbeseitigung

Zwei Rohrleitungsnetze, in den öffentlichen Straßen und Wegen verlaufend, fassen das anfallende Oberflächenwasser und leiten es zu dem Regenwasserteich mit rückhaltender Wirkung im Norden des Bebauungsplangebietes Nr. 94A, westlich der Quellflur. Das eine Rohrleitungsnetz beginnt im Einmündungsbereich der Haupterschließungsstraße in die Grabauer Straße und verläuft in nördliche Richtung zum späteren Anschlußpunkt des Gebietes „West IV“. Von hier aus wird das gefaßte Wasser vorerst in Richtung Osten entlang der nördlichen B-Plangrenze zum vorhandenen Regenwasserteich (Teich 4) geführt. Ohne rückhaltende Wirkung wird dieser Teich durchflossen. Der Ablauf des Teiches schließt weiter in östlicher Richtung an das zweite Rohrleitungsnetz mit Zulauf zum Regenwasserteich mit rückhaltender Wirkung an.

Im Zuge der Erschließung „West IV und V“ erfolgt am Anschlußpunkt der Haupterschließungsstraße an das Gebiet „West IV“ die Abtrennung des ersten Leitungsnetzes aus dem System des B-Plangebietes Nr. 94. Hierdurch ist es möglich, das Schulgelände, den Hauptteil des Misch- und Sondergebietes sowie die Haupterschließungsstraße einschließlich einem Teil der Wohnerschließungsstraße über das Entwässerungssystem der Gebiete „West IV und V“ zu entsorgen.

Das zweite Rohrleitungsnetz beginnt auf Höhe der vorhandenen Knicklinie, welche das B-Plangebiet Nr. 94 optisch trennt, im rückwärtigen Bereich des geplanten Nahversorgungszentrums. Von hier aus verläuft die Leitung parallel zur Grabauer Straße in der geplanten Wohnerschließungsstraße bis zum Wendehammer im Südosten der Wohnbebauung. Im weiteren Verlauf folgt die Leitung der Trasse der Wohnerschließungsstraße bis zur bereits erwähnten Knicklinie.

Parallel zu diesem führt sie weiter Richtung Norden, wo sie kurz vor der B-Plangrenze mit der Ablaufleitung des vorhandenen Regenwasserteiches (siehe Beschreibung des ersten Rohrleitungsnetzes) und der Zulaufleitung des späteren Gebietes „West IV“ zusammentrifft und dem Regenwasserteich mit rückhaltender Wirkung zuläuft.

Als Vorflut des neu herzustellenden Regenwasserteiches mit rückhaltender Wirkung dient ein neu zu erstellendes Graben- und Muldensystem. Beginnend am südöstlichen Ende des Teiches verläuft ein Graben zunächst parallel des neu anzulegenden Wanderweges an der südlichen Grenze der Quellflur in östliche Richtung. Kurz vor dem Notversorgungsbrunnen ändert er den Verlauf Richtung Nordosten zum Anfangspunkt des Gewässergrabens.

Zwischen dem nördlichen Fuß des geplanten Lärmschutzwalles und der rückwärtigen Grundstücksgrenze der angrenzenden Wohnbebauung wird eine Entwässerungsmulde angelegt, die bei Verlauf in östliche Richtung in einen Graben übergeht und dann dem zuvor beschriebenen Graben auf Höhe des Notversorgungsbrunnens zufließt.

Der Ablauf der Beerkuhle zum Gewässergraben erfolgt ebenfalls über einen neu herzustellenden Ablaufgraben. Die vorhandene Ablaufleitung wird im Zuge dieser Arbeiten aufgenommen und beseitigt. Der geplante Ablaufgraben erhält am Anschlußpunkt der Beerkuhle eine Sohlschwelle auf Höhe des Normalwasserspiegels NN + 13,20 m. Im weiteren Verlauf wird eine Überfahrt mittels Durchlaß für eine nutzbare Breite von rd. 6,0 m vorgesehen.

Infolge des nicht sickerfähigen Bodens im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 94 A und eines bereits stark ausgelasteten Vorfluters (Gewässer Nr. 16 der Stadt Bad Oldesloe) ist eine Rückhaltung des im Gebiet anfallenden Oberflächenwassers erforderlich.

Das auf den Flächen des Schulgeländes anfallende Oberflächenwasser wird gefaßt und einer auf dem Grundstück anzulegenden Regenwasserrückhaltung (RRB 2 und RRB 3) zugeführt. Die Summe der Abflüsse beider Teiche ist auf maximal 10,0 l/s zu begrenzen. Der Übergabepunkt an das Oberflächenentwässerungssystem des übrigen Bebauungsplangebietes befindet sich im Nordosten des Schulgeländes, mit Anschlußmöglichkeit an den geplanten Regenwasserkontrollschacht R 1.19.

Für die Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers aus der übrigen Teilfläche des Bebauungsplangebietes Nr. 94 A wird ein Regenwasserteich (RRB 5) mit rückhaltender Wirkung im Norden der Bebauung, an der westlichen Grenze der ausgewiesenen Quellflur, angelegt. Dieser Teich wird so ausgelegt, dass im Zulaufbereich eine Regenwasserklärung (Sedimentation von Schwebstoffen sowie Rückhaltung von aufschwimmenden Stoffen wie Fette, Öle und Benzin) erfolgt. Hierzu wird der Zulaufbereich mit einer schwimmenden Tauchwand vorgesehen.

Zur Gewährleistung eines konstanten gedrosselten Abflusses aus dem Teich ist die Ablaufleitung mit einem Kontrollschacht versehen, in dem sich eine schwimmergesteuerte Abflußbegrenzungsmechanik befindet. Der Abfluß wird im weiteren Verlauf über ein neu herzustellendes Mulden- und Grabensystem dem Gewässer zugeführt.

Aufgrund der Teilerschließungen im Stadterweiterungsgebiet „West III - V“ (in der 1. Phase nur West III „B-Plan 94“) kommt es zu unterschiedlichen Belastungen des RRB 5, die jedoch zum Teil zeitlich begrenzt sind. Hier sind zu nennen:

1. Phase (Übergangszeit)

Alle befestigten Flächenanteile des Bebauungsplangebietes Nr. 94 A entwässern direkt oder indirekt durch bereits vorgeschaltete Regenrückhaltungen in das RRB 5 und werden hier, soweit noch nicht erfolgt, zurückgehalten, bevor sie dem Vorfluter zugeführt werden.

2. Phase (Endzustand)

Sofern die bauliche Umsetzung der Teilerschließung „West IV - V“ beginnt, sind die geplanten Regenwasserteiche im Nordwesten des Gesamtgebietes herzustellen. Gleichzeitig werden Teilflächen des B-Planes Nr. 94 A, wie z.B. die Schule, die Hauptschließungsstraße mit einem Anteil der Wohnstraße sowie ein Teil der Misch- und ggf. Sondergebietsfläche, entwässerungstechnisch aus dem B-Plan Nr. 94 A abgekoppelt und an das Oberflächenentwässerungssystem der Gebiete „West IV - V“ angeschlossen.

Parallel hierzu erfolgt der Anschluß eines Teileinzugsgebietes der Erschließung an das RRB 5.

Die Auswirkungen des RRB 5 in seinen unterschiedlichen Phasen einschließlich der Auswirkungen der Gewässerdrossel sind auf die Beerkuhle nur gering unterschiedlich, da sich nur kleine Zulaufmengenunterschiede zum RRB 5 ergeben.

Im weiteren wird deshalb lediglich die Phase 2 „Endzustand“ erläutert.

Betrachtet werden die Auswirkungen auf die Beerkuhle für Regenereignisse $n \leq 0,1$ (10-jährig) und $n \geq 0,1$, da alle Regenrückhaltungen, deren Abläufe der Beerkuhle zulaufen, für maximal 10-jährige Regenereignisse ausgelegt sind.

Bei Regenereignissen $n \leq 0,1$ kommt es zu einem Einstau der Beerkuhle von rd. 7 bis 13 cm (= NN + 13,27 bis NN + 13,33 m) bei Entleerungszeiten zwischen rd. 2 bis 4 Std. je nach Häufigkeit des Regenereignisses.

Bei Regenereignissen $n \geq 0,1$ beträgt der Einstau der Beerkuhle rd. 550 cm (= NN + 13,75 m) alle 20 Jahre, rd. 62 cm (= NN + 13,82 m) alle 50 Jahre und rd. 67 cm alle 100 Jahre bei Entleerungszeiten zwischen rd. 23 und 31 Std.

Der durch den Einstau der Beerkuhle verursachte Rückstau in die Zulaufleitungen der südlichen Gebiete (B-Plan Nr. 77 und B-Plan Nr. 82) führt zu keinen nennenswerten Beeinträchtigungen in diesen Gebieten. Mögliche Versandungen der Leitungen sind durch regelmäßige Kanalspülungen zu beseitigen.

Die maximale Einstauhöhe der Beerkuhle beträgt unter Berücksichtigung einer Freibordhöhe von rd. 25 cm zum benachbarten Notbrunnen ca. 1,30 m = NN + 14,50 m.

10.4 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen erforderlich.

10.5 Stromversorgung

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

10.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird vom Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangebiets in festen Behältern zu sammeln.

11. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der im Plangeltungsbereich befindlichen vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen und sonstigen schützenswerten Nutzungen vor Verkehrslärm von der Grabauer Straße (L 226) werden die vorgeschlagenen Maßnahmen der „Lärmtechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 94 der Stadt Bad Oldesloe vom 09.03.1998“ in den festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

Für die möglichen Konfliktbereiche zwischen den Außenanlagen der geplanten Grundschule und dem später westlich angrenzenden Wohngebiet sowie zwischen dem SB-Markt / Markthalle und den angrenzenden schützenswerten Nutzungen wurden entsprechend den vorliegenden Planungsständen der Bauvorhaben zunächst allgemeine Abschätzungen und grundsätzliche Standortbeurteilungen vorgenommen und für das „Nahversorgungszentrum“ gutachterlich die Verträglichkeit gemäß Lärmuntersuchung vom 10.12.1998 (siehe Anlage der Begründung) nachgewiesen. Dieser Nachweis gilt in den gleichen Aussagen bei unveränderten Betriebsannahmen auch für die großflächige Einzelhandelseinrichtung.

Verkehrslärm

Mit einem Lärmschutzwall von 3,0 m Höhe über Fahrbahnoberkante wird der WA-Tages-Orientierungswert von 55 dB(A) in den Außenwohnbereichen sowie in Erdgeschoß-Empfängerhöhe eingehalten. In Dachgeschoß-Empfängerhöhe liegen die Überschreitungen an den straßenzugewandten Gebäudefronten bei maximal 4 dB(A). Damit wird der WA-Tages-Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV von 59 dB(A) - als maximal tolerierbare Obergrenze der Überschreitung - eingehalten. An den straßenabgewandten Seiten wird der Orientierungswert überall unterschritten.

Nachts wird der WA-Orientierungswert von 45 dB(A) in EG-Empfängerhöhe an den straßenzugewandten Gebäudefronten nur knapp überschritten. In DG-Empfängerhöhe werden bis auf eine knappe Überschreitung Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten.

Damit ist eine direkte oder indirekte Lüftung von dem Schlafen dienenden Räumen praktisch zu allen Gebäudeseiten hin gewährleistet. Entsprechende Festsetzungen sind im Teil B (Text) aufgenommen worden.

Ergänzend werden passive Schallschutzmaßnahmen und Maßnahmen der Grundrißgestaltung festgesetzt. Bezüglich des passiven Schallschutzes sind maximal die durch Lärmpegelbereich IV definierten Anforderungen gemäß DIN 4109 zu erfüllen.

Schul- und Sportlärm

Innerhalb des Plangeltungsbereichs des B-Plans Nr. 94 A der Stadt Bad Oldesloe ist die Errichtung einer Schule mit dazugehörigen Sport- und Freizeitanlagen geplant. In unmittelbarer Nachbarschaft soll Wohnbebauung entstehen.

Der Abstand der nächstgelegenen Wohngebäude zum Schulgrundstück beträgt im Westen etwa 30 Meter. Im Osten befindet sich die nächstgelegene Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Erschließungsstraße.

Für die Bewertung sind folgende Fälle zu unterscheiden :

1. Schulische Nutzung

In diesem Fall sind die maßgeblichen Lärmquellen durch den Betrieb auf den Sportanlagen sowie die Kommunikationsgeräusche auf dem Pausenhof gegeben. Hierzu ist festzustellen, dass gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung der Schulsport ausdrücklich ausgenommen ist. Die typischen sozialen Geräusche auf dem Pausenhof bei bestimmungsgemäßem Betrieb sind ebenfalls nicht zu unterbinden und daher nicht weiter zu beurteilen. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Anwohner im Nahbereich durch Geräuschimmissionen belästigt fühlen.

In der Regel gelten Geräusche von Pausenhöfen als sozialadäquate und damit hinzunehmende Geräusche. Das schließt aber vom Gesichtspunkt des Städtebaus eine Optimierung in Richtung Geräuschminderung nicht aus.

2. Außerschulische Nutzung

Soll ein Teil der Anlage auch außerschulisch genutzt werden, z.B. durch Vereine und/oder als Freizeitanlage für Kinder und Jugendliche , so ist - spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens - eine formale Beurteilung gemäß der Sportanlagenlärmschutzverordnung bzw. der Freizeitlärmrichtlinie erforderlich. Die Bauleitplanung muß entsprechende Spielräume offenhalten.

Folgende Aktivitäten führen voraussichtlich zu einem Konflikt mit der angrenzenden Wohnbebauung :

- Bei Fußballpunktspielen auf dem Sportplatz ist aufgrund der geringen Abstände - insbesondere innerhalb der Ruhezeiten tags - mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) außerhalb bzw. 50 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten tags zu rechnen. Für den Fall eines Punktspiels innerhalb der Ruhezeiten (Annahme: 100 Zuschauer) wäre ein Mindestabstand von 125 m zum Spielfeldrand erforderlich, ab dem der Richtwert von 50 dB(A) eingehalten wird.

- Fußballtraining auf dem Spielplatz (ohne Schiedsrichterpfiffe und Zuschauer) wird voraussichtlich zu keiner Richtwertüberschreitung führen.
- Wird der Sportplatz als Bolzplatz genutzt, so ist bei durchgehendem Betrieb ein Mindestabstand zum Spielfeldrand von etwa 40 m außerhalb der Ruhezeiten bzw. 70 m innerhalb der Ruhezeiten tags zur Einhaltung der WA-Richtwerte erforderlich.
- Für den Betrieb einer Skateboardanlage (Halfpipe) betragen die Mindestabstände zur Einhaltung der WA-Richtwerte bei durchgehender Nutzung etwa 70 m außerhalb bzw. 120 m innerhalb der Ruhezeiten tags.
- Weitere denkbare Nutzungen (z.B. eine Streetballanlage) führen zu Geräuschemissionen, die stark vom Verhalten und von der Anzahl der Spieler abhängig sind. Insbesondere wenn die Anlage von jüngeren Kindern genutzt wird, ist mit höheren Geräuschemissionen im Vergleich zu Jugendlichen oder Erwachsenen zu rechnen.
- Entsprechende Überlegungen gelten für die außerschulische Nutzung von Pausenflächen.
- Die oben angegebenen Mindestabstände beziehen sich auf den ausschließlichen Betrieb der jeweiligen Anlage. Falls mehrere Nutzungen im selben Beurteilungszeitraum stattfinden, sind die Summenpegel zu betrachten.

Insgesamt ist festzustellen, dass aufgrund der realisierbaren Abstände für die genaue Beurteilung der außerschulischen Nutzungen die Lage der einzelnen Anlagenbereiche sowie die vorgesehenen Nutzungszeiten detailliert berücksichtigt werden müssen.

Generell sollten die maßgeblichen Quellen möglichst große Abstände zur nächstgelegenen Wohnbebauung aufweisen. Zumindest die Nutzung der Anlagen innerhalb der Ruhezeiten tags muß als problematisch eingestuft werden.

Soll dennoch eine ganztägige außerschulische Nutzung ermöglicht werden, müssen geeignete Lärmschutzmaßnahmen geprüft werden, z.B. Abschirmungen durch Gebäude oder Lärmschutzanlagen. Die Wirkung von Lärmschutzanlagen ist jedoch für die flächenhaften Quellen zum Teil begrenzt - insbesondere für die höheren Geschosse der angrenzenden Wohnbebauung, so dass gegebenenfalls Nutzungsbeschränkungen erforderlich sind.

Nahversorgungszentrum

Zur Beurteilung von Standort und Nutzungskonzept für den geplanten SB-Markt und für die geplante Markthalle (Nahversorgungszentrum) lassen sich unter lärmtechnischen Aspekten folgende Grundaussagen formulieren :

- Grundsätzlich ist mit der Lärmuntersuchung die Realisierbarkeit des SB-Marktes mit Getränkemarkt, Läden und Veranstaltungshalle im Rahmen des B-Planes Nr. 94 A nachgewiesen.
- Warenanlieferungen außerhalb des Zeitraumes von 07:00 und 20:00 Uhr würden zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führen und können deshalb nicht zugelassen werden. Entsprechende Festsetzungen sind nach BauGB nicht möglich. Ersatzweise kommt ein städtebaulicher Vertrag in Betracht.

- Zum Schutz der Nachbarschaft im östlich angrenzenden WA-Gebiet müssen die ins Freie abgestrahlten Schalleistungen der technischen Aggregate von SB-Markt und Heizwerk begrenzt werden.

Die ins Freie abgestrahlten Schalleistungen folgender Quellen müssen begrenzt werden:

- Technik SB-Markt auf maximal $L_w = 65$ dB(A),
- Zuluft Heizwerk auf maximal $L_w = 73$ dB(A) und
- Kamin Heizwerk auf maximal $L_w = 73$ dB(A).

Die im Lärmgutachten vorgegebenen technischen und nutzungsbezogenen Einschränkungen für den Betrieb eines „Nahversorgungszentrums“ gelten auch für die nunmehr geplante großflächige Einzelhandelseinrichtung und sollen durch entsprechende Unterlassungseintragungen im Grundbuch oder durch vertragliche Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB gesichert werden. Entsprechende Auflagen sind zudem in der Baugenehmigung zu dem konkreten Bauvorhaben auf Grundlage gutachterlicher Bewertungen vorzusehen.

12. Brandschutz

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

Das Löschwasser wird mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung und im Bedarfsfall zusätzlich aus den im Plangebiet befindlichen Regenrückhaltebecken in Abstimmung mit der Feuerwehr und den Stadtwerken Bad Oldesloe an hierfür geeigneten Stellen entnommen.

Die Standorte der zusätzlich erforderlich werdenden Hydranten für die Löschwasserversorgung werden mit der Feuerwehr abgestimmt und erfolgen in der nachgeordneten Erschließungsplanung.

13. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, überschlägige Kostenschätzung

Das Straßen- und Versorgungsnetz innerhalb des Plangeltungsbereiches ist nicht vorhanden.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen in dem Gebiet „West III“ ist eine Widmung erforderlich. Die Straßennamen sind zur besseren Orientierung in die beschlossene Satzung zum Bebauungsplan Nr. 94A aufgenommen worden.

Die erforderlichen Maßnahmen werden im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften finanziert. Zu der nachfolgend aufgeführten, überschlägigen Kostenermittlung sind die Anschlusskosten und Ausbaubeiträge für Strom, Wasser etc. entsprechend der Kostensatzung der Stadtwerke Bad Oldesloe hinzuzufügen.

Zusammenstellung

1. Straßenbau	ca. € 475.500,--
2. Straßenbegleitgrün	ca. € 23.000,--
3. Regenwasserkanalisation	ca. € 127.825,--
4. Schmutzwasserkanalisation	ca. € 158.500,--
5. Regenwasserrückhaltebecken	ca. € 166.170,--
6. Lärmschutzwall	ca. € 40.900,--
7. Grünflächen und Wanderwege	ca. € 127.825,--
8. Verlegung Gasleitung	ca. € 84.365,--
Gesamtsumme	ca. € 1.204.085,--
Gemeinkosten	ca. € 181.510,--
netto	ca. € 1.385.595,--
16% Mehrwertsteuer	ca. € 221.695,--
Gesamtsumme - brutto -	<u>ca. € 1.607.290,--</u>

14. Nachrichtliche Übernahmen**14.1 Geschützte Biotope (§ 15a LNatSchG)**

Trotz intensiver Ackernutzung befinden sich im Plangeltungsbereich verschiedene Biotope mit hohem Natürlichkeitsgrad. Hierbei handelt es sich um eine quellige Hochstaudenflur westlich der Beerkuhle, zwei Tümpel mit Weidenbruch bzw. auf Torfboden und um Extensivgrünland an der Beerkuhle. Nach der Kartierung zum Landschaftsplan und nach Maßgabe des festgestellten Grünordnungsplanes sind dies flächenhafte Biotope, die nach § 15a LNatSchG geschützt sind.

Die geschützten Biotope werden aus dem Grünordnungsplan flächenscharf nachrichtlich nach § 9 Abs. 6 BauGB in die Planzeichnung aufgenommen.

14.2 Knicks (§ 15b LNatSchG)

Die im Plangebiet vorhandenen und an das Plangebiet angrenzenden Knicks sind nach § 15b LNatSchG geschützt.

Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten.

Die Knicks sind zu ihrem Schutze zusätzlich durch planzeichnerische Festsetzung festgesetzt.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die Knicks nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

14.3 Geschützter Landschaftsbestandteil (§ 20 LNatSchG)

Die Stadtverordnetenversammlung beabsichtigt parallel zum Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 94 A und auf Grundlage des Grünordnungsplanes für den östlichen Grünzug zwischen Grabauer Straße (L 226) im Süden, der Wolkenweher Dorfstraße (K 64) im Norden, dem geplanten Wohngebiet „West III“ im Westen und der vorhandenen Wohnbebauung „Am Hohenkamp“ im Osten eine Satzung für einen geschützten Landschaftsbestandteil nach § 20 LNatSchG aufzustellen. Dies entspricht den Darstellungen im Landschaftsplan - Entwurf.

14.4 Anbaufreie Strecke (§ 29 Abs. 1 StrWG)

Gemäß § 29 Abs. 1 und 2 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 02.04.1996 (GVOBl. S. 413) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Landesstraße Nr. 226, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (für Kfz), nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Gegen die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze des unmittelbar westlich des Erschließungsbereiches gelegenen Grundstücks mit einem Abstand von mindestens 15 m bestehen seitens des Ministeriums für Wirtschaft, Technologie und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein (MWTV) keine Bedenken.

Aufgrund der konkretisierten Planungsabsichten zum „Nahversorgungszentrum“, die in dem 4. Entwurf zum beschlossenen Bebauungsplan dargelegt worden sind, soll die vordere Bauflucht (Baugrenze) des östlich des Erschließungsbereiches gelegenen Grundstücks bis maximal 12 m an den Fahrbahnrand der L 226 heranrücken dürfen, um somit den erforderlichen Platz für die erforderliche Stellplatzanlage schaffen zu können.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der L 226 (Grabauer Straße) nicht angelegt werden.

Die Abgrenzung der anbaufreien Strecke wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Stadt Bad Oldesloe, den 29. Juni 2006




- Bürgermeister -
(von Bary)