

Stadt Bargteheide

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 5b, 5. Änderung u. Ergänzung

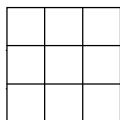
Gebiet: tlw. Flurstück 33/59 der Flur 9 Gemarkung Bargteheide, nördlich des Carl-Benz-Weges, östlich der Straße Am Redder, südlich der Straße Am Knick, westlich des Gewerbegebietes Langenhorst

Begründung mit Umweltbericht

Planstand: . Satzungsausfertigung



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
1.4.	Plangebiet.....	3
2.	Umweltbericht.....	4
2.1.	Einleitung	4
2.1.1.	Inhalte und Ziele des Bauleitplans	4
2.1.2.	Prüfung der betroffenen Belange	4
2.1.3.	Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne	6
2.2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben	6
2.2.1.	Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a)).....	6
2.2.2.	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Belang c)).....	9
2.3.	Zusammenfassung.....	10
3.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	11
4.	Planinhalt	11
4.1.	Städtebau	11
4.2.	Verkehrliche Erschließung	11
4.3.	Immissionen.....	12
5.	Ver- und Entsorgung	12
6.	Kosten	13
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	13
7.1.	Allgemeine Einordnung des Plangebietes:	13
7.2.	Eingriffsbilanzierung	13
7.3.	Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichszuordnung	18
7.4.	Hinweise zur Landschaftspflege	19
8.	Billigung der Begründung	19

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5b, 5. Änderung und Ergänzung sollen dem bestehenden Gewerbebetrieb neue gewerblich nutzbare Bauflächen zur betrieblich notwendigen Erweiterung (Stellplatzanlage) und Standortsicherung zugeordnet werden. Die Anordnung der Stellplatzanlage sowie die naturschutzfachlichen Planungen (Eingrünung, Sickermulde) sollen so erfolgen, dass ggf. zu einem späteren Zeitpunkt die Möglichkeit zu weiteren Betriebsgebäuden erhalten bleibt. Diese 5. Änderung des Bebauungsplanes platziert Stellplatzanlage und Landschaftswall sowie Sickermulde daher unter Berücksichtigung der Zukunftsplanung des Unternehmens.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die Planänderung und Ergänzung nicht berührt. Das Plangebiet liegt im zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Stadt Bargteheide. Der Landschaftsplan stellt die Fläche als Entwicklungsfläche für das Mischgebiet zwischen Carl-Benz-Weg und der Straße Am Redder dar.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Stadt Bargteheide gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Dort ist das Gebiet tlw. als gewerbliche Baufläche, als Grünfläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Stadt Bargteheide betreibt zurzeit die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes. Dort ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche und Grünfläche, überlagert mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Die Stadt Bargteheide geht davon aus, dass dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB entsprochen wird.

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt nördlich der bereits gewerblich genutzten Flächen des Carl-Benz-Wegs. Das Erweiterungsgebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Norden grenzt eine Baumreihe an das Plangebiet an. Die vorhandene Stellplatzanlage ist durch einen bepflanzten Wall und einer Sickermulde für Oberflächenwasser von der angrenzenden Fläche für die Landwirtschaft abgegrenzt. Im Osten des Plangebietes verläuft ein verrohrtes Gewässer. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke 33/59 und 33/55. Das Plangebiet ist ca. 1,5 ha groß.

2. Umweltbericht

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wird durch die Gemeinde festgelegt. Es erfolgte eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens. In der Umweltprüfung betrachtet werden die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung. Seitens der Fachbehörden wurden Anregungen zur Landschaftspflege und zu erwartender Immissionen vorgebracht.

2.1. Einleitung

2.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes um eine ca. 7.000m² große Fläche für Stellplätze zu schaffen. (Nähere Ausführungen s. Begründung Ziffer 1.1. und Ziffer 4).

2.1.2. Prüfung der betroffenen Belange

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 18 BNatSchG vorbereitet werden.

b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG

Nicht betroffen, da die o. g. genannten Schutzgebiete nicht berührt werden.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Erheblich betroffen durch Lärmimmissionen von der geplanten Stellplatzanlage.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

e) Die Vermeidung von Emission sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Stadt. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Das anfallende Oberflächenwasser soll wie bisher in Mulden auf dem Grundstück versickert werden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind zugelassen. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts

Der Landschaftsplan stellt die Fläche für die Stellplatzanlage als Entwicklungsfläche für das Mischgebiet zwischen Carl-Benz-Weg und der Straße Am Redder dar. Als konkrete Naturschutzmaßnahme ist die Eingrünung der Entwicklungsfläche vorgesehen. In der Änderung der Art der Nutzung der Entwicklungsfläche von Mischgebiet in Gewerbegebiet sieht die Gemeinde durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes keine erhebliche Abweichung. Die geplante Maßnahme zur Eingrünung des Siedlungsrandes wird im Rahmen der Festsetzungen konkretisiert.

h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

- i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

2.1.3. Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
BNatSchG ¹ :	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung
BBodSchG ² :	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Begrenzung von möglichen Versiegelungen
BImSchG ³ :	Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen	Lärmschutzfestsetzungen
Landschaftsplan:	Eingrünung der geplanten Entwicklungsfläche	Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen nicht vor. Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind nicht betroffen.

2.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben

2.2.1. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a))

a) Bestandsaufnahme

Tiere, Pflanzen

Es handelt sich bei der betroffenen Fläche in weiten Teilen um einen Intensivacker, entsprechend sind hier nur einjährige Nutzpflanzen im Bestand. Des Weiteren wird ein Landschaftswall überplant, der mit einer jungen Anpflanzung aus heimischen Gehölzen bestockt ist. Bei diesem Landschaftswall handelt es sich potenziell um Lebensräume besonders geschützter, jedoch häufiger Brutvogel- und Säugetierarten gem. § 10 BNatSchG.

¹ Bundesnaturschutzgesetz

² Bundesbodenschutzgesetz

³ Bundesimmissionsschutzgesetz

Boden

Im Plangebiet stehen Beckenablagerungen aus tonigem bis feinsandigem Schluff an.

Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Grundwasserflurabstände sind für das Gemeindegebiet nicht bekannt. Besondere Sickerereigenschaften und eine Bedeutung für das Grundwasser liegen nicht vor.

Luft, Klima

Das Klima im Gemeindegebiet ist ozeanisch geprägt. Hieraus resultieren feuchtkühle Sommer, milde Winter und relativ geringe Temperaturschwankungen.

Das Plangebiet besitzt keine besonderen klimatischen Ausgleichsfunktionen.

Landschaft

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand eines Gewerbegebietes. In weiterer Entfernung befindet sich im Norden und Westen städtische Bebauung. Das Plangebiet grenzt nur in Richtung Osten an die freie Landschaft.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Die biologische Vielfalt beschränkt sich auf die üblicherweise anzutreffenden Pflanzen- und Tierarten im siedlungsnahen Randbereich landwirtschaftlich bewirtschafteter Biotope. Besondere Arten wurden während der Begehung nicht angetroffen. Der Landschaftswall dient in der ansonsten intensiv genutzten Umgebung als Rückzugsgebiet für die Tiere. Wirkungsgefüge bestehen in geringer Größe zu dem angrenzenden Acker.

b) Prognose

Die Planung dient der Standortsicherung des angrenzenden Gewerbebetriebes. Bei Durchführung der Planung wird eine landwirtschaftliche Nutzfläche sowie ein Landschaftswall mit noch sehr junger Anpflanzung aus heimischen Gehölzen überbaut. Dadurch wird der Lebensraum für Pflanzen und Tiere verkleinert. Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen.

c) Geplante Maßnahmen

Im Zuge der Baumaßnahmen sind umfangreiche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geplant. Auf einer 900 qm großen Fläche wird die Versickerung anfallender Oberflächenwässer und die Entwicklung einer feuchten Gras- und Staudenflur festgesetzt. Auf 2.800 qm Fläche ist

die Eingrünung des Plangebietes durch Wiederherstellung des bepflanzten Landschaftswalles mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorgesehen. Eine 2.840 qm große derzeit ackerbaulich bewirtschaftete Fläche wird aus der Nutzung genommen und zu einer Gras- und Krautflur entwickelt.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung des Planungsziels zur Standortsicherung des angrenzenden Gewerbebetriebes scheiden wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus.

e) Bewertung

Der durch die Planung ermöglichte Eingriff in den Naturhaushalt wird als vertretbar angesehen, da keine sensiblen Strukturen betroffen werden. Die Fläche liegt am Ortsrand, ist von der örtlichen Landschaftsplanung für eine Bebauung empfohlen worden und weist hinsichtlich der Lebensraumbedeutung für Pflanzen und Tiere keine besondere Bedeutung auf.

Da nach vorliegendem Kenntnisstand bezüglich besonders geschützter Tierarten gemäß § 10 BNatSchG nur weit verbreitete und häufige Brutvogelarten betroffen sind, die trotz des Eingriffs im Gemeindegebiet weiterhin in einem guten Erhaltungszustand verbleiben werden, geeignete Habitate im Umfeld des Untersuchungsgebiet vorfinden und vergleichbare Flächen zukünftig wieder besiedeln werden, ist für die Überbauung des vorhandenen Landschaftswalles von einer Befreiungslage nach den Vorschriften des § 62 BNatSchG auszugehen.

f) Merkmale der technischen Verfahren

Das Prüfverfahren ist nicht technischer sondern naturwissenschaftlicher Art. Die Kartierungen und Geländeaufnahmen wurden nach den Vorgaben des geltenden Erlasses vorgenommen und spiegeln den aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnisstand wider. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

g) Maßnahmen zur Überwachung

Eine Erfolgskontrolle der Maßnahmen ist abschließend durch eine Endbegehung der fertiggestellten Maßnahmen vorgesehen. Langfristige Folgeuntersuchungen sind nicht notwendig.

2.2.2. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Belang c))

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen wurde ein Gutachten (Büro Lairm Consult) erarbeitet. Weiterführende detaillierte Angaben können diesem Gutachten entnommen werden. Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.

a) Bestandsaufnahme

Zur Berechnung der Vorbelastungen wurden, soweit in den Bebauungsplänen festgesetzt, die derzeit geltenden Emissionsbeschränkungen (Immissionsbeschränkungen in Form von Zaunwerten wurden in Emissionsbeschränkungen umgerechnet) berücksichtigt. Für nicht eingeschränkte Gewerbeflächen wurde gemäß DIN 18005/1 mit $LW'' = 60 \text{ dB(A)}$ tags gerechnet. Für nachts wurde ein typischer Ansatz von $LW'' = 50 \text{ dB(A)}$ gewählt, da die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen in den Gewerbegebieten eine Einschränkung bezüglich der maximalen flächenbezogenen Schallleistungspegel darstellt. In der Gesamtbetrachtung wurden die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 4, 5a, 5b, 27a und 27b berücksichtigt. Abschirmungen durch vorhandene oder geplante Lärmschutzanlagen wurden zur sicheren Seite nicht berücksichtigt.

Sowohl für das Reine Wohngebiet als auch für das Allgemeine Wohngebiet werden die Orientierungswerte für den Tagabschnitt von 50 dB(A) bzw. 55 dB(A) an allen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten. Der Orientierungswert von 35 dB(A) im Nachtzeitraum wird derzeit am Immissionspunkt IO-1 des Reinen Wohngebietes um $0,2 \text{ dB(A)}$ überschritten.

b) Prognose

Für die Berechnung der Prognose wird mit flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln von $60/50 \text{ dB(A)}$ tagsüber/nachts gerechnet. Die Pegelzunahmen tagsüber durch die zusätzliche Gewerbefläche liegen unterhalb von 1 dB(A) und sind somit weder messtechnisch, noch subjektiv wahrnehmbar. Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes erhöht sich der Wert der Überschreitung um $0,3 \text{ dB(A)}$ auf $0,5 \text{ dB(A)}$. Es ist jedoch zu beachten, dass Pegelzunahmen von weniger als 1 dB(A) weder messtechnisch, noch subjektiv wahrnehmbar sind. Eine wahrnehmbare Verschlechterung der bisherigen Situation tritt somit nicht ein. Es ist zusätzlich zu beachten, dass aufgrund der Vorbelastung nach TA Lärm eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes zulässig ist, wenn diese dauerhaft nicht mehr als 1 dB(A) beträgt.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Belastungen.

c) Geplante Maßnahmen

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung von flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln von $60/50 \text{ dB(A)}$ tagsüber/nachts im Plangebiet die Beurtei-

lungspegel an den gewählten Immissionsorten in der Nachbarschaft eingehalten werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sieht das Gutachten nicht vor. Im Sinne eines vorbeugenden Gesundheitsschutzes wird im Bebauungsplan der Nachtwert mit 45 dB(A) analog zum angrenzenden Gewerbegebiet vorgesehen. Zusätzlich wird auch aus Gründen des Sichtschutzes ein bepflanzter Wall festgesetzt.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vor dem Hintergrund der Erweiterung des Gewerbegebietes für einen dort vorhandenen Betrieb scheidet ein anderer Standort für die Stellplatzanlage aus.

e) Bewertung

Bei Einhaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schall-Leistungspegel sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Nachbarschaft gewährleistet.

f) Merkmale der technischen Verfahren

Die Ermittlung der Immissionen erfolgte anhand der in den anzuwendenden DIN-Normen, technischen Anleitungen und Verordnungen (DIN 18005⁴, TA Lärm⁵) vorgegebenen Rechen- und Messverfahren. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

g) Maßnahmen zur Überwachung

Die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Weitere Überwachungen sind nicht notwendig.

2.3. Zusammenfassung

Durch die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 5b der Stadt Bargteheide wird am Ortsrand die Erweiterung eines Gewerbegebietes zur Standortsicherung eines ansässigen Gewerbebetriebes vorgesehen. Der Flächenumfang beträgt etwa 1,5 ha. Die Fläche ist im Landschaftsplan als Entwicklungsfläche für ein Mischgebiet vorgesehen.

Die Eingriffsfläche ist im Bestand Acker, im Süden befindet sich ein bepflanzter Landschaftswall. Letzterer ist potenzieller Lebensraum von Brutvogel- und Säugetierarten, die dem besonderen Schutz gemäß § 10 Abs. BNatSchG unterliegen. Da es sich nach derzeitigem Kenntnisstand potenziell um weit verbreitete und häufige Arten handelt, ist im Hinblick des Eingriffs durch die Überbauung des Landschaftswalls von einer Befreiungslage nach den Vorschriften des § 62 BNatSchG auszugehen.

⁴ Schallschutz im Städtebau

⁵ Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm

Der zu erbringende Ausgleich ist nach Landesrecht zu ermitteln. Von einer Ausgleichbarkeit ist auszugehen, da keine besonders sensiblen Flächen betroffen werden. Der Ausgleich wird im Plangebiet erbracht.

Die zusätzlichen Emissionen der geplanten Gewerbefläche werden bereits mit LEK = 60/50 dB(A) tags/nachts derart begrenzt, dass die Orientierungswerte, unter Berücksichtigung der Emissionen aller vorhandenen und neuen Gewerbeflächen, eingehalten werden. Soweit die Orientierungswerte im derzeitigen Zustand überschritten werden, wird eine wahrnehmbare Zunahme der Beurteilungspegel vermieden. Die Wahrnehmbarkeitsschwelle liegt bei Pegelzunahmen von mehr als 1 dB(A). Im Sinne eines vorbeugenden Immissionsschutzes wird der Nachtwert mit 45 dB(A) festgesetzt.

3. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Planung wird dem vorhandenen Gewerbebetrieb die Möglichkeit der Erweiterung geschaffen. Die derzeitige Stellplatzanlage wird in nördlicher Richtung verschoben. Auf der bisherigen Stellplatzanlage sind zusätzliche Gebäude im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5b, 3. Änderung vorgesehen. Die vorhandenen Grünanlagen und Flächen für die Aufnahme von Oberflächenwasser bleiben erhalten bzw. werden neu angelegt und ergänzt. Beeinträchtigungen nahegelegener Wohnbebauung sind durch die Planung nicht zu erwarten. Die Belange von Natur und Landschaft werden durch geeignete Maßnahmen zur Grünordnung und die Anlage einer Ausgleichsfläche gewahrt.

4. Planinhalt

4.1. Städtebau

Die Umsetzung der Planvorstellungen der Stadt erfolgt durch geeignete Festsetzungen. Die geplante Stellplatzanlage wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b gelten unverändert fort. Als besondere Eigenschaft der Betriebe wird ein flächenbezogener Schall-Leistungspegel gem. § 1 BauNVO festgesetzt. Nebenanlagen sind nur in untergeordnetem Umfang zulässig. Denkbar sind hier ergänzende Einrichtungen z. B. zum Abstellen von Fahrrädern oder auch Einrichtungen zur Freiraumgestaltung.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der geplanten Stellplatzanlage erfolgt über das Betriebsgrundstück. Ein Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen kann ggf. nach Fortführung der im Bebauungsplan Nr. 5b, 3. Änderung festgesetzten Verkehrsflächen erfolgen. Konkrete Planungen hierzu betreibt die Stadt Bargteheide derzeit nicht. Die Stadt Bargteheide

ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden. Öffentliche Parkplätze stehen im Carl-Benz-Weg zur Verfügung.

4.3. Immissionen

Die durch die Planung zu erwartenden Immissionen wurden gutachterlich untersucht (Büro Lairm Consult). Beeinträchtigungen der Nachbarschaft sind nicht zu erwarten. Nähere Ausführungen s. Umweltbericht.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers soll über Sickergräben erfolgen. Die bereits vorhandenen Einrichtungen sind hierzu ggf. auszubauen. Um eine zusätzliche Spitzenbelastung der Oberflächengewässer zu vermeiden, sollen Verkehrsflächen im privaten Bereich nach Möglichkeit minimiert und in wassergebundener Bauweise erstellt werden. Niederschlagswasser von befestigten Verkehrsflächen, Wegeflächen und sonstigen Nebenflächen soll über die belebte Bodenzone oberflächlich versickert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Versickerungsanlagen anzeigepflichtig sind; in bestimmten Fällen auch erlaubnispflichtig. Die Anzeige bzw. der Erlaubnisantrag ist vom Grundstückseigentümer rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn einzureichen. Über Einzelheiten informiert die untere Wasserbehörde.

Die erforderliche Löschwassermenge aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung und/oder eine andere ausreichende Löschwasserverfügbarkeit in einem Radius von 300 m Umkreis – der Grundschutz – ist gemäß Erlass des Innenministeriums vom 24. August 1999 – IV-334-166.701.400 – nachzuweisen. Die Flächen für die Feuerwehr sind nach den Richtlinien über Flächen für Feuerwehr (Fassung Februar 2007) herzustellen.

Die östliche Grenze des Plangebietes verläuft nahezu parallel zu dem Verbandsgewässer Nr. 2 des Gewässerpflegeverbands Grootbek, das in dem Bereich verrohrt ist. Bei Bepflanzungsmaßnahmen ist darauf zu achten, dass ab einem Abstand von 5 m zum verrohrten Gewässer keine tiefwurzelnden Gehölze verwendet werden. Die im überplanten Bereich vorhandene Rohrleitung Nr. 2.6 wird nicht mehr benötigt. Es hat zwischenzeitlich eine Abstimmung mit dem Gewässerpflegeverband Grootbek stattgefunden. Die erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren sollen durchgeführt werden. Bezüglich des Gewässers Nr. 2. besteht noch Klärungsbedarf hinsichtlich der Unterhaltungspflicht. Im Rahmen der wasserrechtlichen Antragsverfahren werden die erforderlichen Abstimmungen durchgeführt.

6. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Stadt Bargteheide keine Kosten zu erwarten.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 21 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 18 und 19 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dies ist bei vorliegender Planung der Fall, da erstmals Außenbereichsflächen einer Bebauung zugeführt werden. Eine entsprechende naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung ist in Anlehnung an den Erlass Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998, sowie dessen Anlage durchzuführen.

7.1. Allgemeine Einordnung des Plangebietes:

Das Höhenprofil zeigt für den Plangeltungsbereich eine Höhenlage von etwa 48 m ü.N.N. an der Ostseite des Plangebietes. Das Gelände fällt leicht Richtung Westen hin ab.

Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt. Als Bodenart stehen Beckenablagerungen aus tonigem bis feinsandigem Schluff an, die geringe Sickerseigenschaften und eine hohe Pufferfunktion besitzen. Sie sind hoch empfindlich insbesondere gegenüber Schadstoffeinträgen.

Das Plangebiet wird überwiegend ackerbaulich bewirtschaftet. Im Norden begrenzen alte, landschaftsbestimmende Weiden und Eichen den Raum. Im Süden ragen die Grünflächen des bestehenden Bebauungsplanes bestehend aus Sickermulden - bewachsen mit einer Gras- und Krautflur - und einem bepflanzten Landschaftswall ins Plangebiet.

7.2. Eingriffsbilanzierung

Durch die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5b wird naturschutzfachlich ein Eingriff nach § 18 BNatSchG durch die Ausweisung als Gewerbegebiet vorbereitet. Die Fläche wird derzeit intensiv als Acker genutzt. Im Norden begrenzt eine Baumreihe aus alten Weiden und Eichen den Planungsraum. Im Süden ragen die Grünflächen des bestehenden Bebauungsplanes ins Plangebiet. Im Land-

schaftsplan sind Entwicklungsflächen mit dem Schwerpunkt Mischgebiet für den Bereich des Bebauungsplangebietes vorgesehen. Das Plangebiet umfasst rd. 1,5 ha.

Bezüglich der zu untersuchenden Schutzgüter wird entsprechend den Hinweisen des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung davon ausgegangen, dass kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der Regel nicht mehr vorliegen, da Flächen mit für Klima und Luft wichtigen Funktionen bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist demnach nicht notwendig, zumal auch kleinklimatisch betrachtet der geplante Eingriff nicht relevant ist.

Bezogen auf den Bereich Arten und Biotope handelt es sich bei dem Eingriffsbereich vorwiegend um intensiv genutzte Flächen, die geringen Wert als Lebensraum für Flora und Fauna besitzen. Sie haben somit eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz. Höhere Wertigkeit besitzt hinsichtlich seiner Bestimmung der Landschaftswall, welcher ursprünglich als Knick für den Teilausgleich der Eingriffe des bestehenden Bebauungsplanes festgesetzt ist. Auf den Flächen mit allgemeiner Bedeutung sind in der Regel keine erheblichen oder nachhaltigen und damit auszugleichenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist jedoch für die höherwertigen Flächen des Landschaftswalles durchzuführen. Die erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung ist vor allem in den Bereichen Boden und Wasser durch die Versiegelung und im Bereich des Landschaftsbildes zu erwarten. Weitere Ausführungen erfolgen schutzgutbezogen.

Boden:

Die vom Eingriff betroffene Fläche ist heute unversiegelt und wird in Teilen als Acker genutzt, bzw. in Teilen von einem Landschaftswall überstellt. Auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist von einem Einsatz von Düngemitteln und Bioziden im Rahmen einer zulässigen landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen. Der Bodenhaushalt ist diesbezüglich zum Teil vorbelastet. Grundsätzlich ist anzunehmen, dass die Bodenfunktionen trotz der Nutzungen weitgehend intakt sind.

Die geplante Bebauung führt durch die Überbauung und die damit verbundene zusätzliche Versiegelung zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Die Bodenfauna wird in den versiegelten Bereichen vernichtet, die Bodenatmung und Oberflächenwasserversickerung wird stark behindert und die Flächen verlieren ihre potentielle Funktion als Vegetationsstandort. Es erfolgt eine vollständige Herausnahme der überbaubaren Flächen aus den natürlichen Kreisläufen.

Eine Minimierung des Eingriffs durch wasserdurchlässige Beläge im Bereich der Stellplätze ist nicht vorgesehen. Die Versiegelung größerer zusammenhängender Flä-

chen wurde durch die sparsame Anlage vermieden. Eine Beeinträchtigung des Oberbodens kann durch einen schonenden Umgang während der Bauphase weitgehend vermieden werden.

Allgemein ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushaltes auszugehen, so dass die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen notwendig ist. Der Ausgleich eines Eingriffs in den Bodenhaushalt ist lediglich in sehr begrenztem Umfang möglich, da er in der Regel nur durch die Entsiegelung von Flächen bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktionen durchführbar ist. Entsiegelbare Flächen liegen nicht vor. Die Hinweise des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgut Boden die Anlage eines naturnahen Biotops auf ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche vor. Dabei sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge in einem Verhältnis von mind. 1 : 0,5 und wasserdurchlässige Oberflächenbeläge von mind. 1 : 0,3 auszugleichen. Entsprechend ergibt sich rechnerisch aus der reinen Bodenversiegelung folgender Mindestbedarf an Ausgleichsfläche:

Eingriff in das Schutzgut Boden durch folgende Faktoren:	Verhältnis 1 : 0,5 Anzurechnende Fläche in qm	Verhältnis 1 : 0,3 Anzurechnende Fläche in qm	Benötigte Ausgleichsfläche in qm
Überbauung: 8.900 qm x GRZ 0,8 = 7.120 qm	7.120		3.560
Summe:	7.120	0	3.560

Durch die Ausweisung einer mind. 3.560 qm großen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche und die Anlage eines naturnahen Biotops auf dieser Fläche kann ausreichend Ersatz für den Eingriff in das Schutzgut Boden geleistet werden.

Wasser:

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute weitestgehend unversiegelt und bedingt auch versickerungsfähig. Nach Landschaftsplan steht im Bereich des Bebauungsplanes toniger und feinsandiger Schluff an. Eine relativ geringe Versickerungsfähigkeit des Bodens ist vorhanden, es ist jedoch von keiner bedeutenden Grundwasserneubildung durch Niederschlagswasser auszugehen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Eingriff erfolgt durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende Versiegelung. Die potentiell versickerungsfähige Oberfläche wird durch die Planungen erheblich verringert.

Minimiert wird der Eingriff durch die Begrenzung der notwendigen Versiegelung mit einer GRZ von 0,8. Des Weiteren ist zur Versickerung / Rückhaltung auf der mit P1

festgesetzten 1.370 qm großen Fläche eine Sickermulde auszubilden und diese zu einer feuchten Gras- und Krautflur zu entwickeln.

Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung mit naturnaher Rückhaltung kann der Eingriff in das Schutzgut Wasser weitgehend kompensiert werden.

Landschaftsbild:

Der Plangeltungsbereich liegt nördlich des Gewerbegebietes des Carl-Benz-Weges. Im Süden grenzen die Gewerbeflächen an. Richtung Nordwesten befindet sich in Sichtweite hinter den landwirtschaftlichen Nutzflächen die Bebauung des Mischgebietes „Am Redder“. Am nördlichen Geltungsbereich stehen große Einzelbäume, die das Plangebiet in diese Richtung abschirmt.

Ein Eingriff in das Landschaftsbild ist insbesondere in Richtung Osten zu erwarten. In Richtung Westen ist der Eingriff dadurch relativiert, dass in geringer Entfernung Bebauung vorhanden ist.

Eingriffsvermeidend wirken Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebietes durch einen Landschaftswall / erhöhten Knickwall, der sich über festgesetzte Höhenbegrenzungen in die Landschaft einfügen soll.

Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung wird nicht mehr von einem erheblichen oder nachhaltigen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ausgegangen.

Arten und Lebensgemeinschaften:

Wie bereits erläutert, handelt es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Raum weitgehend um Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sind hier, bezogen auf die Fläche an sich, nicht zu erwarten.

Von seiner Bedeutung hochwertiger ist der Landschaftswall anzusehen. Er ist Ausgleichsfläche für den bestehenden Bebauungsplan. Die Notwendigkeit zur Überbauung des Landschaftswalls ergibt sich aus der zukunftsorientierten Planung des Bebauungsplanes, die dem Gewerbebetrieb in näherer Zukunft weitere Expansionsmöglichkeiten einräumt und eine langfristige, abschließende Grünabschirmung berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der noch sehr jungen Gehölzanpflanzung des Walls wird es als angemessen gesehen, die Maßnahmenfläche mit dem Wall in Richtung Norden zu verschieben und die gewerbliche Nutzung zusammenzufassen.

Gleichzeitig werden die Festsetzungen des Ursprungsplan, welche als Abschirmung einen Knick vorsehen, durch Höhenfestsetzungen des Walles in Teilen berücksichtigt.

Dem vorhandenen Landschaftswall mit seiner noch sehr jungen Anpflanzung aus heimischen Gehölzen, wird keine besondere Bedeutung gemäß dem Bewertungserlass zugeordnet. Dennoch erscheint es aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine festgesetzte Maßnahmenfläche handelt, erforderlich, hierfür einen Ausgleich zu erbringen. Ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 1 wird als angemessen angesehen. Demnach errechnet sich der folgende Ausgleichsbedarf:

Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften durch folgende Faktoren:	Verhältnis 1 : 1 Anzurechnende Fläche in qm	Benötigte Ausgleichsfläche in qm
Überbauung von: 1.920 qm	1.920	1.920
Summe:		1.920

Durch die Ausweisung einer mind. 1.920 qm großen Ausgleichsmaßnahme kann ausreichend Ersatz für den Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften geleistet werden.

Artenschutz:

Auf dem Grundstück sind keine streng und/oder besonders geschützten Arten bekannt, die in Ihrem Bestand gefährdet oder selten sind. Allerdings können potenziell Habitats „besonders geschützter“ jedoch häufiger Brutvogelarten und auch Säugerarten von Eingriffen betroffen sein, die ihren Lebensraum in dem vorhandenen Landschaftswall haben. Als erheblich und nachhaltig aus Sicht des Artenschutzes ist demnach die Beseitigung des Landschaftswalles anzusehen, auch wenn es sich noch um eine sehr junge Anlage handelt. Ein Verstoß gegen die Bestimmungen des § 42 BNatSchG durch die Beseitigung von Lebensräumen besonders geschützter Arten ist zu erwarten. Hierfür wird eine Befreiung nach § 62 BNatSchG durch das LANU erforderlich.

Generell liegt derzeit voraussichtlich eine „Befreiungslage“ vor, da nach vorliegendem Kenntnisstand potenziell nur weit verbreitete und häufige Arten vom Eingriff betroffen sind, die trotz des Eingriffs im Gemeindegebiet weiterhin in einem guten Erhaltungszustand verbleiben werden, geeignete Habitats im Umfeld des Untersuchungsgebiet vorfinden und vergleichbare Flächen zukünftig wieder besiedeln werden. Des Weiteren werden Festsetzungen getroffen, durch die die Herstellung eines vergleichbaren Lebensraumes gesichert wird.

Klima:

Die als Gewerbegebiet vorgesehene Fläche ist hinsichtlich ihrer möglichen Bedeutung für das Lokalklima ebenfalls zu betrachten. Eine besondere Bedeutung der Flächen für Kaltluftentstehung und/oder Kaltlufttransport liegt nach Darstellung des Landschaftsplans nicht vor.

Auswirkungen sind gem. o. g. Erlass auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht mehr zu erwarten, trotzdem kann es durch einen zu hohen Anteil an versiegelter Fläche oder größere Erschließungsflächen zu sommerlichen Aufheizungen kommen. Ein Eingriff in das Schutzgut Klima ist im Allgemeinen jedoch nicht zu erwarten.

7.3. Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichszuordnung

Aus der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung erwachsen rd. 5.480 qm (3.560 qm für das Schutzgut Boden und 1.920 qm für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften) Ausgleichsflächenforderung wegen der geplanten Bodenversiegelung und der Beseitigung des begrünten Landschaftswalles. Hierzu werden im Plangebiet folgende Maßnahmen festgesetzt:

Die Maßnahmenfläche mit der Festsetzung P1 mit einer Größe von 1.370 qm dient ausschließlich der Versickerung und der Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Wasser. Sie ist zu einer feuchten Gras- und Krautflur zu entwickeln.

Auf der Maßnahmenfläche mit der Festsetzung P2 mit einer Größe von 2.800 qm ist ein Landschaftswall auszuformen der in Richtung Norden eine maximale Höhe von 1,5 m und in Richtung Osten eine maximale Höhe von 2,0 m bekommt. Der Wall ist mit einer dichten Anpflanzung mit Artenzusammensetzung der Schlehen-Hasel-Knicks zu begrünen. Dem Wall ist beidseitig ein mindestens 2 m breiter Saumstreifen vorzulegen, und dieser zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln. Die Maßnahme dient neben der Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild insbesondere dem Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, insbesondere auch der Artenschutzbelange und dem Eingriff in das Schutzgut Boden.

Die Maßnahmenfläche mit der Festsetzung P3 mit einer Größe von 2.840 qm ist über eine extensive Mahd zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln. Die Überführung eines Wanderweges mit max. 2 m Breite ist zulässig. Die Maßnahmenfläche dient insbesondere dem Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Boden.

Demnach stehen dem errechneten Eingriff von insgesamt rd. 5.480 qm Fläche (3.560 qm für das Schutzgut Boden und 1.920 qm für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften) 5.640 qm Ausgleichsmaßnahmen gegenüber. Der Eingriff ist demnach ausreichend kompensiert.

Kosten:

Im Folgenden werden die Maßnahmenkosten überschlägig aufgeführt. Bei eventuellen Pflegemaßnahmen werden nur die ersten fünf Jahre als Pflege im Rahmen der Erstellungspflege gem. § 135c BauGB berücksichtigt.

Maßnahmenfläche	Fläche in qm	Einheitspreis	Gesamtpreis
P1: Entwicklung einer Gras- und Krautflut	1.370	0,50	685
P2: Landschaftswall mit Bepflanzung	2.800	15,00	42.000
P3: Entwicklung einer Gras- und Krautflur	2.840	0,50	1.420
Summe:			44.105

Die Summe der Ausgleichskosten beläuft sich insgesamt auf rd. 44.100,- €.

7.4. Hinweise zur Landschaftspflege

Auf schonenden Umgang mit dem Oberboden während der Bauphase ist zu achten; das betrifft vor allem den Oberbodenabtrag und seine Zwischenlagerung. Es wird dringend empfohlen, ganz auf Pflanzendünger und chemische Schädlingsbekämpfungsmittel aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes zu verzichten, da bei vielen Stoffen und deren Umwandlungsprodukten keinerlei Erkenntnisse über mögliche Gefährdungspotenziale vorliegen. Tausalze und tausalzhaltige Mittel sollten auf dem privaten Grundstück nicht ausgebracht werden.

Die Rodung des vorhandenen Landschaftswalles sollte außerhalb der Brutsaison erfolgen, so dass der Eingriff in das Schutzgut Tiere und in die Belange des Artenschutzes minimiert werden kann.

8. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5b, 5. Änderung u. Ergänzung der Stadt Bargteheide wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 07.12.2007 gebilligt.

Bargteheide,

Bürgermeister