

# STADT BAD OLDESLOE

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (2006)

### 8. ÄNDERUNG

Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
„Nahversorgungszentrum Bad Oldesloe“  
als 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52  
Gebiet Lübecker Straße 23 + 25



### BEGRÜNDUNG

3 .Ausfertigung

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	Abschließender Beschluss
4.11.2014			

**Teil I**

**Teil I** ..... - 3 -

1.1 Aufstellungsbeschluss ..... - 3 -

1.2 Planbereich ..... - 3 -

**2. Planungsvorgaben** ..... - 3 -

2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2010 ..... - 3 -

2.2 Flächennutzungsplan, bisherige Fassung ..... - 3 -

2.3 Natur und Landschaft ..... - 3 -

**Karte: Ausschnitt Flächennutzungsplan, bisherige Darstellung, M 1:5.000** ..... - 4 -

**3. Inhalte der Planung** ..... - 5 -

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht) ..... - 5 -

3.2 Verkehr ..... - 6 -

3.3 Grün ..... - 6 -

3.4 Immissionsschutz ..... - 6 -

3.5 Altablagerungen, Bodenkontaminationen ..... - 7 -

3.6 Ver- und Entsorgung ..... - 7 -

**Teil II**

Umweltbericht/Umweltverträglichkeitsprüfung vom 28.1.2014

## Teil I

### 1. Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

#### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Bad Oldesloe hat am 9.12.2013 die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

#### 1.2 Planbereich

Der Planbereich der 8. Änderung befindet sich in der Innenstadt Bad Oldesloes in der Lübecker Straße 23 + 25 nordwestlich der Kreuzung Berliner Ring / Lübecker Straße.

### 2. Planungsvorgaben

#### 2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2010

Im LEP 2010 wird Bad Oldesloe als Mittelzentrum und als äußerer Siedlungsachsen-schwerpunkt bezeichnet.

Mittelzentren mit bis zu 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Mittelbereich können laut LEP einzelne Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, gehobenen, längerfristigen Bedarfs (Kaufhäuser, Fachgeschäfte oder Fachmärkte) mit bis zu 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einzelvorhaben sowie Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (zum Beispiel Fachmarktzentren) mit bis zu 10.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche je Standort aufweisen.

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind nur innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets zu verwirklichen und sollen in das Netz des öffentlichen Nahverkehrs eingebunden sein.

#### 2.2 Flächennutzungsplan, bisherige Fassung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oldesloe weist für den Geltungsbereich der vorliegenden 8. Änderung bislang eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ sowie eine gemischte Baufläche aus. Die bisherige Fassung des Flächennutzungsplanes wird im Folgenden dargestellt.

#### 2.3 Natur und Landschaft

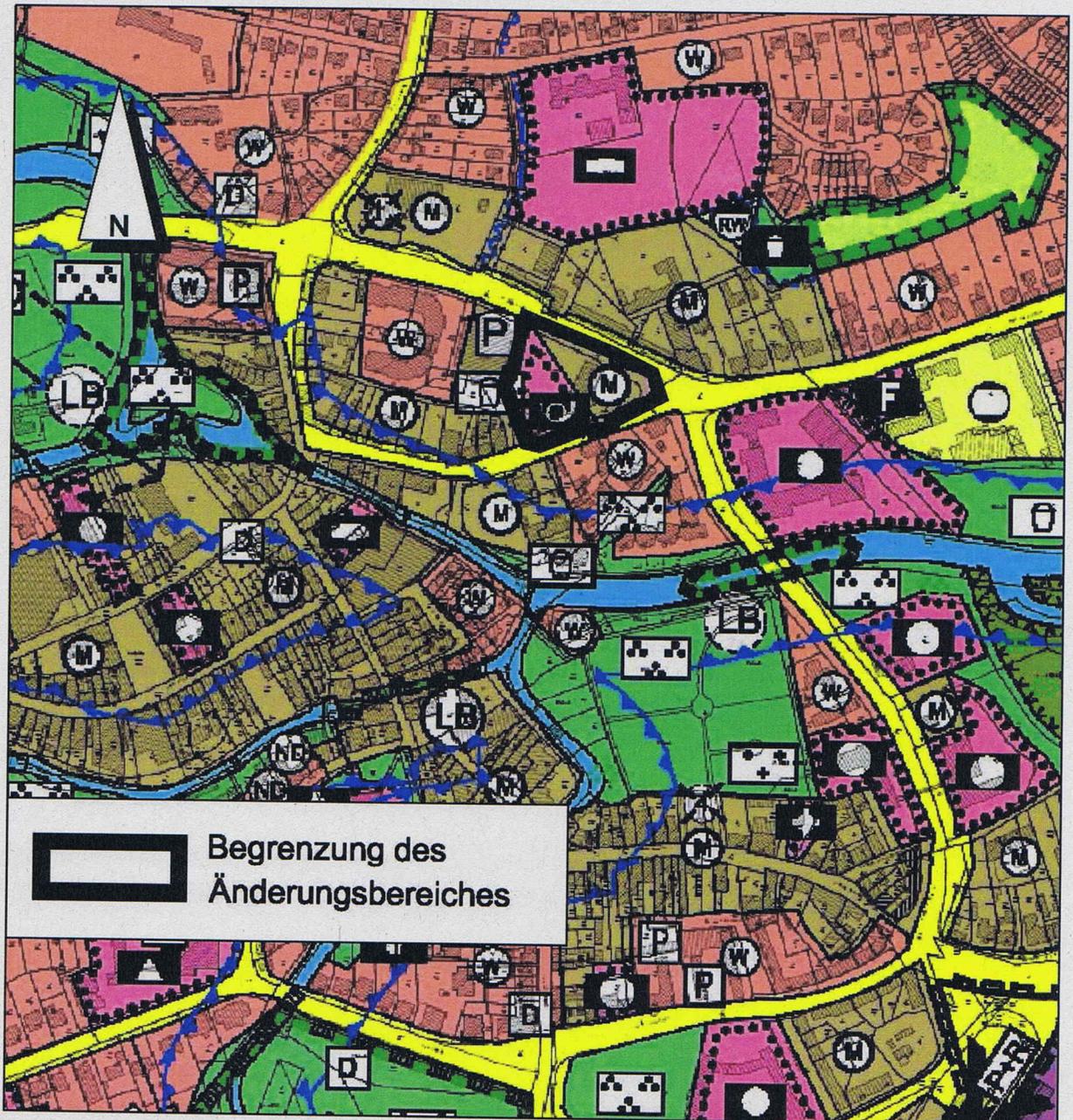
Es handelt sich hier um ein seit langem bebautes innerstädtisches Grundstück, das neben den vorhandenen Hochbauten eine weitgehende Versiegelung durch Fahrflächen beinhaltet.

Aufgrund der Vorgaben des Landesumweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes Schleswig-Holstein wird zur Zeit durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, im Rahmen der Umweltprüfung eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt, innerhalb der der Zustand von Natur und Landschaft beschrieben wird und auf die insoweit hier verwiesen wird. Diese Prüfung mündet in einen Umweltbericht, der als ihr gesonderter Teil dieser Begründung in der Anlage beigefügt werden wird.

## 2.4 Einzelhandelsentwicklungskonzept

Die Stadt Bad Oldesloe hat die Strukturen des Einzelhandels in ihrem Einzelhandelskonzept Bad Oldesloe 12/2008 durch die GMA untersucht und bewerten lassen. Das Einzelhandelskonzept ist förmlich beschlossen. In dem Gutachten wird festgestellt, dass in der Innenstadt nach der Versorgungsstruktur zumindest ein großflächiger Lebensmittelanbieter als so genannter Vollversorger fehlt, der die Attraktivität und damit die Kundenfrequenz in der Stadtmitte steigern könnte.

**Karte: Ausschnitt Flächennutzungsplan, bisherige Darstellung, M 1:5.000**



### 3. Inhalte der Planung

#### 3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung soll in diesem Bereich am Rand der Innenstadt Bad Oldesloes und in besonders verkehrsgünstiger Lage großflächiger Einzelhandel ermöglicht werden. Sowohl für den PKW-Verkehr als auch für Fußgänger aus dem Innenstadtbereich ist das Gebiet optimal erreichbar. Das bislang hier vorhandene Gebäude wird von der Post nicht mehr benötigt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf Post behindert somit die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich. Andererseits kann eine Poststelle auch zukünftig innerhalb des vorliegenden Planbereichs eingerichtet werden und den entsprechenden Bedarf der Bevölkerung decken.

Es wird zukünftig ein Sonstiges Sondergebiet für ein Nahversorgungszentrum dargestellt, das der Lage in der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich der Stadt angemessen ist. Innerhalb der parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanung wird festgesetzt, dass ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit mindestens 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Bäcker und Schlachter), Getränke, Reformwaren, Tabak entstehen darf. Auf den Restflächen im Erdgeschoss sollen zusätzlich zwei weitere Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die aber eine Mindestverkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> aufweisen müssen, um so eine kleinteilige Struktur mit dem Charakter eines kleinen, von der Haupteinkaufslage losgelösten Zentrums zu vermeiden. Gemäß Einzelhandelsgutachten spielen mittelgroße Betriebe (200 bis unter 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) in der Innenstadt aufgrund der Kleinteiligkeit der vorhandenen Bebauung nur eine untergeordnete Rolle. Mit der Festsetzung einer Mindestgröße an Verkaufsfläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen in der Fußgängerzone unterpräzentierte Betriebsformen gefördert und Angebotslücken geschlossen werden. Weiterhin wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegt, dass im Obergeschoss neben dem Einzelhandel auch Büro- und Verwaltungsnutzungen und Dienstleistungen sowie im funktionalen und räumlichen Verbund auch Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten können ausnahmsweise im Obergeschoss zugelassen werden. Die hier zulässige Ausnahme soll nur genehmigt werden, wenn dadurch keine unverhältnismäßige Belastung der entsprechenden Erschließungssituation und der angrenzenden Wohngrundstücke hervorgerufen wird und im Bereich der vorhandenen Wohnnachbarschaft keine unzulässigen Schallimmissionsbeiträge zu erwarten sind. Spielhallen und Wettbüros dagegen werden durch die Festsetzung „Sondergebiet für ein Nahversorgungszentrum“ im Erdgeschoss ausdrücklich ausgeschlossen, weil sie nicht im Einklang mit den grundsätzlichen Planungszielen stehen. Das entspricht der beschlossenen Leitlinie zur Standortsteuerung von Spielhallen in der Stadt Bad Oldesloe. Dort ist in Gebieten, deren Erdgeschosszonen durch einen dichten Besatz von Ladengeschäften und Schank- und Speisewirtschaften gekennzeichnet sind und die einen planungsrechtlichen Schutz gegen Spielhallenansiedlungen bedürfen, die ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielhallen in den Obergeschossen zur Regel gemacht worden. Hier kann sich der „Trading-Down-Effekt“ weniger bemerkbar machen.

Von der GMA wurde eine gutachterliche Stellungnahme über eine Überprüfung der möglichen Belegung von Teilflächen im geplanten Nahversorgungszentrum ausgearbeitet. Im Ergebnis dieser gutachterlichen Stellungnahme wurde festgestellt, dass eine Einschränkung der innenstadtrelevanten Sortimente am Planstandort nicht getroffen

werden sollten, da die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Bad Oldesloe durch die Planung eines Nahversorgungszentrums nicht beeinträchtigt wird. Textliche Festsetzungen sollten hinsichtlich der Zahl der Einzelhandelsbetriebe und deren Mindestgröße getroffen werden. Diese Empfehlung wurde bereits als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan und in den Durchführungsvertrag übernommen.

### 3.2 Verkehr

Der dreieckige Änderungsbereich grenzt auf zwei Seiten an die öffentlichen Verkehrsflächen des Berliner Rings im Nordosten bzw. der Lübecker Straße im Süden an. In einer Verkehrsuntersuchung, die die IPW Ingenieurplanung, Wallenhorst, durchgeführt hat, wird festgestellt, dass das geplante Fachmarktzentrum in der vorgesehenen Form an die Lübecker Straße angeschlossen werden kann. Maßnahmen zur Sicherung des Verkehrs und zur Steigerung der Leistungsfähigkeit seien im untersuchten Straßennetz nicht erforderlich. Als Gesamtfazit wird festgestellt, dass eine leistungsfähige und sichere Erschließung möglich ist.

Die Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat einen Zuwachs in der Lübecker Straße von rund 41 % in den Spitzenstunden und von rund 37 % in der Tagesbelastung prognostiziert. Trotzdem bleibt die Verkehrsqualität für alle Verkehrsteilnehmer in der Lübecker Straße mindestens in der Stufe B = gut. Das Sicherheitsniveau wird gegenüber heute unverändert sein.

Trotzdem wurden weitere Querungsmöglichkeiten untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass auf den bestehenden Fußgängerüberweg als direkte Wegebeziehung zum Parkhaus Berliner Ring und zum Wendum nicht verzichtet werden darf, die bestehenden Fußgängerzahlen einen zweiten Fußgängerüberweg jedoch nicht begründen.

Die vorhandene Bushaltestelle vor dem ehemaligen Fachmarkt in der Lübecker Straße befindet sich in einem Abstand von knapp 140 m vom Eingang des geplanten Nahversorgungszentrums. Das ist vor dem Hintergrund des klassischen Haltestellenabstandes von 400 m eine angemessene Entfernung. Aus Verkehrssicherheitsgründen auf dem Berliner Ring und in der Lübecker Straße im Anfahrtsbereich der Kreuzung zum Berliner Ring keine Bushaltestelle möglich.

### 3.3 Grün

Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet. Wohl aber ist nach Landesrecht eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Sie wird durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hameln innerhalb der Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnis im Umweltbericht zusammengefasst wird. Dieser Umweltbericht wird nach seiner Fertigstellung einen gesonderten Teil dieser Begründung darstellen und ihr in der Anlage beigelegt werden.

### 3.4 Immissionsschutz

Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen wurde ein schalltechnischer Bericht erstellt, nach dem der Lärmschutz für die Nachbarschaft eingehalten werden kann, wenn bestimmte Maßgaben für die Nutzung und bauliche Ausgestaltung eingehalten werden. Dies wird im Durchführungsvertrag entsprechend festgelegt.

### 3.5 Altlagerungen, Bodenkontaminationen

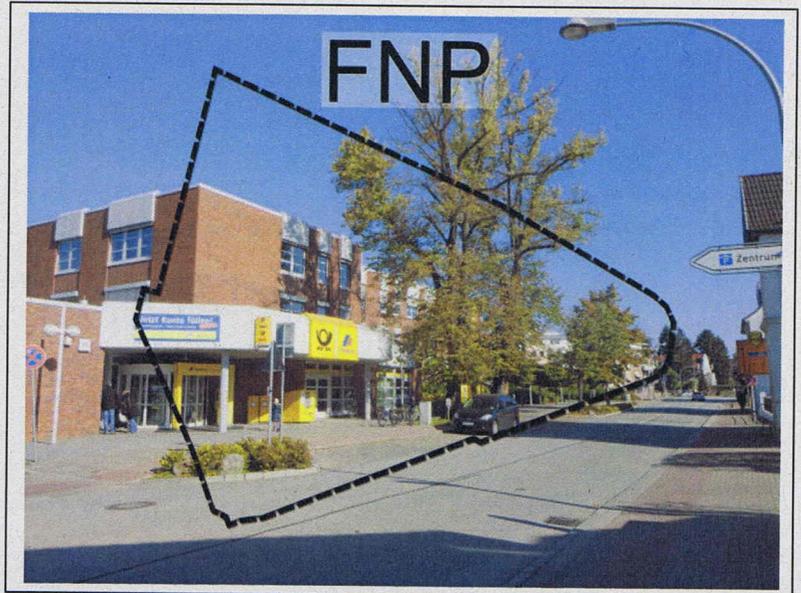
Altlagerungen oder Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt. Das Boden- und Altlastenkataster beim Kreis Storman beinhaltet keine Eintragungen.

Laut Kampfmittelräumdienst beim Landeskriminalamt sind nach visueller Auswertung der zur Verfügung stehenden alliierten Kriegsluftbilder keine Einwirkungen auf den Änderungsbereich durch Abwurfmunition festzustellen. Munitionsfunde seien nicht bekannt. Es handelt sich folglich nicht um eine Kampfmittelverdachtsfläche, so dass gegen die durchzuführenden Arbeiten keine Bedenken bestehen. Zufallsfunde von Munition seien jedoch nicht auszuschließen.

### 3.6 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Flächennutzungsplanänderung nicht wesentlich berührt und bleibt unverändert.

# TEIL II



## UMWELTBERICHT

gemäß § 2a BauGB

### zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Stadt Bad Oldesloe  
(Kreis Storman)

#### **Beauftragt durch:**

Bad Oldesloe Immobilien  
Entwicklung KG Lübecker Straße  
Natruper Straße 13  
49076 Osnabrück

#### **Bearbeitung:**

Büro für Landschaftsplanung  
Dipl.-Ing. Helmut Mextorf  
LandschaftsArchitekt AK Nds  
31840 Hessisch Oldendorf  
Friedrichshagener Straße 15  
Tel. 05158 – 2224 / Fax 05158 - 2299

Hessisch Oldendorf,

28. Januar 2014

## HINWEIS:

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Oldesloe entspricht hinsichtlich

- der inhaltlichen Zielsetzung, nämlich der Darstellung einer Sonderbaufläche „Nahversorgungszentrum“,

der gleichen planerischen Absicht, die mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Bad Oldesloe“ als 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 verfolgt wird.

Deshalb sind die Gebietsabgrenzungen der beiden Planungen auch deckungsgleich.

Andere oder gar weiterreichende umweltrelevante Folgewirkungen als im Umweltbericht zum B-Plan „Nahversorgungszentrum Bad Oldesloe“ beschrieben sind daher nicht zu erwarten.

***Der Umweltbericht für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Oldesloe ist daher inhaltlich gleichlautend mit dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Bad Oldesloe“ als 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52, da dort bereits alle umweltrelevanten Sachverhalte aufgearbeitet sind. Die darin enthaltenen Aussagen gelten daher sinngemäß auch für die hier zu beurteilende 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Oldesloe.***

**Titelfoto:** Blick von Südwesten auf das frühere Postgebäude, überlagert durch die Abgrenzung des Plangebietes

Inhalt Seite

## Umweltbericht

<b>I</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>4</b>
1	Planungsabsicht / Vorhaben .....	4
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	4
1.1.1	Standort, Art und Umfang des Vorhabens .....	4
1.1.2	Bedarf an Grund und Boden für den Bebauungsplan .....	6
1.1.3	Bislang gültiger Bebauungsplan .....	6
1.2	Rechtshintergrund .....	7
1.2.1	Darstellung der Umweltschutzziele in den Fachgesetzen .....	8
1.2.2	Darstellung der Umweltschutzziele in übergeordneten Planungen und Fachplänen .....	9
1.3	Abschließende Anmerkung .....	9
<b>II</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>10</b>
2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens einschließlich Umweltbewertung .....	10
2.1	Schutzgut Mensch .....	10
2.2	Schutzgut Tiere / Pflanzen / Lebensräume einschließlich der biologischen Vielfalt .....	10
2.3	Schutzgut Boden .....	12
2.4	Schutzgut Wasser .....	12
2.5	Schutzgut Klima / Luft .....	12
2.6	Schutzgut Landschaft / Orts- und Landschaftsbild .....	12
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	14
2.8	Zusammenfassende Hinweise zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	14
2.9	Beschreibung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung .....	14
3	Beschreibung der Umweltauswirkungen aus der Umsetzung des Bauleitplanes .....	14
3.1	Beurteilungsgrundlagen .....	14
3.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere / Pflanzen / Lebensräume, Boden, Wasser, Klima / Luft, die biologische Vielfalt und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen .....	15
3.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Lebensräume und die biologische Vielfalt .....	15
3.2.2	Auswirkungen auf Bodenfunktionen .....	15
3.2.3	Auswirkungen auf den Wasserhaushalt .....	15
3.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luftqualität .....	16
3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft / Orts- und Landschaftsbild .....	16
3.4	Auswirkungen auf Erhaltungsziele sowie Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten oder anderen naturschutzrechtlichen Schutzgebieten und -objekten .....	16
3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch .....	16
3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	16
3.7	Kumulative Vorhaben .....	16
3.8	Eingriffsbeurteilung und voraussichtlicher Kompensations- / Ausgleichsbedarf .....	16
3.9	Folgen der F-Planänderung für Städtebau und Landschaftsplan .....	17
4	In Betracht kommende anderweitige Möglichkeiten (Alternativen) .....	17
5	Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen .....	17
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	17
5.1.1	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser .....	17
5.1.2	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	17
5.1.3	Berücksichtigung der Bodenschutzklausel .....	17
5.2	Beschreibung der unvermeidbaren erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen .....	18
5.3	Ausgleich und Gestaltung nach Naturschutzrecht; Artenschutz .....	18

Inhalt	Seite
5.4	Eingriffsbilanz.....18
5.5	Festsetzungsvorschläge zur Übernahme in die verbindliche Bauleitplanung.....19
<b>III</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....19</b>
6	Beschreibung der angewandten Methodik bzw. der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....19
7	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....19
8	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring).....19
9	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....19
<b>Literatur / Quellenangaben.....20</b>	
<b>Abbildungen</b>	
Abb. 1	Lageübersicht ..... 4
Abb. 2	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 52 -2. Änderung- „Nahversorgungszentrum Bad Oldesloe“ .5
Abb. 3	Auszug aus der aktuellen Vorhabensplanung (Lageplan) ..... 5
Abb. 4	Bisheriger Stand der Bauleitplanung .....6
Abb. 5	FNP-Änderungsbereich mit Darstellung der zukünftig beabsichtigten Nutzungsart.....9
Abb. 6	Abgrenzung des Plangebietes im Luftbild.....11
Abb. 7	Fotos zum aktuellen Landschaftszustand .....13
<b>Tabellen</b>	
Tab. 1	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs .....17

**HINWEIS:**

Sofern weiterführende Angaben (z.B. über Fachgutachten, sonstige Planungsbeiträge, zum Bebauungsplan selbst o.ä.) zum Verständnis eines Kapitels notwendig sind bzw. für sinnvoll erachtet werden, erfolgt ein Hinweis darauf wie nachstehend:

<i>siehe hierzu auch:</i>
---------------------------

## I Einleitung

### 1. Planungsabsicht / Vorhaben

Die Stadt Bad Oldesloe hat die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Bad Oldesloe“ als 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 für das Gebiet Lübecker Straße 23 + 25 beschlossen. Beabsichtigt ist damit die Entwicklung eines bis zu zweigeschossigen Nahversorgungszentrums auf dem früheren Postgelände an der Lübecker Straße. Parallel dazu wird die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

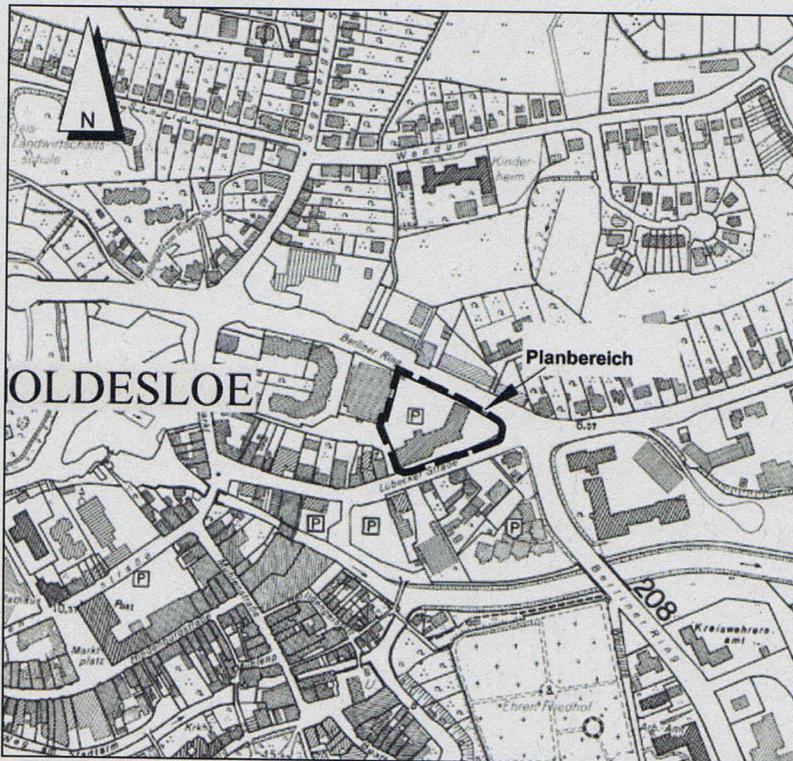
Für das Vorhaben ist außerdem eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem schleswig-holsteinischen Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) in Verbindung mit dem Bundes-UVPG durchzuführen (vgl. hierzu Kap. 1.2), die hiermit vorbereitet wird.

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

##### 1.1.1 Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Die Lage des Vorhabens ergibt sich aus der Darstellung in Abb. 1. Es liegt im Zentrum von Bad Oldesloe zwischen der Lübecker Straße im Süden und dem Berliner Ring (B 75) im Norden.

Abb. 1: Lageübersicht



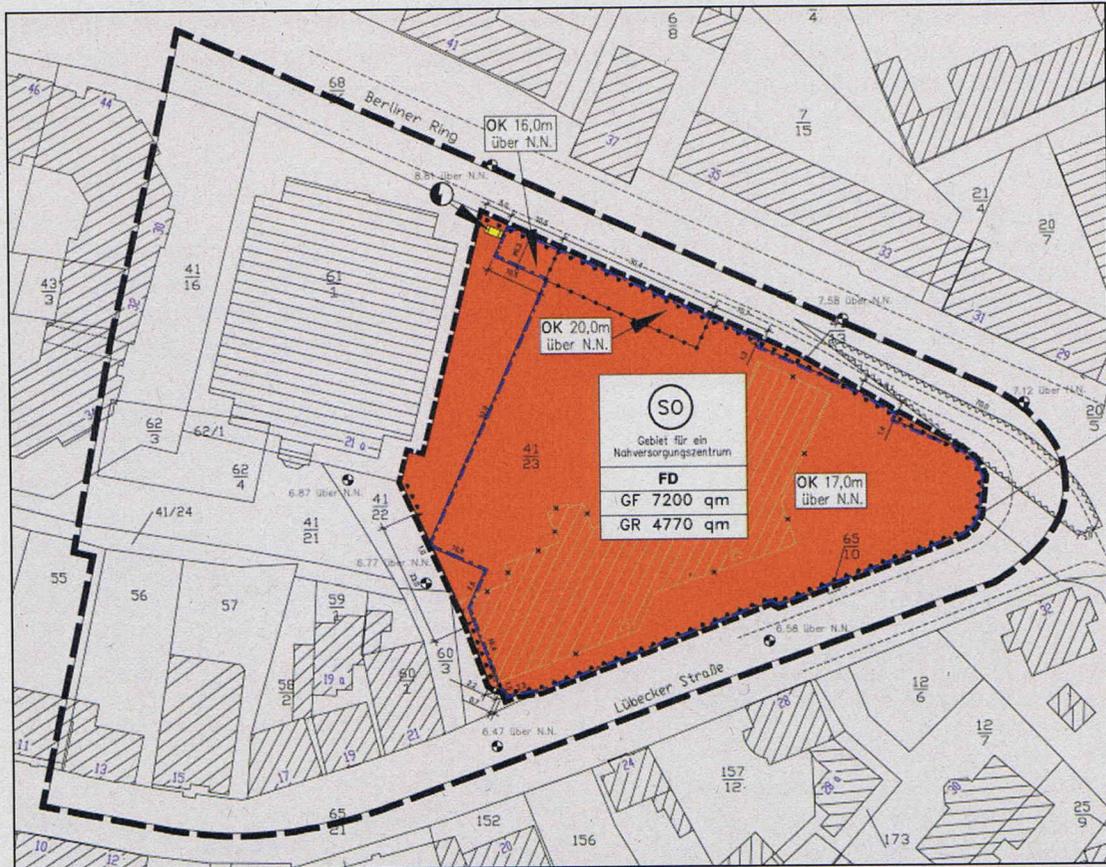
Kartengrundlage aus KELLER (2014; ergänzt)

Der Änderungsbereich umfaßt den östlichen Kernbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 52. Es wird flächendeckend ein Sonstiges Sondergebiet „Gebiet für ein Nahversorgungszentrum“ festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird gestaffelt, denn die OK über NN als Höchstmaß der baulichen Höhenentwicklung wird mit 17,0 m bzw. 20,0 m festgesetzt.

Die Abb. 2 zeigt zur Veranschaulichung von Art und Maß der beabsichtigten baulichen Nutzung die zeichnerische Darstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 -2. Änderung.

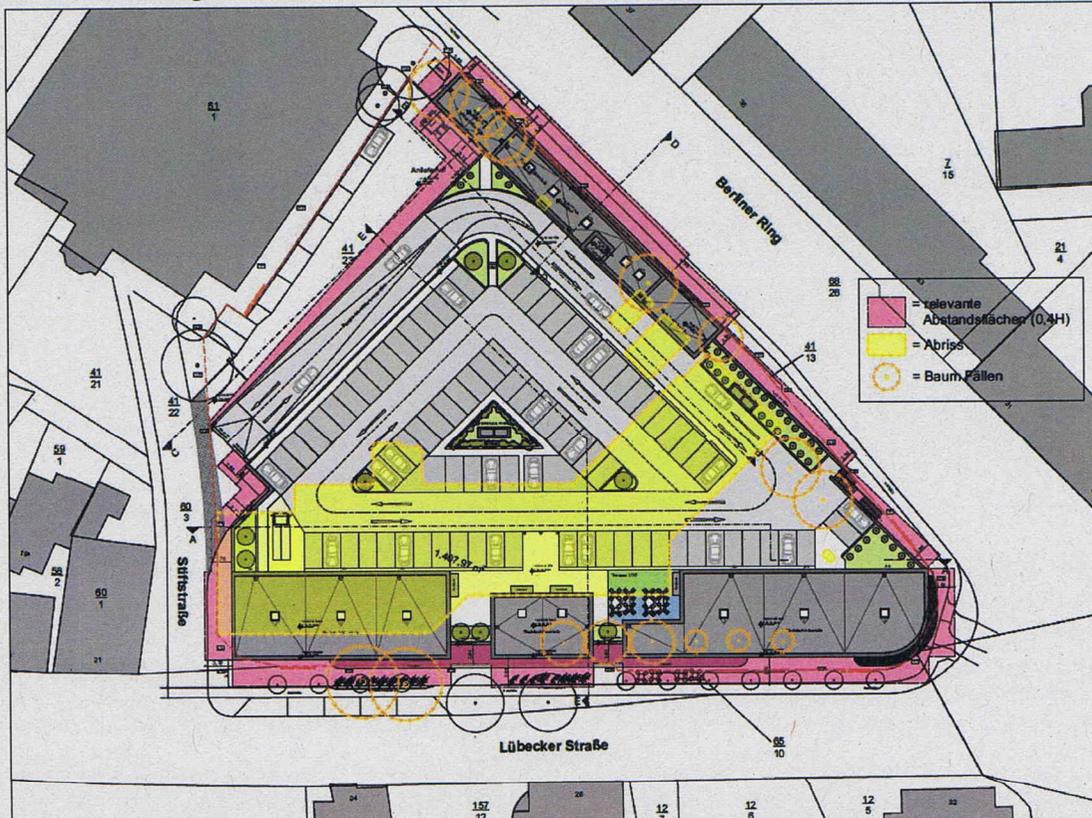
Eine Übersicht über die beabsichtigte konkrete Vorhabensplanung zeigt exemplarisch die Abb. 3. Es entsteht ein völlig neuer Gebäudekomplex einschließlich Parkdeck und Anlieferhof, der vorhandene Gebäudebestand wird komplett abgeräumt.

Abb. 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 52 -2. Änderung- „Nahversorgungszentrum Bad Oldesloe“



siehe hierzu auch: Zeichn. Darstellung und Begründung Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 52 -2. Änderung- (KELLER 2014)

Abb. 3: Auszug aus der aktuellen Vorhabensplanung (Lageplan)



Planung: GROEFKE (Stand 16.12.13) für Bad Oldesloer Immobilien Entwicklung KG Lübecker Straße (Bauherr)

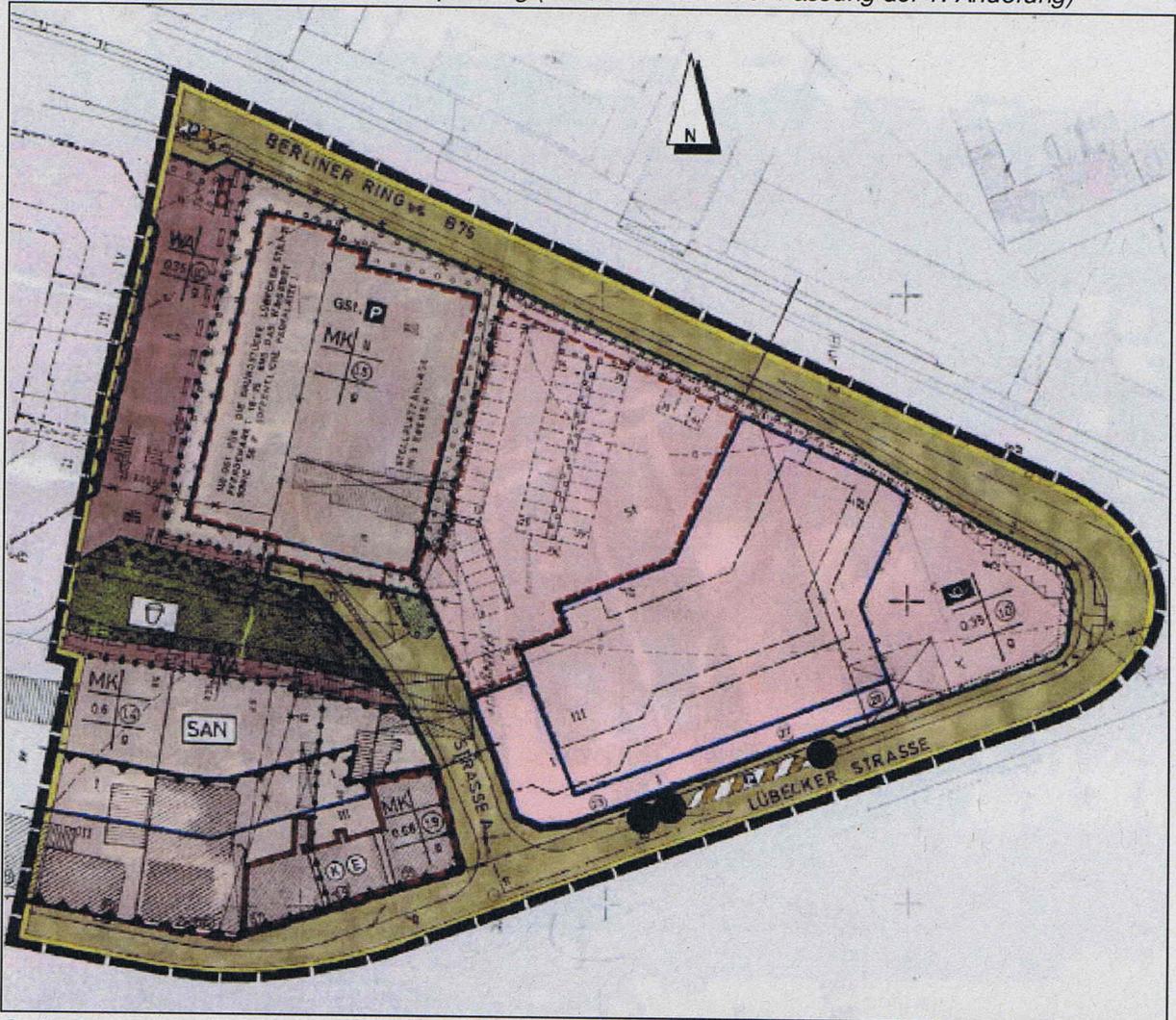
### 1.1.2 Bedarf an Grund und Boden für den Bebauungsplan

Der Bereich des Vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 52 -2. Änderung- umfasst insgesamt 5.438 m<sup>2</sup>, dies entspricht auch der Größe der 8. FNP-Änderung. Es werden eine überbaubare Grundfläche von 4.770 m<sup>2</sup> und eine Geschoßfläche von 7.200 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die festgesetzte Grundfläche darf durch Stellplätze mit ihren Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden (zum zukünftig zulässigen Umfang von Überbauung / Versiegelung vgl. Kap.2.2).

### 1.1.3 Bislang gültiger Bebauungsplan Nr. 52 -1. Änderung-

Im Vergleich zur beabsichtigten Änderung ergibt sich der bisher gültige Stand der Bauleitplanung aus der Darstellung in Abb. 4. Danach sieht die bislang gültige Fassung eine Gemeinbedarfsfläche (Post) mit einer Grundflächenzahl von 0,35 und einer Geschoßflächenzahl von 1,0 bei ein- bis dreigeschossiger Bauweise vor. Außerdem sind umfangreiche Stellplatzflächen vorgesehen, dazu Flächen für Anpflanzungen am nördlichen sowie östlichen Plangebietsrand.

Abb. 4: Bisheriger Stand der Bauleitplanung (B-Plan Nr. 52 in der Fassung der 1. Änderung)



Quelle: Stadt Bad Oldesloe

Aus der späteren Umsetzung des geänderten Bebauungsplanes Nr. 52 -1. Änderung- ergeben sich aufgrund des zukünftig höheren zulässigen Überbauungs- bzw. Versiegelungsanteils Folgewirkungen für die Umwelt bzw. die Schutzgüter des betroffenen Gebietes, die in die Abwägung einzustellen sind.

Mit Blick auf die Anforderungen des Bau- und Naturschutzrechts wird daher begleitend zur Bauleitplanung dieser Umweltbericht erarbeitet. Er ist Bestandteil der Begründung und Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Umweltbericht umfasst dabei schwerpunktmäßig die Bearbeitung landschaftspflegerischer / grünordnerischer Belange im Rahmen der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung einschließlich der ggf. gebotenen Artenschutzbetrachtung, außerdem wird der Sachverhalt „Umweltverträglichkeitsprüfung“ aufgegriffen bzw. vorbereitet.

## 1.2 Rechtshintergrund

### Baugesetzbuch (BauGB)

Das Baugesetzbuch sieht im Regelfall für die Aufstellung von Bauleitplänen die Pflicht zur Durchführung einer **Umweltprüfung** vor, „in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden“ (vgl. § 2 Abs. 4 BauGB). Dieser **Umweltbericht** bildet entsprechend § 2a Nr. 2 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan.

Die Umweltprüfung ist kein selbständiges Verfahren, sondern findet im Prozeß der Bauleitplanung statt. Sie ist ein integratives Trägerverfahren, in dem alle umweltrelevanten Belange abgearbeitet und die Ergebnisse ggf. zusätzlich erforderlicher Prüfungen wie die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), die Verträglichkeitsprüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Verträglichkeitsprüfung), Lärmschutzgutachten, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz u.a.m. zusammengeführt werden.

Bei Durchführung einer Umweltprüfung (UP) für das Plangebiet oder für Teile davon soll außerdem nach dem gemeinhin als „Abschichtung“ bezeichneten Verfahren die UP in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden [§ 2 (4) Satz 5 BauGB].

**Aufbau und Inhalt eines Umweltberichtes einschließlich der projektspezifisch gebotenen Modifikationen ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, welcher in diesem Beitrag gefolgt wird.**

Der für die Abwägung notwendige Umfang und Detaillierungsgrad der zu ermittelnden Umweltbelange und damit auch des Umweltberichtes wurde mit der Stadt Bad Oldesloe abgestimmt.

### Naturschutzrecht (BNatSchG)

Nach geltendem Naturschutzrecht (§§ 13–18 des Bundesnaturschutzgesetzes BNatSchG) ist auch im vorliegenden Fall die sog. **Eingriffsregelung** anzuwenden.

Nach §§ 1a Abs. 3 und 200a BauGB wird im Gegensatz zum Naturschutzrecht dabei aber nicht unterschieden zwischen "Ausgleich" und "Ersatz". Bei der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind vielmehr nur **Ausgleich und Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen** des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu berücksichtigen.

Zur Umsetzung naturschutzrechtlicher Anforderungen aus der Eingriffsregelung besteht nach § 9 BauGB die Möglichkeit, im Bebauungsplan z.B.

- öffentliche und private Grünflächen (Abs. 1 Nr. 15),
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Abs. 1 Nr. 20),
- das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Abs. 1 Nr. 25 a) sowie
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Abs. 1 Nr. 25 b)

und damit auch konkrete Maßnahmen für die Eingriffskompensation rechtsverbindlich festzusetzen. Zur Umsetzung naturschutzrechtlicher Anforderungen aus der Eingriffsregelung besteht dagegen nach § 5 BauGB in einem Flächennutzungsplan lediglich die Möglichkeit, z.B.

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Abs. 2 Nr. 10),

darzustellen.

### Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG und UVPG)

Das schleswig-holsteinische Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) sieht gem. § 3 und § 6 in Verbindung mit Ziffer 10.1 der Anlage 1 für den „*Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) oder im Außenbereich (§ 35 BauGB) mit einer zulässigen Geschoßfläche von 5.000 m<sup>2</sup> oder mehr...*“ eine sog. unbedingte UVP-Pflicht („X“ in Spalte 1) vor. Analog regelt es auch das Bundes-UVPG mit der Ziffer 18.6 i.V.m. Ziffer 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz.

Mit einer festgesetzten Geschoßfläche von 7.200 m<sup>2</sup> fällt das Vorhaben in diese Kategorie bzw. unter diesen Regelungssachverhalt. Die Regelung ist gemäß den Ausführungen der „Anwendung und Auslegung der neuen UVP-Vorschriften“ (MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND LANDWIRTSCHAFT DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN 2004) auch bei bauplanungsrechtlichen Vorhaben der hier zu beurteilenden Art anzuwenden.

Nach den Vorschriften des § 17 Abs. 1 UVPG gilt für Bauleitplanverfahren dabei allerdings Folgendes: *„Werden Bebauungspläne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 3, insbesondere bei Vorhaben nach den Nummern 18.1 bis 18.9 der Anlage 1, aufgestellt, geändert oder ergänzt, wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles nach § 2 Abs. 1 Satz 1 bis 3 sowie den §§ 3 bis 3f im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt ..... Abweichend von Satz 1 entfällt eine nach diesem Gesetz vorgeschriebene Vorprüfung des Einzelfalles, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs, die zugleich den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht, durchgeführt wird.*

Der hiermit vorgelegte Umweltbericht bzw. die jeweils im Rahmen der B-Plan-Aufstellung bzw. der 8. FNP-Änderung durchgeführte Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB genügt mit den dargebotenen Inhalten diesen Anforderungen und ersetzt daher die Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG bzw. LUVPG.

### 1.2.1 Darstellung der Umweltschutzziele in den Fachgesetzen

#### Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne im Rahmen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter anderem auch einen Beitrag

- zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt gewährleisten,
- zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen liefern und
- die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln helfen.

Hierzu ist in § 1 Abs. 6 BauGB ein umfangreicher Katalog von Belangen aufgeführt, die bei Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind. Dieser Katalog schließt unter vielen anderen die Belange Freizeit und Erholung, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Belanges des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit ein.

Darüber hinaus soll dabei nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen, die Wiedernutzbarmachung von Flächen berücksichtigt, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt und auch den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden.

#### Naturschutzgesetz

Im § 1 Abs. 1 des BNatSchG werden die allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege als allgemeiner Grundsatz wie folgt näher definiert.

*„Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass*

1. *die biologische Vielfalt,*
2. *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
3. *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.“*

Dies wird in den Abs. 2 – 6 des § 1 BNatSchG dann noch näher im Sinne von speziellen Grundsätzen konkretisiert.

Nach Maßgabe des § 2 Abs. 3 BNatSchG sind die Ziele des Naturschutzes zu verwirklichen, *„soweit es im Einzelfall möglich, erforderlich und unter Abwägung aller sich aus § 1 Abs. 1 ergebenden Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft angemessen ist.“*

#### Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG)

Umweltschutzziele in Bezug auf den Bodenhaushalt sind darin wie folgt formuliert:

##### *§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes*

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Entsprechend § 3 Abs. 1 Ziff. 9 BBodSchG finden die Regelungen des Bodenschutzgesetzes in die-

sem Bauleitplanverfahren jedoch keine Anwendung, da in diesem Verfahren die Vorschriften des Bauplanungsrechts (Hinweis: in Verbindung mit der anzuwendenden naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach BNatSchG) die Einwirkungen auf den Boden regeln, explizit den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, den Schutz des Mutterbodens sowie auch die erforderliche Eingriffskompensation für das Schutzgut Boden.

### 1.2.2 Darstellung der Umweltschutzziele in übergeordneten Planungen und Fachplänen

#### Landesentwicklungsprogramm SH 2010 (LEP)

Im LEP ist Bad Oldesloe als Mittelzentrum und äußerer Siedlungsachsenschwerpunkt dargestellt (vgl. hierzu auch die Begründung zum B-Plan). Spezifische bzw. konkrete Umweltschutzziele sind für den überplanten Bereich nicht benannt.

#### Landschaftsplan Stadt Bad Oldesloe (LP)

Im LP ist der betroffene Bereich lediglich als Mischgebiet dargestellt. Vorrangige Flächen für den Naturschutz, Eignungsflächen für den Naturschutz oder Flächen sonstiger Bedeutung für Natur und Landschaft sind im überplanten Bereich nicht gegeben (RÜPPEL & PARTNER und STADT BAD OLDESLOE 1998).

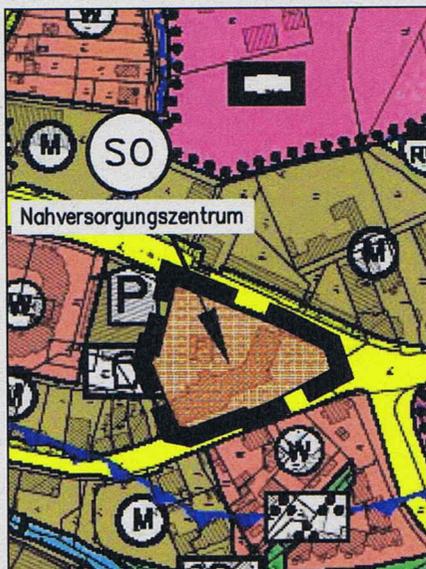
#### Flächennutzungsplan Stadt Bad Oldesloe (FNP)

Die konkrete Flächenabgrenzung des Bereiches der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 52 -2. Änderung- „Nahversorgungszentrum Bad Oldesloe“ mit Darstellung der zukünftig beabsichtigten Nutzungsart einschließlich einer Gegenüberstellung mit der bislang geltenden FNP-Darstellung ergibt sich aus der nachfolgenden Abb. 5. Danach werden in der bisherigen FNP-Darstellung eine gemischte Baufläche sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Post“ dargestellt.

Diese Darstellung ändert sich nun grundsätzlich, es erfolgt flächendeckend die Darstellung einer Sonderbaufläche „Nahversorgungszentrum“.

Abb. 5: FNP-Änderungsbereich mit Darstellung der zukünftig beabsichtigten Nutzungsart

zum Vergleich: Bisherige FNP-Darstellung



Darstellungen aus KELLER (2014)

siehe hierzu auch:

Begründung mit Planzeichnung der 8. Änderung (KELLER 2014)

### 1.3 Abschließende Anmerkung

Aus der späteren Umsetzung der im Bebauungsplan dargestellten Bauflächen können sich im Vergleich zur bislang zulässigen Nutzung möglicherweise Veränderungen des Umweltzustandes, d.h. Folgewirkungen für die im Planungsraum präsenten Schutz-, Kultur- bzw. Sachgüter oder Raumfunktionen ergeben. Dies hätte auch Folgen für die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und -bilanzierung bzw. die angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange insgesamt.

Auf der Grundlage der o. g. projektspezifischen Ausgangsbedingungen, des geltenden Rechtshintergrundes und der für den betroffenen Raum ermittelten Umweltschutzziele beschreibt und bewertet die-

ser Umweltbericht im Rahmen der nach BauGB durchzuführenden Umweltprüfung, ob vom Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen ausgehen können. Damit wird die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des Baugesetzbuches geforderte angemessene Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung vorbereitet.

Der Umweltbericht widmet sich dabei schwerpunktmäßig der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf der Grundlage des gegebenen Orts- bzw. Landschaftszustandes und unter Berücksichtigung der zukünftig beabsichtigten städtebaulichen Planinhalte. Gleichzeitig wird damit die Grundlage für die Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen der Umweltprüfung nach BauGB gelegt.

## II Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens einschließlich Umweltbewertung (gegebener Umweltzustand)

Die Beschreibung der Umwelt sowie auch ihre Bewertung erfolgt entsprechend den Anforderungen des § 2 Abs. 4 Satz 1 sowie § 2a Satz 2 BauGB für die Schutzgüter

- |  |   |  |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mensch</li> <li>• Tiere und Pflanzen / Lebensräume / Biologische Vielfalt</li> <li>• Boden</li> <li>• Wasser</li> </ul> | } | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Klima / Luft</li> <li>• Landschaft / Landschaftsbild</li> <li>• Kultur- und sonstige Sachgüter</li> </ul> |
|--|---|--|

einschließlich Hinweisen zu Belastungen und Wechselwirkungen, soweit erkennbar und bedeutsam. Dabei orientiert sich die räumliche und inhaltliche Tiefenschärfe an den örtlichen Gegebenheiten sowie an der gegebenen Aufgabenstellung (Bebauungsplan-Inhalte; begleitend dazu die 8. FNP-Änderung) und wird hier entsprechend auf die erforderlichen Angaben beschränkt.

Wesentliche Grundlage der Zustandsbeschreibung sind eine örtliche Inaugenscheinnahme des aktuellen Landschaftszustandes sowie sonstige verfügbare Projektinformationen.

#### 2.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet selbst erfüllt keinerlei Wohnfunktionen, auch sind unmittelbar angrenzend keine Wohngebiete, sondern vielmehr vielbefahrene Straßen sowie ein Parkhaus mit Zufahrt vorhanden. Der überplante Bereich erfüllt keine speziellen Aufgaben für die örtliche (Nah-) Erholung.

#### 2.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen / Lebensräume einschließlich der biologischen Vielfalt

##### **Naturraum**

Bad Oldesloe liegt naturräumlich im südöstlichen Teil des ostholsteinischen Hügel- und Seenlandes. Die natürlichen landschaftlichen Gegebenheiten sind jedoch im betroffenen Bereich bereits seit langem vollständig und großflächig durch städtische Siedlungsstrukturen überformt.

##### **Aktueller Gebietszustand**

Das überplante Gelände wurde am 03.10.2013 besichtigt. Es ist ausgestattet mit einem großen Gebäudekomplex sowie einem bereits sehr hohen Anteil an befestigten Verkehrs- und Wirtschaftsflächen (Stellplätze, Anlieferung, Erschließung für Fußgänger). Hinzu kommen teils saumartige, teils etwas größere Beete vorwiegend in den Randbereichen des Plangebietes, die weitgehend mit (Zier)Gebüsch oder Einzelgehölzen, wie sie im städtischen Raum üblich sind, bestanden sind. Das Gelände fällt vom Berliner Ring zur Lübecker Straße kaum merklich ab. Die Abb. 6 zeigt das Plangebiet mit hinterlegtem Luftbild.

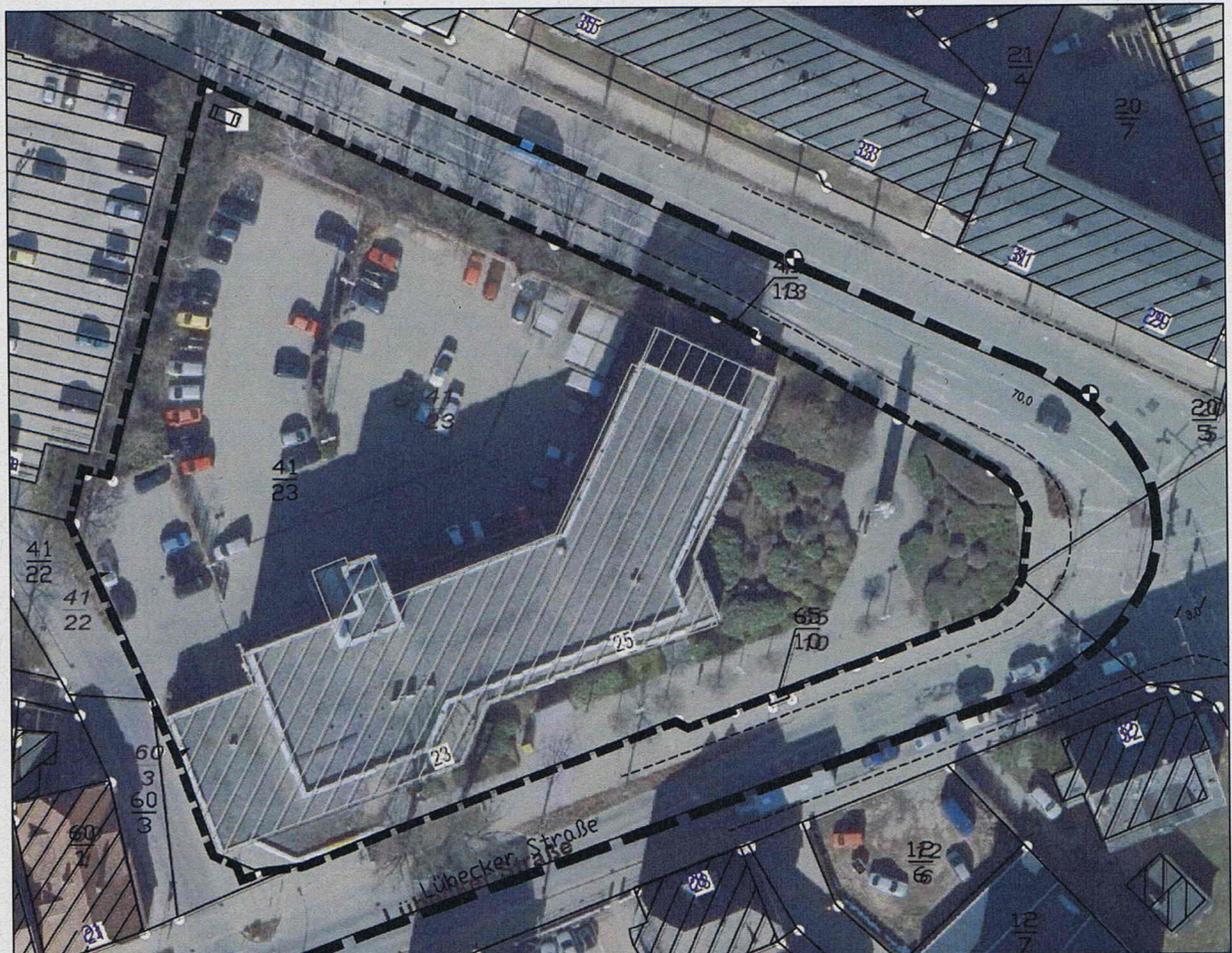
Das gesamte Plangebiet umfaßt rund 5.438 qm. Davon entfallen etwa 4.031 qm bzw. 74 % auf Gebäudebestand und sonstige befestigte Flächen. Der Anteil der Grünflächen mit Gehölzbeständen beträgt rund 1.405 qm bzw. 26 % (grob überschlägig nach Luftbildanalyse).

Die vorwiegend am westlich gelegenen Parkhaus, entlang des Berliner Ringes sowie östlich im Kreuzungsbereich der Straßen vorhandenen Gehölzbestände aus Ahorn-Arten, Birke, Zierapfel, Esche und Eiche sowie vor allem einer Vielzahl von Ziergehölzen einschließlich einiger Koniferen (im Hofbereich) erfüllen teils Eingrünungs- und Abschirmfunktionen, sind jedoch den städtebaulichen Dimensionen des vorhandenen Baukörpers nicht gewachsen. Die beiden großen bzw. alten Linden südlich des Gebäudes dagegen bilden mit ihren Proportionen ein angemessenes Gegengewicht zum Baukörper, sind jedoch, wie an der Spitzendürre erkennbar (vgl. Foto 2 in Abb. 7) bereits stark vorgeschädigt. Sie stehen aber nicht innerhalb des abgegrenzten Plangebietes. Gleiches gilt für zwei kleinere jüngere Linden an der Lübecker Straße, von denen ebenfalls eine vorgeschädigt ist (vgl. Foto 6 in Abb. 7). Diese Bäume sind dementsprechend also auch nicht Gegenstand der Folgenbeurteilung.

Naturnahe oder gar natürliche Biotope und damit wertvolle Lebensräume sind also im überplanten Bereich nicht gegeben, vielmehr sind lediglich auf einem untergeordnetem Flächenanteil typische städtische Grünstrukturen vorhanden.

Im Sinne des Erlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ einschl. Anlage in der Fassung vom 01.01.2014 ist davon auszugehen, daß es sich gem. Ziff. 3.1 der Anlage zum Erlass bei den Beeten und Rabatten mit Offenböden und Gehölzbeständen lediglich um „Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“ handelt.

Abb. 6: Abgrenzung des Plangebietes im Luftbild



Plangrenze aus KELLER (2013) und Luftbild der Stadt Bad Oldesloe (2013)

Hinweise auf das Vorkommen von Pflanzenarten, die an besondere abiotische Standortvoraussetzungen (Nässe, Rohboden, Trockenheit, Wärme, Nährstoffarmut) gebunden wären, ergaben sich vor Ort nicht. Das Vorkommen von streng oder besonders geschützten Pflanzenarten ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Die vorhandenen Böden, Beete und Gehölzstrukturen können zwar z.B. gebüsch- und baumbrütenden Vogelarten des Siedlungsraumes als Nist- und Brutstrukturen und auch Nahrungshabitate dienen. Hinweise auf besondere Funktion einzelner Bäume (oder auch des Gebäudes) als Horstbäume z.B. für Greifvögel, Brutbäume für Eulen oder das Vorkommen von Baumhöhlen als Wochenstuben für Fledermäuse und damit auch auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten oder ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 BNatSchG ergaben sich vor Ort jedoch nicht.

Aufgaben des Biotopverbundes der hier vorhandenen Rabatten und Ziergehölzbestände können im Vergleich zu sonstigen Räumen der Offenlandschaft und angesichts des städtebaulich verdichteten Kontextes einschließlich umgebender vielbefahrener Straße als untergeordnet bis fehlend eingestuft werden, die Anforderungen des § 21 BNatSchG für den Biotopverbund werden hier nicht erfüllt.

#### **Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte**

Derartige Gebiete bzw. Objekte sind weder innerhalb des Plangebietes noch außerhalb angrenzend gegeben.

### **Biologische Vielfalt**

Aufgrund der gegebenen Nutzungs- und Vegetationsstrukturen ist hier keine höhere biologische Vielfalt<sup>1</sup> anzunehmen.

#### **2.3 Schutzgut Boden**

Es ist davon auszugehen, daß das gesamte Plangebiet zu der Zeit, als das Postgebäude errichtet wurde, vollständig durch Bautätigkeit überformt wurde und daß keine natürlich gewachsenen oberflächennahen Bodenschichtungen mehr gegeben sind.

Die noch vorhandenen anteiligen Offenböden (rund 26 % bzw. ca. 1.405 m<sup>2</sup>) im Bereich der Pflanzbeete sind das Ergebnis damaliger baubegleitender Umgestaltungen. Sie können Bodenfunktionen wie Versickerung von Niederschlagswasser, Standort für Vegetation, Abkühlungswirkung etc. bislang noch anteilig erfüllen.

Im Bereich der bereits überbauten bzw. befestigten Flächen (Gebäude, Stellflächen, Wege und Plätze) sind dagegen schon in deutlichem Umfang (d.h. auf rund drei Viertel der Fläche) nachteilige Veränderungen durch Befestigung bzw. Versiegelung, Umschichtung etc. gegeben, dort können die Böden ihre natürlichen Funktionen im Naturhaushalt überhaupt nicht mehr erfüllen.

Derzeit wird noch ein Bodengutachten erstellt, die endgültigen Ergebnisse liegen jedoch noch nicht vor. Nach vorläufigen mdl. Angaben des Bodengutachters (BERNDT / conTerra 2014) kann festgehalten werden, daß der seinerzeit unter dem alten Postgebäude vorhandene schluffartige Faulschlamm vollständig entfernt wurde. Lediglich im Norden sind noch Reste der Schluffe feststellbar.

#### **2.4 Schutzgut Wasser**

Still- oder Fließgewässer sind im Planbereich oder angrenzend nicht vorhanden. Das auf den Offenböden anfallende Niederschlagswasser versickert, sofern es nicht bei stärkeren Regenereignissen oberflächlich abfließt. Das auf dem Gebäude und auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird von Einläufen oder Gossen aufgenommen, über die städtische Regenwasserkanalisation abgeführt und letztendlich in die Trave als Vorfluter eingeleitet.

Nach vorläufigen mdl. Angaben des Bodengutachters (BERNDT / conTerra 2014) liegt der Grundwasserstand aktuell in der Winterzeit bei ca. 0,9 bis 1,8 m unterhalb der Geländeoberkante.

#### **2.5 Schutzgut Klima / Luft**

Aufgrund des hohen Überbauungs- und Befestigungsanteils ist bereits, auch mit Blick auf die umgebende gesamte innerstädtische Siedlungsstruktur, von einem stadtklimatisch geprägten Geländeklima auszugehen. Kennzeichnend dafür sind z.B. eine erhöhte Wärmeeinstrahlung und -speicherung auf befestigten bzw. überbauten Flächen, verminderte bzw. verzögerte Abkühlungswirkung, ein höherer Partikelgehalt, Schadstoffemissionen aus Verkehr, verminderte Luftbewegung und ggf. auch reduzierter Kalt- bzw. Frischluftaustausch mit dem Umland. Außerdem besteht aufgrund der Lage zwischen dem Berliner Ring (B 75) und der Lübecker Straße einschließlich ampelgesteuerter Kreuzung wegen des gegebenen höheren Verkehrsaufkommens eine Vorbelastung des Standortes durch verkehrsbedingte Schadstoffemissionen.

Dies kann durch die wenigen vorhandenen Gehölzbestände nicht kompensiert werden.

#### **2.6 Schutzgut Landschaft / Orts- und Landschaftsbild**

Der überplante Bereich einschließlich seiner Umgebung ist geprägt durch teils verdichtete, überwiegend mehrgeschossige innerstädtische Bebauung, wobei das frühere Postgebäude am Standort (Dreiecksfläche zwischen Verkehrswegen) eine gewisse Insellage aufweist. Auf den Grünbestand (Beete, Bepflanzung) wurde bereits im Kap. 2.2 hingewiesen, im Verhältnis zur Hochbausubstanz ist die Ausstattung mit raumwirksamen Gehölzen im städtebaulichen Kontextes hier insgesamt als eher defizitär einzustufen.

Eine besondere bzw. hohe Vielfalt, Eigenart, kulturhistorische Bedeutung oder Schönheit des Landschaftsbildes und damit auch für das Landschaftserleben ist nicht gegeben.

Die Abb. 7 mit den Fotos 1 – 6 zeigt das derzeitige Erscheinungsbild der betroffenen Flächen über das bereits in Abb. 6 (Luftbild) dargestellte Maß hinaus.

<sup>1</sup> Nach § 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG handelt es sich dabei um „die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen“

### Abb. 7: Fotos zum aktuellen Gebietszustand

Foto 1: Südwest-Ecke des vorhandenen Gebäudes an der Zufahrt zum Parkhaus



Foto 2: Blick von Südwesten über die Lübecker Straße auf das Gebäude und die zwei älteren Linden



Foto 3: Ansicht des Vorhabenstandortes vom östlichen Kreuzungsbereich



Foto 4: Blick in den Innenhof nach Nordwesten



Foto 5: Gehölzkulisse am Berliner Ring



Foto 6: Zwei kleinere Linden an der Lübecker Straße



## 2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Baudenkmale sind im überplanten Bereich nicht gegeben, das Auftreten archäologische Funde und Befunde ist im Planbereich aufgrund der bereits früher vorgenommenen baulichen Überformung vermutlich nicht zu erwarten.

## 2.8 Zusammenfassende Hinweise zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den aufgeführten einzelnen Schutzgütern bestehen vielschichtige Wechselbeziehungen, die hier nur exemplarisch angedeutet werden sollen, zumal derartige Wechselbeziehungen im städtisch geprägten Siedlungsraum ohnehin nur eingeschränkt wirksam sein können.

Solange Böden offen, d.h. unbefestigt und in ihrer Schichtenfolge noch weitgehend natürlich gelagert sind, können sie grundsätzlich naturraumtypischen Pflanzen als Standort und Tierarten (vom Mikroorganismus, Regenwurm oder Kleinsäuger im Boden bis zum Bodenbrüter oder Beutegreifer als Vertreter der Avifauna) als Lebensraum dienen. Mit zunehmender Intensität der Landbewirtschaftung oder insbesondere auch Versiegelung bzw. Überbauung (z.B. Gebäude und Nebenanlagen, Erschließung, Verkehrs- und Wirtschaftsflächen) sinkt dieses Angebot. Die Möglichkeiten der Versickerung sinken auf diesen Flächen ebenfalls. Überbauungen bzw. Versiegelungen reduzieren außerdem geländeklimatische Ausgleichswirkungen wie Verdunstung und Abkühlung.

Dauerhafte Bodenbedeckung (z.B. durch Grünland, Brache, Ruderalfluren, Gebüsche oder auch größere Gehölzbestände bzw. Wald) fördert langfristig die ungestörte Bodenentwicklung. An dieser Bodenentwicklung wirken auch versickernde Niederschläge und die mit ihnen transportierten Stoffe bzw. Partikel mit. Überbauungen und Befestigungen bedeuten in der Regel eine Belastung des natürlichen Bodengefüges und ggf. auch des Bodenwasserhaushaltes durch Verlust von Offenboden, natürlicher Schichtfolge, Verdichtung oder ggf. auch durch Stoffeinträge.

Ein vielfältiges Angebot an flächigen und vertikalen Vegetationsstrukturen (z.B. Gehölzreihen aus heimischen Arten, extensiveres Grünland, höhere Gras- und Krautfluren, Ruderalvegetation) oder abiotisch bedeutsamen Strukturen (warme besonnte Flächen, Rohböden, nährstoffarme oder nasse Standorte) in Verbindung mit fehlender oder extensiver Nutzung erhöht sowohl die Lebensraumbedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt als auch die örtliche Erlebnisvielfalt. Raumwirksame Gehölzbestände können darüber hinaus eine wirksame Eingrünung und Einbindung von Bauflächen in die Umgebung gewährleisten und oft auch Habitatstrukturen für viele Tierartengruppen vorhalten. Demgegenüber bieten verdichtete Bauflächen mit wenigen Grünstrukturen nur ein stark eingeschränktes Lebensraumangebot für die Tier- und Pflanzenwelt und eine geringe bis oft fehlende Erlebnisvielfalt.

Diese Beispiele mögen genügen, um die Vielschichtigkeit der Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern nur anzudeuten; entsprechend komplex können dann bei Realisierung eines Vorhabens auch die Wirkzusammenhänge auf die Umwelt ausfallen.

## 2.9 Beschreibung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für den betroffenen Bereich unabhängig vom geplanten Vorhaben „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 52 -2. Änderung- „Nahversorgungszentrum Bad Oldesloe“ mit zugehöriger 8. FNP-Änderung keine wirtschaftlichen, verkehrlichen, technischen, planerischen oder sonstigen Entwicklungen zu erwarten, die zu einer erheblichen Veränderung des jetzigen Umweltzustandes im Plangebiet führen könnten. Der jetzige Zustand würde vermutlich fortbestehen. Eine weiterführende Prognose der durch das Vorhaben zu erwartenden Umweltauswirkungen aufgrund veränderter Ausgangsbedingungen ist daher nicht notwendig, Beurteilungsgrundlage bleibt der aktuelle Umwelt- und Planungszustand, wie vorstehend beschrieben.

## 3 Beschreibung der Umweltauswirkungen aus der Umsetzung des Bauleitplanes

### 3.1 Beurteilungsgrundlagen

Beurteilungsgrundlagen zur Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen sind

- die gegebenen Umweltvoraussetzungen, rechtlichen Rahmenbedingungen und methodischen Ansätze, wie in Kap. 1.2 und 2 beschrieben,
- die aktuelle zeichnerische Darstellung und Begründung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 52 -2. Änderung- „Nahversorgungszentrum Bad Oldesloe“,
- die aktuelle Planzeichnung mit Begründung zur 8. FNP-Änderung,
- die Darstellungen bzw. Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 52 -1.Änderung-,
- die aktuelle Planung für das Nahversorgungszentrum sowie
- sonstige vorliegende Informationen.

### **3.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere / Pflanzen / Lebensräume, Boden, Wasser, Klima / Luft, die biologische Vielfalt und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen**

#### **Vorbemerkungen**

Es ist noch einmal in Erinnerung zu rufen, daß mit der hier verfolgten Bauleitplanung ein bereits sehr stark durch frühere Bautätigkeit überformter innerstädtischer Standort überplant wird – ein Standort, der schon durch einen großen Gebäudekomplex (frühere Post) sowie umfangreiche befestigte Flächen für Fußgänger und ruhenden Verkehr gekennzeichnet ist. Es wird also keine bislang unbebaute Offenlandschaft neu überplant, sondern ein urbaner Standort im Sinne von Flächenrecycling und Innenentwicklung neu strukturiert.

Absehbar ist nun, daß eine flächendeckende Überbauung ermöglicht wird. Die bislang noch vorhandenen Rabatten mit Gehölzbestand entfallen zukünftig, Flächen für Anpflanzungen (wie im Ursprungs-Bebauungsplan) oder Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen werden nicht mehr festgesetzt. Allerdings ist beabsichtigt, über einen noch abzuschließenden Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB gestalterische Fragen in Bezug auf zukünftige Bepflanzung / Dach- und Fassadenbegrünung näher zu regeln. Nach Lage der Gebäudeplanung ist dabei von einem Flächenanteil mit Dachbegrünung im Umfang von rund 304 m<sup>2</sup> auszugehen (GROEFKE 2014).

Der neu entstehende Gebäudekomplex wird zwar von der Kubatur her größer und kompakter ausfallen, aber bei einer Zweigeschossigkeit mit rund 8 – 12 m Höhe nur wenig höher als das vorhandene Postgebäude sein.

An dieser Stelle muß und kann in Bezug auf umweltrelevante Folgewirkungen bereits „abgeschichtet“, d.h. festgestellt werden, ob im Einzelfall überhaupt (noch) erhebliche nachteilige umweltrelevante Umweltauswirkungen im Sinne des § 2a BauGB ausgelöst werden können, ob also Eingriffe im Sinne des § 13 ff BNatSchG zu erwarten sind und ob als Konsequenz daraus überhaupt noch ein naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf zu erwarten sein wird.

In der Gesamtschau wird hier davon ausgegangen, daß durch die im Vergleich zum bisherigen Zustand zukünftig mögliche vollständige Überbaubarkeit des Plangebietes Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts zu erwarten sind. Dies ist nicht zuletzt zu begründen mit dem Runderlaß „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ und der Formulierung in Ziff. 2.2 der Anlage dazu, die ausführt: „Vorhaben, bei denen Boden versiegelt werden soll, führen regelmäßig zu erheblichen Beeinträchtigungen“.

Dabei wird hier davon ausgegangen, daß sich Auswirkungen des Eingriffs auf den überplanten Bereich beschränken, zumal keine weiteren Offenboden- / Offenlandbiotope angrenzen und einzelne Straßenbäume außerhalb des Plangebietes nicht betroffen sind bzw., falls überhaupt nötig, durch geeignete Schutzvorkehrungen gesichert werden können.

Der Eingriffsumfang beläuft sich vor diesem Hintergrund auf den im Kap. 2.2 bereits genannten Flächenumfang von rund 1.405 m<sup>2</sup> derzeit noch offener, zukünftig aber überbauter bzw. versiegelter Flächen. Damit ergibt sich auch das Erfordernis einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Vor diesem Hintergrund sind die Ausführungen in den nachstehenden Kapiteln zu verstehen, sie können vergleichsweise kurz gehalten werden.

#### **3.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Lebensräume und die biologische Vielfalt**

Das Vorhaben führt zur Überbauung und Versiegelung der im Plangebiet noch vorhandenen Offenböden mit ihren Funktionen als Pflanzenstandort und begrenzt auch Lebensraum für Tierarten städtischer Biotopstrukturen. Damit verbundenen sind Gehölzverluste sowie Funktionsverluste z. B. als Brut-, Nahrungs- oder auch Rasthabitate für gehölzbrütende Vogelarten des Siedlungsbereiches. Geeignete Kompensation hierfür wird im Durchführungsvertrag zu regeln sein (vgl. Kap. 5.3).

#### **3.2.2 Auswirkungen auf Bodenfunktionen**

Die zukünftig ermöglichte vollständige Überbaubarkeit des Plangebietes führt dazu, daß der bislang noch verbliebene Offenbodenanteil im Umfang von rund 1.405 m<sup>2</sup> mit seinen Funktionen für Niederschlagsversickerung und auch Verdunstung als Beitrag zur stadtklimatischen Abkühlung verlorengeht.

#### **3.2.3 Auswirkungen auf den Wasserhaushalt**

Auf dem zusätzlich überbauten Flächenanteil ist zukünftig keine Versickerung mit anschließender Grundwasserneubildung mehr möglich, da die Niederschläge nun über das Kanalnetz abgeführt werden. In diesem Zusammenhang ist zu sehen, daß allerdings durch die Herstellung von Flächen mit Dachbegrünung auch wieder anteilig eine Rückhaltung bzw. Verdunstung von Niederschlägen ermöglicht wird.

Nach Darstellung des Entwässerungsantrages („Entwässerungsgesuch“; K+S 2013) wird, da die Einleitmenge in den städtischen Regenwasserkanal begrenzt ist, ein Regenwasserrückhaltesystem vorgesehen, so daß das Regenwasser nur gedrosselt eingeleitet wird. Eine Mehrbelastung des Vorfluters ergibt sich deshalb nicht.

### 3.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luftqualität

Die Folgewirkungen sind mit Blick auf die Ausführungen in Kap. 3.2.1 bis 3.2.3 zu sehen. Es geht weiterer Offenboden sowie der vorhandene Ziergehölzbestand mit begrenzten Positivwirkungen für das Siedlungs- bzw. Geländeklima verloren. Auch hier ist aber davon auszugehen, daß Flächen mit Dach- und Fassadenbegrünung auch wieder, wenn auch im Flächenumfang deutlich geringer, ähnliche Wirkungen hervorbringen werden. Diese neuen Grünflächenflächen werden zwar nicht im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 52 -2. Änderung- „Nahversorgungszentrum Bad Oldesloe“ festgesetzt, sind aber Bestandteil der Bauplanung.

### 3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft / Orts- und Landschaftsbild

Bereits jetzt ist der überplante Standort Bestandteil der innerstädtischen Siedlungsstruktur, das Postgebäude war bislang entsprechend städtebaulich prägend im Kreuzungsbereich von Berliner Ring und Lübecker Straße. Auch nach Abriß des Postgebäudes und Neugestaltung mit dem geplanten Nahversorgungszentrum wird der überplante Bereich wieder alle Merkmale einer innerstädtischen, zentrumsnahen Siedlungslage aufweisen, allerdings mit erhöhtem Baukörpervolumen und deshalb vermindertem Freiflächen- und Grünanteil. Bei ähnlicher Bauhöhe wie bisher wird die vertikale Dimension der städtebaulichen Gestaltung zwar in etwa dem bisherigen Erscheinungsbild entsprechen, die platzartige Erweiterung um Kreuzungsbereich hin geht allerdings verloren. Aus der notwendigen Beseitigung der bislang vorhandenen Grünstrukturen (Beete und Rabatten, Ziergehölzbestände) entsteht ein Gestaltungsbedarf, der durch Bepflanzung verbleibender Freiflächen bzw. Fassaden- und Dachbegrünung soweit wie möglich kompensiert werden soll, um eine insgesamt ansprechende städtebauliche Situation wiederherzustellen, ggf. ist dies durch entsprechende vertragliche Regelungen zu spezifizieren. Nach Lage der aktuellen technischen Planung beträgt der Umfang von Grünflächen im Erdgeschoß des neuen Nahversorgungszentrums rund 66 m<sup>2</sup> und auf dem Parkdeck rund 228 m<sup>2</sup>.

### 3.4 Auswirkungen auf Erhaltungsziele sowie Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten oder anderen naturschutzrechtlichen Schutzgebieten und -objekten

Derartige Schutzgebiete bzw. -objekte sind hier nicht betroffen. Nachteilige Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Travetal“ (Gebiet 2127-391) sind vor dem Hintergrund der Ausführungen in Kap. 3.2.3 nicht zu erwarten

### 3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Ein im Rahmen der konkreten Vorhabensplanung erarbeiteter schalltechnischer Bericht (ZECH 2013) kommt bei der Beurteilung des Bauvorhabens einschließlich zu erwartender Verkehre zu dem Ergebnis, daß bei Einhaltung der empfohlenen Lärminderungsmaßnahmen der erforderliche Lärmschutz für die Nachbarschaft eingehalten werden kann.

**siehe hierzu auch:**

Schalltechnischer Bericht Nr. LL9170.1/02 (ZECH 2013)

### 3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Aus dem Planungsvorhaben sind keine umweltrelevanten nachteiligen Folgewirkungen zu erwarten.

### 3.7 Kumulative Vorhaben

Kumulierende Vorhaben im Sinne z.B. des § 3b (2) UVPG, d.h. „mehrere Vorhaben derselben Art, die gleichzeitig von demselben oder mehreren Trägern verwirklicht werden sollen und in einem engen Zusammenhang stehen“, sind hier nur insofern gegeben, als parallel zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 -2. Änderung- „Nahversorgungszentrum Bad Oldesloe“ flächendeckend die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt wird.

### 3.8 Eingriffsbeurteilung und voraussichtlicher Kompensations- / Ausgleichsbedarf

Die Eingriffe im Sinne des § 14 ff BNatSchG wurden in Bezug auf die betroffenen Grundflächen bereits auf rund 1.405 m<sup>2</sup> beziffert, eine weitere Vermeidung bzw. Verminderung ist nicht möglich. Auch bestehen keine Möglichkeiten für Entsiegelungen innerhalb des Plangebietes oder anderweitig.

Der Kompensationsbedarf bzw. die Ermittlung der Größe der erforderlichen Ausgleichsmaßnahme ergibt sich hier auf der Grundlage des Erlasses „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ (Fassung vom 01.01.2014), wie in Tab. 1 zusammengestellt. Nach den Vorgaben des Erlasses wird für den Ausgleichsbedarf für das hier maßgebliche Schutzgut „Boden“ ein Verhältnis von 1 zu 0,5 angesetzt; die Hälfte der begrünten Dächer (rund 238 m<sup>2</sup>) bzw. Grünflächen im Erdgeschoß (rund 66 m<sup>2</sup> – GROEFKE 2014) wird hier außerdem zur Ermäßigung des Bedarfs herangezogen.

Danach beläuft sich der für den vorliegenden Fall ermittelte Kompensations- bzw. Ausgleichsbedarf auf insgesamt 551 m<sup>2</sup> Fläche.

Tab. 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriffsrelevante Fläche (überbaut, versiegelt) in m <sup>2</sup>	Ermittlung des Flächenbedarfs nach der Anlage (Ziff. 3.1. b) zum Erlaß	Ergebnis (gerundet) in m <sup>2</sup>
1.405	1.405 x 0,5 =	703
<i>abzüglich Flächenanteil der zukünftig begrünten Dächer im Umfang von (m<sup>2</sup>)</i>		
304	304 x 0,5 =	-152
<b>Kompensations- / Ausgleichsbedarf gesamt</b>		<b>551</b>

### 3.9 Folgen der F-Planänderung für Städtebau und Landschaftsplan

Vor dem Hintergrund der im Kap. 1.2.2 benannten bisherigen Darstellungen der überplanten Flächen im Landschaftsplan (LP) der Stadt Bad Oldesloe ist eine Umweltrelevanz für diesen Plan nicht erkennbar. Es wird lediglich eine siedlungsspezifische Nutzungsart durch eine andere ersetzt, dies kann bei der Fortschreibung des LP nachrichtlich berücksichtigt werden.

Das bisherige städtebauliche Konzept des Flächennutzungsplanes wird zwar zukünftig anders strukturiert sein, dies ist aber gewollt, sonst würde kein Änderungsverfahren durchgeführt werden. Nachteile für den F-Plan insgesamt sind daher nicht erkennbar.

## 4 In Betracht kommende anderweitige Möglichkeiten (Alternativen)

Mit Blick auf die gewollte Umsetzung ihres Einzelhandelsentwicklungskonzeptes und die wünschenswerte und sinnvolle städtebauliche Nachnutzung des früheren Postgeländes sieht die Stadt Bad Oldesloe keine räumliche Alternative zum gewählten Standort für ein Nahversorgungszentrum.

## 5 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

### 5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

#### 5.1.1 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser

Eine ordnungsgemäße Abfall- und Abwasserentsorgung wird wie bisher schon über die entsprechenden bestehenden kommunalen Strukturen gewährleistet. Fragen der Regenwassereinleitung und -qualität werden mit den Stadtwerken und der Wasserbehörde abgestimmt. Zu beiden Sachverhalten werden entsprechende qualitative und quantitative Aussagen im Entwässerungsgesuch (K+S Haustechnik 2013) getroffen.

#### 5.1.2 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer Umgang und effiziente Nutzung von Energie

Nach Maßgabe des nur im Entwurf vorliegenden Durchführungsvertrages sollen voraussichtlich auf den Dachflächen bzw. über den Stellplatzflächen anteilig Einrichtungen für Photovoltaik aufgestellt werden. Entsprechend ist in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt, daß die Stellplätze im Obergeschoß mit Anlagen zur Aufnahme von Photovoltaikanlagen überbaut werden dürfen.

#### 5.1.3 Berücksichtigung der Bodenschutzklausel

Das Baugesetzbuch enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Danach gilt: *"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden;* dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Gemeinde insbesondere *durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenent-*

wicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken" (§ 1a (2) BauGB].

Diesen Anforderungen entspricht das Planvorhaben, da es einen bereits bestehenden, voll erschlossenen innerstädtischen Siedlungsbestandteil in eine neue Nutzung transformiert und keine bislang planungsfreie Offenlandschaft in Anspruch genommen wird. Andererseits steht fest, daß das Planungsziel (d.h. die Realisierung des geplanten Fachmarktes) an der vorgesehenen Stelle nicht mit geringeren Eingriffen als vorgesehen in den Bodenhaushalt realisiert werden kann.

## 5.2 Beschreibung der unvermeidbaren erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Hierzu wird auf die in den Kap. 3.2 bis 3.8 enthaltenen Ausführungen verwiesen. Maßgeblich ist der Verlust von 1.405 m<sup>2</sup> bislang offener Böden einschließlich des Gehölzbestandes mit ihren Funktionen für das Ortsbild sowie z.B. als Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten.

## 5.3 Ausgleich und Gestaltung nach Naturschutzrecht; Artenschutz

### Ausgleich

Auf der Grundlage des absehbaren Eingriffsumfanges und des kürzlich aktualisierten Runderlasses zur Eingriffskompensation wurde der Kompensationsbedarf auf 551 m<sup>2</sup> beziffert (vgl. Tab. 1). Da innerhalb des Plangebietes keine geeigneten flächigen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden können, wird die Eingriffskompensation über das kommunale Ökokonto „Großer Teich“ abgewickelt. Die Maßnahme wird auf dem Flurstück 1/6, Flur 6, Gemarkung Rethwischfeld, mit einem gleich großen Flächenanteil (551 m<sup>2</sup>) abgerechnet.

### Gestaltung

Die Gestaltung der Außenanlagen (hier speziell: Bepflanzung) wird nach Maßgabe des zwischen Stadt und Vorhabensträger abzuschließenden Durchführungsvertrages noch abschließend zu regeln sein. Beabsichtigt ist, an geeigneten Stellen Bepflanzung bzw. Dach- und Fassadenbegrünung vorzusehen. Dafür steht nach Planangaben ein Flächenumfang von insgesamt 304 m<sup>2</sup> zur Verfügung (siehe die Zahlenangaben in den Kap. 3.3 und 3.8). Die nähere Ausgestaltung der Pflanzflächen ist nicht Gegenstand des Umweltberichtes.

### Artenschutz

Die Bestimmungen des § 44 BNatSchG gelten unmittelbar und unabhängig von den beabsichtigten Planänderungen. Sie galten aber bislang auch schon für den rechtsgültigen Bebauungsplan, insofern tritt in dieser Hinsicht keine Änderung ein.

Der Verlust von Siedlungsgehölzbeständen mit seinem Struktur- bzw. Habitatangebot für Brutplätze siedlungstypischer Vogelarten soll über das Aufhängen bzw. Anbringen von Nistkästen / Nisthilfen kompensiert werden. Einnischungen in das Mauerwerk sind nach Angaben des Vorhabenträgers nicht möglich, da die Fassade aus Fertigbetonteilen hergestellt wird.

Daher sollen jeweils 10 Nisthilfen für Sperlingsvögel und 10 Nisthilfen bzw. Nistkästen für Mauersegler (Strukturverbesserungen für diese Art wurden durch die naturschutzfachliche Sachbearbeitung gefordert; STADT BAD OLDESLOE 2014). Dieser Sachverhalt ist noch im Durchführungsvertrag abschließend zu regeln.

Generell sind die Störungs- und Schädigungsverbote gemäß § 44 BNatSchG

- zum Schutz der Individuen (d.h. einzelner Tiere),
- zum Schutz von Bauen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie
- zum Schutz vor erheblichen Störungen bzw. Beeinträchtigungen der lokalen Population

einzuhalten, damit aus artenschutzrechtlicher Sicht dem Vorhaben nichts entgegensteht. Mit Blick auf die notwendige Beseitigung des vorhandenen Gehölzbestandes sollte diese nicht in dem in § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG benannten Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres erfolgen. Damit soll ausgeschlossen werden, daß insbesondere Brutgeschäft und Jungenaufzucht gehölzbewohnender Vogelarten gestört werden. Andernfalls ist vor Beginn solcher Arbeiten noch einmal zu prüfen bzw. sicherzustellen, daß keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind.

## 5.4 Eingriffsbilanz

Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanz ist ausgeglichen, da den erheblichen nachteiligen Eingriffsfolgen (Flächenumfang von 1.405 m<sup>2</sup> durch zusätzlich erweiterte Überbauung und Versiegelung) ein auf der Grundlage des aktuellen Erlasses zur Eingriffsregelung ermittelter Kompensationsbedarf von 551 m<sup>2</sup> gegenübersteht, der über das kommunale Ökokonto „Großer Teich“ abgewickelt wird.

Dem Verlust von gehölzspezifischen Bruthabitatstrukturen für die Vogelwelt des städtischen Raumes steht gegenüber, daß insgesamt 20 Stück Nistkästen / Nisthilfen an geeigneten Stellen des neuen Nahversorgungszentrums angebracht werden sollen.

### **5.5 Festsetzungsvorschläge zur Übernahme in die verbindliche Bauleitplanung**

Derartige Festsetzungen sind hier nicht erforderlich. Regelungen zur Be- und Eingrünung, zur Anrechnung von Flächen des Kommunalen Ökokontos sowie zur Aufhängung bzw. Anbringung von Nisthilfen werden im Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB getroffen, dieser ist jedoch noch nicht abgeschlossen.

## **III Zusätzliche Angaben**

### **6 Beschreibung der angewandten Methodik bzw. der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Spezielle technische Verfahren kamen bei der Erarbeitung dieses Umweltberichtes nicht zur Anwendung. Der Aufbau entspricht den Anforderungen der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Für die Ermittlung des naturschutzfachlichen Kompensations- bzw. Ausgleichsbedarfs wurde der einschlägige Runderlaß „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ mit Anlage in seiner aktuellen Fassung zugrundegelegt.

### **7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Bei der Erarbeitung dieses Umweltberichtes ergaben sich keine besonderen Schwierigkeiten.

### **8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)**

Derartige Maßnahmen sind hier voraussichtlich nicht erforderlich.

### **9 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der vorliegende Umweltbericht wird anlässlich der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 -2. Änderung- „Nahversorgungszentrum Bad Oldesloe“ in Verbindung mit der flächengleichen 8. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Stadt Bad Oldesloe als Bestandteil der Begründung und auf der Grundlage von § 2a BauGB mit Anlage erarbeitet.

Ziel der Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums auf dem früheren Postgelände zwischen dem Berliner Ring und der Lübecker Straße zu schaffen. Dazu soll statt der bisherigen Gemeinbedarfsfläche („Post“) ein Sondergebiet („Gebiet für ein Nahversorgungszentrum“) im Bebauungsplan festgesetzt bzw. im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Die überplanten Flächen umfassen ausschließlich zentrumsnahe Siedlungsflächen mit Gebäude, befestigten Verkehrsflächen sowie untergeordnet sonstigen gestalteten Freiflächen mit typischem Ziergehölzbestand der Siedlungslagen.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 -2. Änderung- „Nahversorgungszentrum Bad Oldesloe“ umfaßt ebenso wie der Bereich der 8. FNP-Änderung eine Fläche von insgesamt 0,5438 ha. Festgesetzt werden eine Geschoßfläche (GF) von 7.200 m<sup>2</sup> sowie eine Grundfläche (GR) von 4.770 m<sup>2</sup> mit Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 1,0.

Der Umweltbericht kommt im Vergleich des aktuellen Plangebietszustandes mit den Inhalten bzw. Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes zu dem Ergebnis, daß die Realisierung der Planung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bzw. Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts (BNatSchG) insbesondere für das Schutzgut „Boden“ bewirken wird. Denn die bislang nur begrenzt zulässige Überbauung bzw. Befestigung wird nun auf das gesamte Plangebiet ausgedehnt. Maßgeblich für die Eingriffsbeurteilung ist dabei ein Umfang von 1.405 m<sup>2</sup> an zukünftig zusätzlich überbauter bzw. befestigter Fläche. Besondere Werte und Funktionen für einzelne Schutzgüter sind jedoch in der innerstädtischen Siedlungslage nicht betroffen, allerdings gehen auch Nistmöglichkeiten für die Vogelwelt des Siedlungsraumes verloren. In Bezug auf das Schutzgut „Mensch“ und speziell den Schallschutz ist davon auszugehen, daß die relevanten Immissionsrichtwerte eingehalten werden können. Der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf wird unter Zugrundelegung der einschlägigen Rechtsvorschrift auf 551 m<sup>2</sup> beziffert.

Alternativen zum hier vorgesehenen Standort für ein Nahversorgungszentrum sieht die Stadt Bad Oldesloe vor dem Hintergrund sowohl ihrer generellen als auch für diesen Standort spezifischen städtebaulichen Entwicklungsabsichten nicht.

Die gebotene Eingriffskompensation wird über das kommunale Ökokonto „Großer Teich“ abgewickelt, in dem ein Flächenanteil von 551 m<sup>2</sup> zur Verrechnung herangezogen wird. Damit ergibt sich eine ausgeglichene Eingriffsbilanz.

Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 BNatSchG sind durch die Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, wenn die Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG eingehalten und die angegebene Stückzahl an Nisthilfen für die Vogelwelt des Siedlungsraumes am Gebäude angebracht werden.

Der aus der Realisierung des Nahversorgungszentrums Bad Oldesloe im Hinblick auf das zukünftige Stadtbild zu erwartende Gestaltungsbedarf wird durch vertraglich zwischen Stadt und Vorhabenträger noch näher festzulegende Regelungen hinsichtlich Bepflanzung bzw. Dach- und Fassadenbegrünung abgedeckt werden.

Mit dem vorliegenden Umweltbericht als Grundlage der Umweltprüfung wird gleichzeitig die im Rahmen des Verfahrens durchzuführende Umweltverträglichkeitsprüfung vorbereitet.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Oldesloe hat die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes am 4.11.2014 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Bad Oldesloe, den *02.04.2015*



Stadt Bad Oldesloe  
Der Bürgermeister

*(Handwritten signature)*  
(von Bary)

#### Literatur / Quellenangaben

- BauGB >>> Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06. 2013 (BGBl. I S. 1548)
- BERNDT / conTerra Geotechnische Gesellschaft mbH: Vorläufige mündliche Angaben zu Boden- und Grundwasserverhältnissen.- Stand 16.01.2014
- BBodSchG Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I, 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 9. Dez. 2004 (BGBl. I S. 3214)
- BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 06. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)
- GROEFKE Architekturbüro: Lageplan „Trave Arkaden“, Stand 16.12.2013
- GROEFKE Architekturbüro: Angaben zu Flächen für Begrünung / Dachbegrünung, Stand 15.01.2014
- INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein.- Kiel, 13. Juli 2010
- KELLER Büro für städtebauliche Planung: Bebauungsplan Nr. 52 „Nahversorgungszentrum Bad Oldesloe“, 2. Änderung. Zeichnerische Darstellung und Begründung.- Stand 28.01.2014
- KELLER Büro für städtebauliche Planung: Planzeichnung mit Begründung der 8. FNP-Änderung Bad Oldesloe.- Stand 28.01.2014
- K + S Haustechnik: Entwässerungsgesuch, Stand 12.12.2013
- LUVPG >>> Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG) vom 13. Mai 2003 (GVOBl. 2003, S. 246) in der Fassung der Änderung durch Art. 5 des Gesetzes v. 19.01.2012; GVOBl. S. 89,94
- MI und MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht. Gl.Nr. 2130-98. Gemeinsamer Runderlaß vom 9. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 -; Amtsblatt für Schleswig-Holstein 2013; Ausgabe 23. Dezember 2013, S. 52 ff
- MU SH >>> MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND LANDWIRTSCHAFT DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN: Anwendung und Auslegung der neuen UVP-Vorschriften, Stand: 24.03.2004
- RÜPPEL & PARTNER, STADT BAD OLDESLOE: Landschaftsplan (1998)
- STADT BAD OLDESLOE: Bebauungsplan Nr. 52, Stand der 1. Änderung
- STADT BAD OLDESLOE: Aktenvermerk IV.30.1 621.41 – B 052-2.Ä./6. Allgemein vom 06.01.2014
- UVPG >>> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F.d.Bek.v. 25. Juli 2013, BGBl. I S. 2749
- ZECH Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnischer Bericht Nr. LL 9170.1/02 über die zu erwartende Geräuschsituation des geplanten Fachmarktzentums an der Lübecker Straße in Bad Oldesloe.- Lingen, Stand 31.10.2013