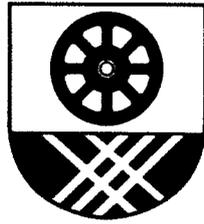


Stadt Bargteheide

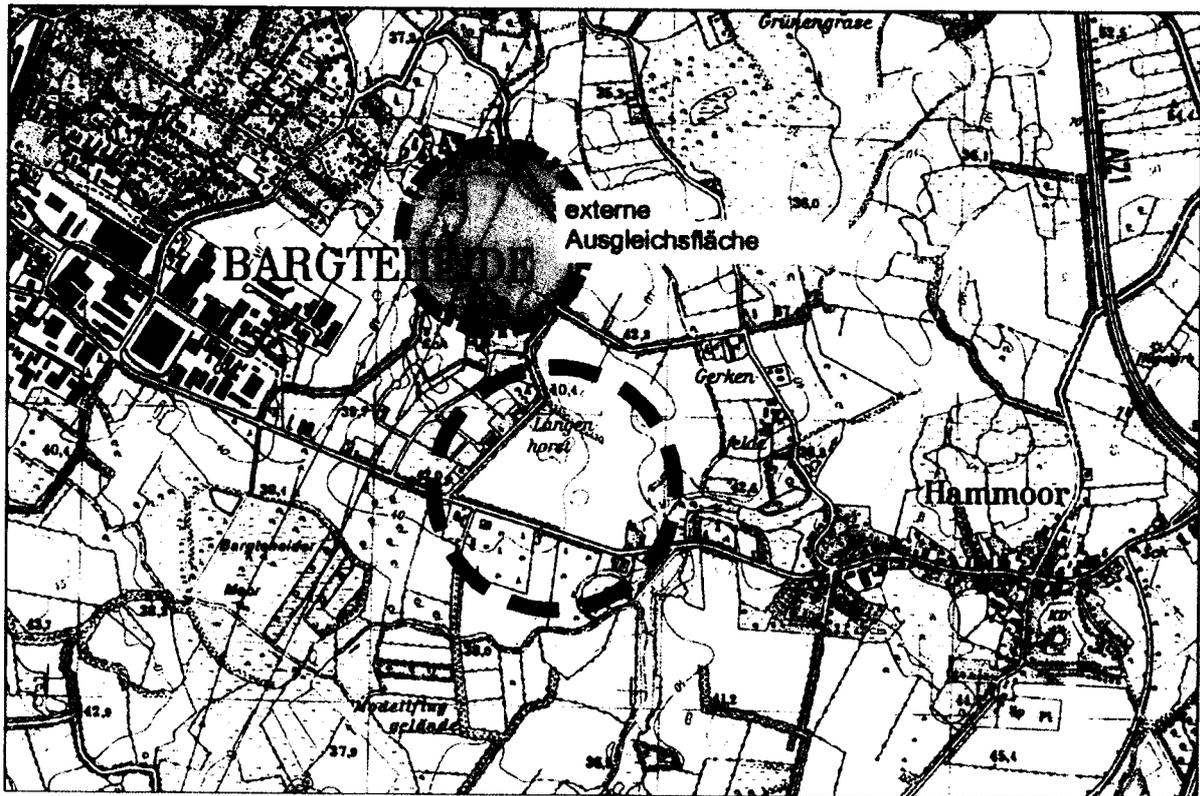
Kreis Stormarn

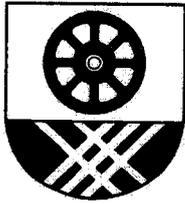


Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung

zum

Bebauungsplan Nr. 5d „Logistikzentrum und Zentralwarenlager“





Auftraggeber:

Stadt Bargteheide
- Der Bürgermeister -
Rathausstraße 24 - 26
22941 BARGTEHEIDE

Planverfasser:

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

Bearbeiter:

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

in freier Kooperation zu Kapitel 5 („Umweltbericht“) mit:

BBL
Bielfeldt + Berg Landschaftsplanung
Virchowstraße 18, 22767 Hamburg
Tel.: 040 / 389 39 39
Fax: 040 / 389 39 00
bbl@bielfeldt-berg.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Hans-Rainer Bielfeldt (Landschaftsarchitekt)

Planungsstand vom 11.09.2009 (Plan Nr. 4.0)

Satzung

Stadt Bargteheide
Kreis Stormarn

Begründung mit Umweltbericht

Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB'07

zum

Bebauungsplan Nr. 5d „Logistikzentrum und Zentralwarenlager“

für das Gebiet:

östlich der Bebauung Langenhorst Nr. 3, 3a, 3b, 5 und 5a,
südlich der offenen Landschaft,
westlich der Stadtgrenze zur Gemeinde Hammoor,
nördlich der Landesstraße Nr. 89

Beratungs- und Verfahrensstand:

Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 21.09.2009
und Stadtvertretung vom 23.09.2009
Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
Bekanntmachung

Planverfasser:

BIS-SCHARLIBBE
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 11.09.2009 (Plan Nr. 4.0)



Inhaltsverzeichnis

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

1. Planungserfordernis
2. Allgemeine Rechtsgrundlagen
 - 2.1 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen
3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
4. Planungsvorgaben
 - 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.2 Entwicklungsgebot
 - 4.3 FFH-Verträglichkeitsprüfung
5. Umweltbericht
 - 5.1. Einleitung
 - 5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans
 - 5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung
 - 5.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 5.2.1 Allgemeine Beschreibung des Untersuchungsraumes
 - 5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
 - 5.2.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung
 - 5.2.3.1 Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit
 - 5.2.3.2 Tiere und Pflanzen
 - 5.2.3.3 Boden
 - 5.2.3.4 Wasser
 - 5.2.3.5 Luft und Klima
 - 5.2.3.6 Landschaftsbild / Stadtbild
 - 5.2.3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 5.2.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes
 - 5.2.4 Maßnahmen zum Ausgleich nachhaltiger Auswirkungen
 - 5.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten



- 5.3. Zusätzliche Angaben
- 5.3.1 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen
- 5.3.2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung
- 5.4 Kosten der Kompensationsmaßnahmen

- 6. Städtebauliche Zielsetzungen
- 7. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
- 8. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung
- 9. Immissionsschutz
- 10. Verkehr
- 11. Ver- und Entsorgung
- 12. Brandschutz
- 13. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 5d
- 14. Nachrichtliche Übernahmen
- 14.1 Anbaufreie Strecke
- 14.2 Geschützte Biotope
- 14.3 Knicks
- 15. Altlasten
- 16. Archäologische Denkmale
- 17. Denkmalschutz

Zusammenfassende Erklärung

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



Anlagen:

- „Grünordnerischer Beitrag“ zum Bebauungsplan Nr. 5d der Stadt Bargteheide (Stand vom 29.06.2009, ergänzt am 09.09.2009)
- „Artenschutzfachlicher Beitrag“ zum Bebauungsplan Nr. 5d der Stadt Bargteheide (Stand vom 29.06.2009)
- „Lageplan“ als Auszug aus der Erschließungs- und Entwässerungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 5d der Stadt Bargteheide (Stand vom 04.09.2009)
- „Lageplan“ zum Neubau einer Niederlassung (Logistikzentrum) im M. 1:500 bzw. als maßstäbliche Verkleinerung M 1:1.000 (Stand vom 23.05.2009)
- „Baugrunduntersuchung“ zur Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 5d der Stadt Bargteheide (Stand vom 24.02.2008)

Quellenverzeichnis:

- Planunterlagen zum Neubau einer Niederlassung (Logistikzentrum) mit
 - „Lageplan“ vom 23.05.2009 mit Detailplänen:
 - „Lagerhalle“ - Gesamtgrundriss vom 07.02.2009
 - „Entsorgungsstation“ - Grundrisse und Schnitte vom 20.09.2008
 - „Sozial- und Techniktrakt“ - Erdgeschoss / Grundriss vom 01.09.2008
 - „Bürogebäude“ - Ansichten / Schnitte vom 28.03.2009 und Erdgeschoss / Grundriss vom 26.08.2008
- „Lärmtechnische Untersuchung“ zum Vorentwurf 12. Änd. F-Plan der Stadt Bargteheide, Grundlagen B-Plan 5d - Gewerbelärm und Verkehrslärm - (Stand vom 20.02.2009)
- „Verkehrstechnische Stellungnahme“ zur 12. Änd.- FNP und zum B-Plan Nr. 5d der Stadt Bargteheide (Stand vom 09.02.2009)
- 4. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Bargteheide (Planungsstand vom 05.03.2009) gemäß der Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 09.07.2009
- Landesplanerische Stellungnahme der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H im Rahmen der Planungsanzeige / „Scoping-Verfahren“ zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes (und somit auch zum Bebauungsplan Nr. 5d) der Stadt Bargteheide mit Erlass vom 28.02.2009 und vom 09.07.2009
- „Vorläufiger Untersuchungsrahmen“ im Rahmen der Umweltprüfungen zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 5d der Stadt Bargteheide (Planungsstand vom 24.11.2008)
 - Stellungnahme des Ministeriums für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein mit Erlass vom 12.02.2008 („Scoping“)



- Stellungnahme des Landrates des Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr mit Verfügung vom 09.02.2009 („Scoping“)
 - Stellungnahme des Amtes Bargteheide-Land für die Gemeinde Tremsbüttel im Rahmen der Beteiligung nach § 2 Abs. 2 BauGB`07 und im Rahmen „Scoping“ mit Schreiben vom 27.01.2009
 - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H - Außenstelle Lübeck mit Schreiben vom 02.02.2009 („Scoping“)
 - Stellungnahme des Archäologisches Landesamt S-H mit Erlass vom 04.02.2009 („Scoping“)
 - Stellungnahme des NABU Schleswig-Holstein mit Schreiben vom 20.01.2009 („Scoping“)
 - Stellungnahme der AG 29 mit Schreiben vom 28.01.2009 („Scoping“)
- 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bargteheide mit Rechtswirksamkeit vom 15.06.2004
 - 1. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Bargteheide
 - Satzung zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5c „Gewerbeverbindungsstraße“ mit Stand vom 06.02.2009 in Verbindung mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bargteheide in der abschließend beschlossenen Planfassung (vom 29.04.2009)
 - 2. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 5c „Versorgungszentrum Langenhorst“ der Stadt Bargteheide mit Rechtskraft vom 22.06.2004
 - 1. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 5c „Langenhorst“ der Stadt Bargteheide mit Rechtskraft vom 13.08.2002
 - Bebauungsplan Nr. 5c „Langenhorst“ mit Rechtskraft vom 11.08.1998 einschließlich Grünordnungsplan mit
 - „Lärmprognose“
 - „Lärmtechnische Untersuchung“ vom 27.02.1995
 - „Bodengutachten zu Kleingewässern im Westen des BP 5c“ vom 09.08.1994
 - „Bodensondierung und Grundwasserflurabstände im BP 5c vom 22.10.1997
 - „Einwirkung durch elektromagnetische Felder von 110 kV-Trassen“ vom 04.02.1998
 - „Lage- und Höhenplan“ im Maßstab 1:1.000 vom 06.12.2008 als amtliche Planunterlage für den Bebauungsplan Nr. 5d
 - Digitale Orthophoto mit Vervielfältigungsgenehmigungen des Landesvermessungsamtes S-H vom 15.02.2008, Geschäftszeichen: 12 - 562.6 S 137/08 und vom 07.10.2008, Geschäftszeichen: 12 - 562.6 S 621/08



Abb. 1 Luftbilddarstellung des **Plangebietes** (in der Bildmitte) und des **Gewerbeteilgebietes** „Langenhorst“ im Westen und der **Nachbargemeinde Hammoor im Osten** (am Bildrand)
(Digitale Orthophoto mit Vervielfältigungsgenehmigung vom 15.02. / 07.10.2008,
Geschäftszeichen: 12 - 562.6 S 137/08 und S 621/08)

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB`07
- Benachrichtigung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB`07
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- Frühzeitige Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB`07
- Beschluss über Detaillierungsgrad zur Umweltprüfung / Umweltbericht § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB`07
- Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB`07
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB`07
- Eingeschränkte Beteiligung § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB`07
(nur zu den geänderten Teilen der Planung)
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB`07



1. Planungserfordernis

Die Planbereiche der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 5d der Stadt Bargteheide liegen am südöstlichen Rand des bebauten Stadtgebietes östlich des Gewerbegebietes „Langenhorst“ und nördlich der Landesstraße Nr. 89 und umfassen punktuell einen Freiraum zwischen der weiter östlich gelegenen bebauten Ortslage der Gemeinde Hammoor und dem heutigen Gewerbebestandort Bargteheide.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5d und der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit der Aufstellung der 4. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes strebt die Stadt Bargteheide die Verlagerung und Ansiedlung eines neuen „Logistikzentrums und Zentralwarenlagers“ an. Ergänzend hierzu ergibt sich aus der Erschließungsplanung die Ausweisung einer kleineren gewerblichen Baufläche im Dreiecksbereich von L 89 / Erschließungsstraße / Sondergebiet.

Um den besonderen gesamtplanerischen Anforderungen gerecht werden zu können, wurde für die Bauleitplanung „Logistikzentrum und Zentralwarenlager“ insgesamt die Erarbeitung einer lärmtechnischen Untersuchung zum Nachweis der grundsätzlichen Verträglichkeit der geplanten Nutzungen an diesem Standort sowie die Vorplanung zur Erschließungs- und Entwässerungsplanung einschließlich der Anbindung an die L 89 (und spätere Ortsumfahrung Hammoor) und die Erstellung eines Fachbeitrages zum Artenschutz in Verbindung mit einem grünordnerischen Fachbeitrag frühzeitig beauftragt, um im Sinne einer integrierten Bauleitplanung die wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Rahmenbedingungen in das Planungskonzept einfließen lassen und somit eine gemeinsame Gesamtplanung frühzeitig erstellen zu können.

Der Entwurf wurde aufgrund der Berücksichtigung von Maßgaben des LBV S-H, Lübeck nach der öffentlichen Auslegung geändert. Daher wurde umgehend eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB`07 durchgeführt und die von der Planung berührten Behörden und privaten Personen (Öffentlichkeit) mit Fristsetzung von zwei Wochen zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Hierbei ist bestimmt worden, dass Anregungen nur zu den geänderten Teilen der Planung abgegeben werden können.

Der vom Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr am 21.09.2009 mit dem Vorbehalt zur Durchführung eines eingeschränkten Beteiligungsverfahrens nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB`07, die zu keiner erneuten Abwägung hätte führen dürfen, beratende und von der Stadtvertretung am 23.09.2009 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 5d beinhaltet die planungsrechtlich relevanten Ergebnisse aus den hierzu erstellten Fachgutachten und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Umweltprüfung (siehe Kapitel 5 ff) einschließlich der durch die städtischen Gremien bewerteten Ergebnisse des durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ nach § 4 Abs. 1 BauGB`07 und der landesplanerischen Stellungnahme der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H zuletzt vom 09.07.2009 (zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes) sowie die Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB`07 entsprechend der städtischen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Begründung wurde entsprechend der vorgenannten städtischen Gesamtabwägung zu einzelnen Themenbereichen inhaltlich bzw. redaktionell ergänzt, wobei diese Ergänzungen jedoch nicht Gegenstand des eingeschränkten Verfahrens waren.



2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

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

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

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

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG`07) und des Straßen- und Wegegesetzes (StrWG) kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung (LBO`09) in Betracht.

2.1 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

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

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z.B. Kinderspielplätze, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen. Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Projekte und Vorhaben beziehen.

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

Diese Offenlegungs- und Dokumentationspflicht kann in vielfältiger Form erfolgen:

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



Aufgrund der besonderen Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch das geplante Vorhaben eines „Logistikzentrums und Zentralwarenlagers“ war eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen nicht sinnvoll, da Belange dieser Bevölkerungsgruppe nicht direkt bzw. mittelbar betroffen waren.

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

Der räumliche Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5d (vgl. **Abb. 2** auf Seite 12) liegt südöstlich der bebauten Stadtlage von Bargteheide östlich direkt angrenzend an das Gewerbegebiet „Langenhorst“, nördlich der L 89 und westlich der Stadtgrenze zur Nachbargemeinde Hammoor und wird begrenzt:

- im Norden: durch die offene Landschaft
- im Osten: durch die Stadtgrenze zur Gemeinde Hammoor
- im Westen: durch die Bebauung Langenhorst Nr. 3, 3a, 3b 5, und 5a
- im Süden: durch die Landesstraße Nr. 89

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (Planungsstand vom 11.09.2009 - Plan Nr. 4.0), die im Rahmen eines späteren Teilungsentwurfs durch einen ÖbVI konkretisiert werden wird, eine Fläche von insgesamt ca. 14,1 ha, davon

ca. 99.745 m ²	Sonstiges Sondergebiet (SO), „Logistikzentrum und Zentralwarenlager“
ca. 11.685 m ²	Gewerbegebiete (GE)
ca. 9.125 m ²	Verkehrsflächen einschl. Teilstück der L 89
ca. 8.425 m ²	Flächen für die Abwasserbeseitigung (RRB + RKB)
ca. 9.235 m ²	Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung
ca. 2.440 m ²	Flächen für die Landwirtschaft

4. Planungsvorgaben

Die Stadtvertretung baut mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5d und der parallel in Aufstellung befindlichen 12. Änderung des Flächennutzungsplanes (nach dem abschließenden Beschluss der Stadtvertretung vom 09.07.2009 im Genehmigungsverfahren) auf den Ergebnissen der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung und des festgestellten Landschaftsplanes einschließlich der durchgeführten Teilfortschreibungen auf und konkretisiert mit diesen beiden Bauleitplänen ihre Flächennutzungen und das Maß der baulichen Nutzung bezogen auf die Planbereiche.

Bei der Beileitplanung zum „Logistikzentrum und Zentralwarenlager“ nimmt die Stadt Bargteheide neben der örtlichen Ausgangssituation Bezug auf die Darstellung des Plangebietes im Siedlungsentwicklungsplan des „Mittelstormarn-Gutachtens“ als „zusätzliche Gewerbefläche“.



Abb. 2 Abgrenzung des **Plangeltungsbereiches** des **Bebauungsplanes Nr. 5d**
(Stand vom 11.09.2009 - Sitzung - Plan Nr. 4.0) auf Grundlage eines aktuellen
Lage- und Höhenplanes

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

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

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes 1998 und der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes 1998, Planungsraum I, kann die Stadt Bargteheide grundsätzlich von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die im Rahmen der Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 LaplaG und nachfolgend in den Beteiligungsverfahren nach BauGB`07 durch die Abteilung Landesplanung weitergehend konkretisiert werden.

Die Stadt Bargteheide übernimmt im „zentralörtlichen System“ die Funktionen eines Unterzentrums auf der Siedlungsachse Hamburg - Bad Oldesloe zwischen den beiden Mittelzentren Ahrensburg und Bad Oldesloe.



Die Karte zum Regionalplan für den Planungsraum I enthält für das Plangebiet keine Einschränkungen zum Schutz der regionalen Freiraumstruktur.

Mit Erlass der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein vom 28.02.2009 wird bestätigt, dass der Ansiedlung eines Auslieferungslagers grundsätzlich keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

Den Hinweis zum planerischen und städtebaulichen Erfordernis der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Gewerbegebieten hat die Stadt Bargteheide im Rahmen der Entwurfsplanung zu dieser verbindlichen Bauleitplanung für das „Logistikzentrum und Zentralwarenlager“ und für die innerhalb des Plangeltungsbereiches gelegenen gewerblichen Bauflächen in dem gebotenen Maße berücksichtigt.

Den Hinweis der Landesplanung, dass die überörtliche Gewerbeflächennachfrage insbesondere im Bereich der Siedlungsschwerpunkten auf den Achsen zu decken ist und angesichts der bestehenden Nachfrage nach autobahnnahen Gewerbebeständen im Raum Bargteheide die östlich des „Logistikzentrum und Zentralwarenlager“ in der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten Flächen einer rein gewerblichen Nutzung zugeführt werden, hat die Stadt Bargteheide in der Planfassung zur o. g. Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt. Der Zeitpunkt einer Realisierung dieser östlich des Plangeltungsbereiches gelegenen Flächen bleibt der weiteren Entwicklung des Gewerbebestandes Bargteheide und der wirtschaftlichen Entwicklung entsprechend der politischen Willensbildung vorbehalten.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5d kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB`07, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, nicht eingehalten werden.

Die für die Ausweisung des geplanten „Logistikzentrums und Zentralwarenlagers“ einschließlich der hierfür erforderlichen Flächen für die Regenwasserbeseitigung und der Erschließung sowie einer kleineren gewerblichen Baufläche sind in der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung der Stadt Bargteheide als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Stadtvertretung hat zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ daher parallel zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 5d die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Verfahrensschritte wurden für die beiden Bauleitplanungen im Parallelverfahren durchgeführt.

Gem. Artikel 1 Abs. 1 der „LVO zur Ausführung des BauGB - vom 26.03.1998“ entfällt die Genehmigungspflicht für den Bebauungsplan Nr. 5d gegenüber dem Landrat des Kreises Stormarn nur dann, wenn dieser Bebauungsplan erst nach Rechtskraft der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht wird. Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach ortsüblicher Bekanntmachung ab dem 01.09.2009 rechtswirksam.

4.3 FFH-Verträglichkeitsprüfung (Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie)

Im oder an den Plangeltungsbereich (Vorhabengebiet) unmittelbar angrenzend sind keine ausgewiesenen oder gemeldeten Flächen des Programms NATURA 2000 vorhanden; d.h., es sind keine FFH-Gebiete, keine prioritären Lebensräume und keine EU - Vogelschutzgebiete vorhanden.



Vorkommen prioritärer Arten sind ebenfalls nicht bekannt. Eine Beeinflussung eines gemeldeten FFH-Gebietes, EU-Vogelschutzgebietes oder prioritärer Arten oder Lebensräume ist daher nicht zu erwarten.

Die Stadt Bargteheide wird entsprechend der städtischen Abwägung zum Entwurfsbeschluss demzufolge auf eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens verzichten.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB`07 ist für den Bebauungsplan Nr. 5d der Stadt Bargteheide für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung ist, beschrieben und bewertet werden.

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5d in Verbindung mit der Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung einer 4. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes strebt die Stadt Bargteheide die Ansiedlung eines „Logistikzentrums und Zentralwarenlagers“ an.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 5d (Stand vom 11.09.2009 - Plan Nr. 4.0) werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Festsetzung eines Gewerbegebietes in einer Flächengröße von ca. 10 ha im Anschluss an das Gewerbegebiet „Langenhorst“ östlich der Straße „Langenhorst“ zur Ansiedlung eines Logistik- und Zentralwarenlagers unter Berücksichtigung:
 - der Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im maßgeblichen Umfeld zum Änderungsbereich und den sich daraus ergebenden immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen für das Gewerbegebiet
 - der ordnungsgemäßen Ableitung und Rückhaltung des auf dem Gewerbegebiet anfallenden Oberflächenwassers an geeigneter Stelle, ggf. auch außerhalb des Plangeltungsbereiches
 - der Erschließung dieses Gewerbegebietes über eine neu herzurichtende öffentliche Verkehrsfläche mit Anbindung an die L 89
 - und Beachtung übergeordneter verkehrlicher Belange (OU Hammoor) und der Sicherstellung der Leistungsfähigkeit der L 89 auch ohne die Ortsumfahrung
 - der landschaftspflegerischen Belange und der Bereitstellung von Kompensationsflächen oder -maßnahmen, die durch diese Planung ausgelöst werden im naturräumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort oder an anderer hierfür geeigneter Stelle im Sinne der örtlichen Biotopverbundes
 - der artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange



- Festsetzung von Grünflächen im Bereich der Straße „Langenhorst“ (Redder) aus Gründen des Artenschutzes
- Festlegung von Maßnahmen zur Neugestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes im Übergangsbereichen in die offene Landschaft im Norden des Plangeltungsbereiches
- Festsetzung von gewerblichen Bauflächen im Bereich zwischen der L 89, der neuen Erschließungsstraße und dem Sondergebiet unter Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange und Verzicht auf Grundstückszufahrten von der L 89 aus (anbaufreie Strecke)

Somit sind im Wesentlichen in der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 5d folgende flächenhafte Festsetzungen enthalten

- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Logistikzentrum und Zentralwarenlager“ im westlichen Bereich
- Gewerbegebiet im südöstlichen Bereich
- Erschließungsstraße von der L 89 aus (der Weg „Langenhorst“ wird für die Entwicklung der Bauflächen nicht genutzt; er liegt zudem nicht im Plangeltungsbereich des B-Planes)
- Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wall)
- Grünflächen als Knickschutzstreifen
- Flächen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung im Nordosten

Nachteilige Auswirkungen der Planung sind vor allem mit der Festsetzung der baulichen Gebiete verbunden:

- Flächeninanspruchnahme (Überbauung/Versiegelung, Bodenab- und -auftrag)
- Zerschneidung
- Visuelle Veränderung
- Lärm-/Licht- /Schadstoff- /Staubemissionen
- Veränderung des Wasserregimes

5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

Fachgesetze

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. § 1 a Abs. 2 BauGB enthält ergänzend die Bodenschutzklausel, die den flächensparenden Umgang mit Grund und Boden verlangt. Die Grundsätze werden in der Abwägung berücksichtigt.

Die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 19 bis 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird im Rahmen des B-Plans Nr. 5d beachtet.



Im Rahmen eines Fachbeitrages zum Bauleitplan wird untersucht, ob und in welchem Umfang mit dem geplanten Vorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind. Ferner zeigt der grünordnerische Fachbeitrag Maßnahmen der Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich auf.

Nach § 1 Absatz 5, Ziffer 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im Hinblick auf die geplanten Festsetzungen sind hierbei die im Bundesimmissionsschutzgesetz und zugehörigen Verordnungen festgelegten Grenz-, Richt- und Orientierungswerte sowie die in der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) aufgeführten Orientierungswerte für die Beurteilung und Abwägung im Rahmen der Umweltprüfung von Bedeutung.

Fachplanungen

Im Landschaftsrahmenplan (1998) werden keine räumlich konkreten Anforderungen, das Plangebiet betreffend, formuliert.

Der Landschaftsplan kennzeichnet das Plangebiet wie folgt:

Die 1. Teilfortschreibung, die für diesen Raum Gültigkeit hat, stellt hier überwiegend den derzeitigen Bestand dar (Landwirtschaftliche Nutzflächen und Knicks im Norden und an der Straße „Langenhorst“ sowie Einzelbäume an der L 89). Der „Langenhorst“ ist als Reitweg gekennzeichnet. Große Bäume in den Knicks werden zur Ausweisung als Naturdenkmal vorgeschlagen.

Durch Pfeile wird eine mögliche Erweiterung des Gewerbegebietes Langenhorst dargestellt unter dem Erfordernis des Erhalts ökologisch wertvoller Lebensräume (u. a. Knicks und Einzelbäume) sowie der Eingrünung der Entwicklungsflächen.

In der 4. Teilfortschreibung, die bereits das Beteiligungsverfahren durchlaufen hat, werden, aufbauend auf Darstellungen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bargteheide, folgende flächenhafte Entwicklungen berücksichtigt:

- Darstellung von Sonder- und Gewerbegebieten
- Darstellung der verkehrlichen Erschließung
- Darstellung der Entwässerungsanlagen
- Erhalt der Knicks
- Maßnahmen zur Eingrünung im Osten und Süden

Berücksichtigung der Ziele bei Aufstellung des Bauleitplans

Die vorangestellten Ziele bzw. aus sich der Örtlichkeit ergebende Anforderungen finden im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5d wie folgt Berücksichtigung:

- Um große Teile des freien Landschaftsraumes östlich von Bargteheide als Ausgleichsraum für die besiedelten Bereiche, als Naherholungsraum und als Raum für die Landwirtschaft zu erhalten, wird die geplante Entwicklung in sehr kompakter Anordnung vorgesehen.
- Die ökologisch wertvollen und in hohem Maße das Landschaftsbild prägenden Knicks werden von einer Bebauung freigehalten bzw. nicht tangiert.



- Durch den Erhalt der Knicks (auch ohne Durchstiche für Erschließungsmaßnahmen) und durch das Abrücken der geplanten Bebauung gegenüber ersten Baukonzepten wird der Raum in seiner Funktion für die Erholung so gering wie möglich beeinträchtigt.
- Ein vorhandener Tümpel kann nicht erhalten werden; ein Ausgleich wird vorgesehen.
- Das Niederschlagswasser wird ordnungsgemäß behandelt. Die dafür vorgesehenen Anlagen werden sorgfältig in den Landschaftsraum einbettet und sind geeignet, unter Berücksichtigung ihrer vorrangigen Funktion zur Wasserreinigung und -rückhaltung in gewissem, jedoch der festgesetzten Funktion nachgeordnetem Umfang auch Standortqualitäten für verschiedene Tierarten zu bieten, soweit die Grundfunktion nicht beeinträchtigt wird.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Allgemeine Beschreibung des Untersuchungsraumes

Östlich des Gewerbeteilgebietes „Langenhorst“, östlich des dortigen gut ausgeprägten Redders („Langenhorst“) werden die landwirtschaftlichen Flächen überwiegend als Acker, teilweise (im Nordwesten des Plangebietes) auch als Grünland genutzt.

Auf dem Acker befindet sich ein rd. 170 m² großer Tümpel (vgl. **Abb. 3** unten). Eine weitere, nur zeitweilig wasserführende Mulde liegt im Seitenbereich des Weges „Langenhorst“ außerhalb des Plangeltungsbereiches.



Abb. 3 Blick auf den Tümpel mitten der Ackerfläche im geplanten Sondergebiet mit Blickrichtung nach Nordosten (H.-R. Bielfeldt 06.02.2009)

Dieser von Knicks begleitete Weg („Langenhorst“) im Westen des Plangebietes wird zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen bzw. von Einzelgebäuden und -gehöften genutzt, dient aber auch in hohem Maße der landschaftsbezogenen Erholung. Ein weiterer Knick befindet sich am Nordrand des Plangebietes.



In Gebäuden im westlich gelegenen Gewerbegebiet ist das Wohnen zulässig bzw. real vorhanden. Im Außenbereich südlich der L 89 liegen einzelne Betriebs- und Wohngebäude.

5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Für den Plangeltungsbereich ist, ohne Berücksichtigung der Darstellungen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und der vorgesehenen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 5d, anzunehmen, dass die Flächen weiterhin landwirtschaftlich intensiv genutzt werden.

Der am Ostrand verlaufende Wirtschaftsweg wird auch künftig eine Bedeutung für die Erholung - als Verbindungsweg in den landschaftlichen Außenraum - besitzen, mit der weiteren Entwicklung des Gewerbegebietes Langenhorst mit baulichen Anlagen jedoch an Attraktivität verlieren.

5.2.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 5d planungsrechtlich vorbereitete Entwicklung (insbesondere Sonder- und Gewerbegebiete mit der entsprechenden Infrastruktur) sind Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu erwarten.

Damit verbunden sind die nachfolgend dargestellten Auswirkungen auf die Umweltbelange.

Im Vorfeld der Planaufstellung wurden verschiedene Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen erörtert:

Wesentliches Augenmerk wurde auf den Erhalt der die Landschaft prägenden Knicks im Westen und Norden der Flächen gerichtet.

Frühzeitig wurde ausgeschlossen, für jegliche Erschließungsmaßnahmen den Weg „Langenhorst“ zu nutzen.

Entgegen ersten Konzeptionen wurden die baulichen Anlagen im Weiteren so entwickelt, dass ein größerer Abstand zu den Knicks eingehalten werden kann. Diese Schutz- / Saumstreifen zwischen Knickfuß und dem neuen Baugrundstück dienen der Minderung von Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der Knicks.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ist vorgesehen, die Knicks durch gezielte Pflanzungen zu ergänzen und im Süden, unter Beachtung der Trasse der unterirdischen 20 kV-Leitung, neue Gehölzriegel aufzubauen (vgl. hierzu Ausführungen im „Grünordnerischen Beitrag“ als Anlage zu dieser Begründung).

Für die Ausleuchtung der gewerblichen genutzten Betriebsflächen und für die Straßenflächen im Plangebiet werden zum Schutz der Tierwelt verträgliche Leuchtmittel, z.B. Natrium-Dampflampen, vorgeschrieben und verwendet.



Als Standort einer Behandlungsanlage für das Oberflächenwasser wurde eine topografisch optimale Stelle im Nordosten gewählt. In diesem Bereich lässt sich eine Anlage unter Inanspruchnahme einer relativ geringen Fläche landschaftsverträglich einbetten.

5.2.3.1 Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit

Bestand und Bewertung

Wohnen / Erholen

Randlich außerhalb des Plangeltungsbereichs sind im Westen Gewerbeflächen gelegen. Eine Bedeutung für die Wohnfunktion ist in sofern gegeben, als dass hier auch Wohnnutzungen möglich bzw. vorhanden sind. Gleiches gilt für Bereiche südlich der L 89.

Der Wirtschaftsweg hat insbesondere auch eine Bedeutung für die Kurzzeiterholung.

Vorbelastungen des Plangebietes sind durch das angrenzende Gewerbegebiet und die L 89 (Zerschneidung, Lärm) gegeben.

Umweltbezogene Auswirkungen des Planes

Wohnen

Mögliche Auswirkungen auf die Wohnfunktion durch Lärmimmissionen wurden im Rahmen der Bauleitplanung geprüft (siehe Quellenverzeichnis - Lärmtechnische Untersuchung).

Bezüglich der Wirkungen des Verkehrslärms wird ausgeführt, dass an keinem der untersuchten Immissionsorte im Nahbereich der L 89 die Erhöhung des Verkehrslärms erheblich ist. Die Steigerung beträgt höchstens 1,2 dB(A).

Für zukünftige schutzwürdige Nutzungen in den geplanten Sonder- und Gewerbegebieten in einem Abstand von weniger als 45 m zur Achse der L 89 ist nach Aussage der vorgenannten Untersuchung Schallschutz gegenüber dem Verkehrslärm durch bauliche Vorkehrungen zu treffen.

Bezüglich der Immissionen von Gewerbelärm werden in der Lärmtechnischen Untersuchung Kontingentierungen der Lärmemissionen von den Flächen Sonder- und Gewerbegebiete festgelegt, so dass die Richtwerte eingehalten werden.

Erholung

Mit der Errichtung der Gewerbe- und Sondergebiete wird ein für die Kurzzeiterholung genutzter Raum visuell überprägt und verlärm. Die grundsätzliche Funktion des Raumes als Übergangsraum in die Landschaft bleibt erhalten, da den Weg „Langenhorst“ uneingeschränkt begangen werden kann.

Durch Erhalt des Weges „Langenhorst“ und der diesen säumenden Knicks ohne Durchstiche zur Erschließung sowie durch Abrücken der Bebauung gegenüber der ersten Baukonzeption werden nachteilige Wirkungen auf die Erholungsfunktion minimiert.

Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf den Mensch sind nicht zu erwarten.



5.2.3.2 Tiere und Pflanzen

Bestand und Bewertung

Der Plangeltungsbereich wird vorwiegend von Landwirtschaftsflächen (Acker, im Nordwesten auch Intensivgrünland) eingenommen. Beidseitig des Wirtschaftsweges sowie im Norden stocken zum Teil lückige, sonst jedoch gut ausgeprägte Knicks mit starken Überhältern. Auf der südwestlichen Ackerfläche befindet sich ein Kleingewässer.

Als Lebensräume mit besonderer Bedeutung werden die Knicks und das Kleingewässer bewertet.

Für den Plangeltungsbereich ist das Vorkommen einer Reihe von Tierarten zu erwarten bzw. im Rahmen von Kartierungen festgestellt worden (s. „Artenschutzfachlicher Beitrag“ als Anlage zu dieser Begründung):

„Im Bebauungsplangebiet Nr. 5d und dessen Umfeld wurden im Rahmen von Kartierungen, ergänzt durch eine Auswertung vorhandener Bestandsdaten, die folgenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten nachgewiesen oder sind dort potenziell zu erwarten:

Arten des Anh. IV FFH-RL:

Zwergfledermaus, Wasserfledermaus; Großer Abendsegler, Mückenfledermaus, Rauhaufledermaus, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Braunes Langohr

Europäische Vogelarten:

Nachtigall, Rauchschwalbe, Waldwasserläufer, Wachtel sowie die ungefährdeten Brutvogelarten der Stillgewässer, der Acker- und Grünlandbereiche, der Ruderalfluren und Röhrriechen, gehölbewohnende Frei- oder Bodenbrüter, gehölz- und gebäudebewohnende Höhlen- und Nischenbrüter.

Auswirkungen des Planes

Der „Artenschutzfachliche Beitrag“ kommt zu folgendem Ergebnis:

*Ein Eintreten der Zugriffsverbote des § 42 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten), Abs. 1 Nr. 2 (Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, Wanderungszeiten) sowie Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) kann hinsichtlich aller genannten Arten – mit Ausnahme der potenziell vorkommenden Wachtel (*Perdix perdix*) - ausgeschlossen werden.*

Hinsichtlich der Wachtel ist ein Eintreten der Zugriffsverbote des § 42 BNatSchG Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG ebenfalls nicht zu erwarten. Das Zugriffsverbot nach § 42 Abs. 1 Nr. 1 (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten) lässt sich durch Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen (zeitliche Vorgaben zur Baufeldräumung) verhindern. Die notwendigen Maßnahmen sind als Auflage im Rahmen der Baugenehmigung zu formulieren.

Eine Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme gemäß § 43 Abs. 8 des BNatSchG ist für keine der (potenziell) im Plangebiet vorkommenden Arten erforderlich.



Es ist nicht von einem Verlust der Gehölze auszugehen. Die direkt an den Baugrundstücken gelegenen Knicks werden nicht durchschnitten. Durch Bebauung angrenzender Flächen wird ihre ökologische Funktion eingeschränkt. Die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen können durch Aufwertung des Umfeldes anderen Orts vorhandener Knicks kompensiert werden. Verbleibende erhebliche nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Der Tümpel auf der Ackerfläche wird überbaut. Die randlichen Flächen werden in ihrer Funktion für Tiere qualitativ beeinträchtigt.

Der Eingriff und das Ausgleichserfordernis werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bestimmt. Dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird im Weiteren Rechnung getragen.

Es sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere im Sinne der gesetzlichen Eingriffsregelung zu erwarten, die durch Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Anlage von Gehölzflächen, Staudenfluren, Anlage eines Tümpels) ausgleichbar sind. Erforderliche Kompensationsmaßnahmen werden insbesondere auf einer externen Ausgleichsfläche in räumlicher Nähe realisiert. Nähere Bestimmungen hierzu erfolgen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 5d.

5.2.3.3 Boden

Bestand und Bewertung

Das Gelände des Plangeltungsbereichs ist leicht bewegt. Es dominieren als Bildung von Beckenablagerungen oder der Grundmoräne bindige Böden mit evtl. eingelagerten sandigen Streifen und Profilen. Insgesamt sind die offenen Böden des Planungsgebietes von allgemeiner Bedeutung in ihrer Funktionserfüllung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie der als Träger komplexer ökologischer und landschaftshaushaltlicher Aufgaben. Die potenzielle Bodenfruchtbarkeit ist als hoch anzusetzen.

Auswirkungen des Planes

Der Bau der Gewerbeflächen (SO- und GE-Gebiete) sowie der zugehörigen Infrastruktureinrichtungen (Straßen, Weg, Entwässerung) führt auf den betroffenen Flächen zur Zerstörung der Filter- und Pufferfunktionen von Böden sowie ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Der Eingriff und das Ausgleichserfordernis werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bestimmt.

Insgesamt sind erhebliche nachteilige Wirkungen auf den Belang Boden gegeben, die durch anderweitige Maßnahmen (z.B. Herausnahme intensiver Landwirtschaftsnutzung) ausgeglichen werden können.

Erforderlicher Ausgleich wird insbesondere außerhalb des Plangeltungsbereichs, jedoch in relativer Nähe durch Extensivierung der Nutzung von Flächen ohne Zugabe von Düngemitteln und ohne Umbruch realisiert.



5.2.3.4 Wasser

Bestand und Bewertung

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich zwei Oberflächengewässer / Tümpel (im Nordwesten zwischen Knick und Weg Langenhorst sowie auf der südwestlichen Ackerfläche). Grundwasser tritt wegen der stark bindigen Böden überwiegend als Stauwasser auf.

Auswirkungen des Planes

Es wird ein Kleingewässer überbaut.

Aufgrund von Überbauung und Flächenversiegelung kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss.

Das Niederschlagswasser wird ordnungsgemäß entsprechend dem Stand der Technik abgeleitet.

Die Beseitigung eines Kleingewässers kann durch Anlage eines solchen an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Erhebliche nachteilige Wirkungen auf den Belang Wasser werden somit unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden und Pflanzen und Tiere nicht erwartet.

5.2.3.5 Luft und Klima

Bestand und Bewertung

Auf den freien Flächen wird Kaltluft produziert, die jedoch auf Grund der Lage des Gebietes und der Geländesituation keinen nennenswerten ausgleichenden Einfluss auf das bebaute Stadtgebiet hat.

Die vorhandenen Knicks und Gehölze beeinflussen das Geländeklima, da sie als Windschutz, Schatten- und Feuchtigkeitsspender fungieren.

Auswirkungen des Planes

Bezüglich des Mesoklimas ist mit einer Überbauung/Versiegelung eine Veränderung zu erwarten.

Da die Flächen im Plangebiet weder lufthygienische noch bioklimatische Ausgleichsfunktionen über den Geltungsbereich hinaus aufweisen, sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima im Rahmen der sonstigen Ausgleichsmaßnahmen kompensierbar.

Mit Realisierung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden sind wesentliche nachteilige Wirkungen auf den Belang Klima/Luft im weiteren Umfeld nicht zu erwarten.



5.2.3.6 Landschaftsbild / Stadtbild

Bestand und Bewertung

Die besondere Eigenart des Landschaftsbildbereiches wird geprägt durch die gut ausgebildeten Strukturen der Knicks. Das Relief ist leicht bewegt. Die Knicks werden in ihrer Bedeutung für die Prägung des Landschaftsbildes als hoch bewertet. In Verbindung mit diesen Strukturen haben auch die Grünlandflächen einen hohen Wert.

Visuelle Beeinträchtigungen sind durch die L 89 (die auf dem Feldweg gemindert werden durch die vorwiegend dichten Knicks).

Ferner wird das Landschaftsbild durch die westlich gelegenen, jedoch wegen ihrer baulichen Struktur und deren Einbindung und Gestaltung durch (naturnahes) Grün (Knicks, große Einzelbäume, Obstwiese) nicht dominierenden Gewerbegebiete der Stadt Bargteheide geprägt.

Auswirkungen des Planes

Mit der Errichtung von Sonder- und Gewerbegebieten und der zugehörigen Infrastruktureinrichtungen in einem bisher noch landschaftlich geprägten Raum wird das Landschaftsbild nachteilig verändert.

Die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen sind durch im Rahmen des verbindlichen Bauleitplans zu erarbeitende Minimierungsmaßnahmen zu reduzieren und durch festzusetzende Gestaltungsmaßnahmen auszugleichen.

5.2.3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Knicks als Elemente der historischen Kulturlandschaft sind von besonderer Bedeutung.

Die unterirdisch am südlichen Plangebietsrand verlegte 20kV-Leitung ist als sonstiges Sachgut von Bedeutung und durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Auswirkungen des Planes

Mit der Errichtung von Sonder- und Gewerbegebieten werden die Knicks im Westen und Norden in ihrer Existenz nicht betroffen. Vorhandene Überhälter in den Knicks werden als Einzelbäume festgesetzt und somit der Knickpflege entzogen.

Die 20 kV-Leitung wird nicht überbaut. Eine uneingeschränkte Zugänglichkeit wird durch den Bebauungsplan Nr. 5d sichergestellt.

5.2.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Aufgrund der engen Beziehungen zwischen den Natur- und Landschaftsfaktoren Boden, Wasser, Geländeklima, Pflanzen, Tiere und Landschaftsbild bestehen Wirkungsbeziehungen zwischen Auswirkungen durch das Vorhaben auf diese Schutzgüter.



Diese Wirkungsbeziehungen werden bei der schutzgutbezogenen Darstellung möglicher Auswirkungen bereits berücksichtigt. Darüber hinaus gehende Auswirkungen auf Wechselwirkungen (synergetische, additive, gegenläufige Effekte, Belastungsver-schiebungen etc.) sind aufgrund der stark nutzungsüberprägten standörtlichen Gegebenheiten nicht zu erwarten.

5.2.4 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Ausgleichserfordernisse werden vorwiegend auf den Flächen außerhalb des Plangeltungsbereichs realisiert.

Die Stadt Bargteheide stellt hierfür Flächen zur Verfügung, die im funktionalen Zusammenhang mit der Eingriffsfläche stehen. Vorgesehen sind Flächen nördlich des Gewerbeteilgebietes Langenhorst, wo auch im Zusammenhang mit anderen Ausgleichserfordernissen ein großer zusammenhängender Biotopkomplex entwickelt werden soll.

Der Ausgleich wird im vollen ermittelten Umfang vorgenommen und mit dem Bebauungsplan Nr. 5d planungsrechtlich gesichert.

5.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten bezüglich der Standortwahl erörtert. Es verblieb nach der Prüfung und Abwägung der nun zur Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 5d vorgesehene Standort.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 5d wurden Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangeltungsbereichs geprüft. Diese hatten das vorrangige Ziel, Eingriffe zu vermeiden und zu minimieren. Wesentliches Augenmerk wurde dabei auf den Erhalt der die Landschaft prägenden Knicks im Westen und Norden des Plangebietes gerichtet. Frühzeitig wurde ausgeschlossen, für jegliche Erschließungsmaßnahmen den Weg „Langenhorst“ zu nutzen.

Entgegen ersten Konzeptionen wurden die baulichen Anlagen im Weiteren so entwickelt, dass ein größerer Abstand zu den Knicks eingehalten werden kann. Diese Schutz- / Saumstreifen zwischen Knickfuß und dem neuen Baugrundstück dienen der Minderung von Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der Knicks.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ist vorgesehen, die Knicks durch gezielte Pflanzungen zu ergänzen und im Süden, unter Beachtung der Trasse der unterirdischen 20 kV-Leitung, neue Gehölzriegel aufzubauen.

Für die Ausleuchtung der Betriebsflächen und Straßen innerhalb des Plangebietes werden zum Schutz der Tierwelt verträgliche Leuchtmittel, z.B. Natrium-Dampflampen, vorgeschrieben und verwendet.

Es wurden eine Reihe von Standorten für die Regenwasserklär- und -rückhaltebecken untersucht. Schließlich wurde als Standort einer Behandlungsanlage für das Oberflächenwasser eine topografisch optimale Stelle im Nordosten gewählt. In diesem Bereich lässt sich eine Anlage unter Inanspruchnahme einer relativ geringen Fläche landschaftsverträglich einbetten.



5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Gemäß § 4c BauGB besteht die Verpflichtung der Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, um u. a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung frühzeitig festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Für Flächen, die als überbaubar festgesetzt wurden, ist mit keinen zusätzlichen, z. Z. nicht vorhersehbaren nachteiligen Auswirkungen, die nicht schon im Rahmen der Abwägung berücksichtigt wurden, zu rechnen.

Für die sonstigen Flächen sind nicht vorhersehbare nachteilige Auswirkungen nicht erwartbar, so dass hier Überwachungsmaßnahmen entbehrlich sind.

5.3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass für den Umweltbericht ist die Aufstellung des Bebauungsplanes 5d der Stadt Bargteheide. Mit der Aufstellung wird das Ziel verfolgt, die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben in einem Sonder- und Gewerbegebiet zu ermöglichen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB`07 wurden im Rahmen des Umweltberichts die möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ermittelt und bewertet. Im Ergebnis sind folgende wesentliche nachteilige Auswirkungen zu erwarten:

- Mit der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist ein Teilverlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere (landwirtschaftliche Flächen, Tümpel) verbunden. Die Knicks dagegen können erhalten werden. Darüber hinaus sind durch den Flächenentzug und die Trennung von Flächen Beeinträchtigungen von Tierlebensräumen gegeben.
- Überbaute Flächen verlieren ihre Bodenfunktionen. In diesem Zusammenhang wird auch das Wasserregime verändert.
- Das Landschaftsbild wird erheblich überprägt.

Mit Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zur Gestaltung kann das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet werden.

Für die Beeinträchtigungen des Bodens sowie der Pflanzen und Tiere erfolgt ein Ausgleich auf externen, jedoch im funktionalen Zusammenhang gelegenen Flächen.

5.4. Kosten der Kompensationsmaßnahmen

Der durch den Bebauungsplanes Nr. 5d planungsrechtlich ermöglichten Eingriff in Natur und Landschaft erfordert Kompensationsmaßnahmen, die u. a. erst mit Abstimmung der „Entwicklungskonzepte“ für die externen Ausgleichsflächen durch die Stadt Bargteheide ermittelt werden.



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

Ausgehend von der städtischen Grundsatzentscheidung, mit dem Neubau eines „Logistikzentrums und Zentralwarenlagers“ den zuvor unter Ziffer 3. beschriebenen Bereich gesamtplanerisch und städtebaulich geordnet zu entwickeln, wurde in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden grünordnerischen Maßnahmen und unter Berücksichtigung der artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belangen und insbesondere unter Einbindung der immissionsschutzrechtlichen sowie den erschließungs- und entwässerungstechnischen Anforderungen in mehreren Detaillierungsschritten eine städtebauliche Konzeption erarbeitet, die Planungsgrundlage für den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 5d geworden ist.

Auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes mit Einmessung des Baum- und Knickbestandes, der Gehölzstrukturen, der Kleingewässer, der Geländesituation und der Fahrbahnränder angrenzender Straßen wurde bereits in der Entwurfsphase gemeinsam daraufhin gearbeitet, die stadt- und landschaftstypischen und den Planbereich prägenden Merkmale möglichst in die Entwurfsidee einzubinden. Die gemeinsamen Zielsetzungen lassen sich wie folgt stichwortartig charakterisieren:

- Verringerung des Erschließungsaufwandes durch Anknüpfen an das bestehende überörtliche Verkehrssystem (L 89)
- Funktionale Verbindung und soziale Integration der Sondergebiets- und auch Gewerbegebietsausweisung durch Anbindung sowie Weiterentwicklung bestehender Wegeverbindungen insbesondere zu dem bestehenden Gewerbegebiet „Langenhorst“
- Entwicklung einer möglichst stadt- und landschaftsgerechten Planungskonzeption unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes am Rande der städtischen Siedlungsbereiche und im Einflussbereich zur offenen Landschaft
- Einfügung aller baulichen Anlagen und sonstigen Nutzungen in das Stadt- und Landschaftsbild
- Erhalt und nachhaltiger Schutz vorhandener Landschaftselemente (Knicks im Norden und Westen)
- Berücksichtigung und Beachtung artenschutzfachlicher Belange
- Entwicklung eines Konzeptes zur Eingrünung des erweiterten Gewerbebestandes gegenüber der offenen Landschaft und angrenzenden Nutzungen
- Verringerung visueller Beeinträchtigungen durch gestalterische Aufwertung durch intensive bzw. gezielte Begrünung von geeigneten Bereichen bei weitgehender Verwendung heimischer Arten
- Sicherung und Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber Verkehrslärm der L 89 / der geplanten Erschließungsstraße.
- Sicherung und Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse in der maßgeblichen Umgebung gegenüber dem Gewerbelärm
- Sicherstellung einer ordnungsgemäßen und möglichst landschaftsgerechten Erschließung und Entwässerung der geplanten Bauflächen
- Bereitstellung von erforderlich werdenden Kompensationsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft überwiegend außerhalb des Plangebietes vorzugsweise im eingeleiteten örtlichen Biotopverbund nördlich des Plangebietes



- Minimierung der Eingriffe in das Stadt- und Landschaftsbild durch Vorgaben zur Höhe baulicher Anlagen, zu Eingrünungsmaßnahmen und zu Werbeanlagen

Im Sinne einer städtebaulich geordneten und einer möglichst landschaftlich verträglichen Entwicklung innerhalb des Plangebietes sind unter anderem die standortbezogenen Strukturen und insbesondere die immissionsschutzrechtlichen und landschaftsplanerischen Erfordernisse sowie die entwässerungs- und verkehrstechnischen Belangen auch unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Plangebieterschließung unter den o. g. städtischen Planzielsetzungen zu entwickeln.

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

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

Art der baulichen Nutzung:

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung überwiegend als sonstige Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Logistikzentrum und Zentralwarenlager“ und in einem stark untergeordneten Flächeanteil als Gewerbegebiete (GE) festgesetzt.

Im Hinblick auf die Nutzung des „Logistikzentrums und Zentralwarenlagers“ ist es der Stadt Bargteheide wichtig und heraus zu stellen, dass alle baulichen und sonstigen Nutzungen innerhalb des Sondergebiets sich in die zusammenfassende o. g. Zweckbestimmung einordnen müssen, um die Zweckbestimmung langfristig ausüben zu können.

Den städtischen Planungszielen folgend wird nach § 11 Abs. 2 BauNVO für das sonstige Sondergebiet in seiner Gänze ein Nutzungskatalog mit den innerhalb des Plangebietes zulässigen Nutzungen festgesetzt.

Somit soll sichergestellt werden, dass das sonstige Sondergebiet die festgesetzte Zweckbestimmung eines „Logistikzentrums und Zentralwarenlagers“ innerhalb des planungsrechtlich vorgegebenen Rahmens wahrnehmen kann und unerwünschte Entwicklungen außerhalb dieses Nutzungskatalogs vermieden werden können.

In Fortführung und im Sinne der planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5c „Gewerbegebiet Langenhorst“ werden innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5d Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung textlich festgesetzt, die sicherstellen sollen, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches vornehmlich kleinere und somit nicht flächenintensive Gewerbebetriebe ansiedelt werden können.

Dies ergibt sich auch aufgrund der Lage und des keilförmigen Grundstückszuschnitts der gewerblichen Bauflächen.



Innerhalb des Plangeltungsbereiches Lagerplätze, Tankstellen und Speditionsgewerbe, Vergnügungsstätten (wie z.B. Tanzpaläste, Diskotheken, Bars, Spielhalle, Entertainment - Center) entsprechend den textlichen Festsetzungen unzulässig.

Aus Gründen des Immissionsschutzes sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig. Dies gilt für das Gewerbegebiet und auch für das Sondergebiet in gleicher Weise.

Zur Wahrung der Einzelhandelsstruktur der Stadt Bargteheide werden weiterhin für die gewerblichen Bauflächen Einzelhandelsbetriebe zunächst generell ausgeschlossen. Ausnahmen werden jedoch in Anlehnung an den Erlass zur „Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Gewerbegebieten vom 07.01.1997“ in grundsätzlicher Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung, wonach ein Werks- und Annexverkauf von Handwerks- und Gewerbebetrieben auf ihrer Betriebsfläche ermöglicht bleiben soll.

Die Verkaufsfläche des Annex-Verkaufs muss der Betriebsfläche des Handwerks- oder Gewerbebetriebes deutlich untergeordnet sein, wobei dies natürlich in Abhängigkeit zu dem jeweils produzierten oder gehandelten Produkt steht und somit im Rahmen einer „Angebotsplanung“ auch keine absoluten Geschossflächen oder Grundflächen bzw. entsprechende Verhältniszahlen festgesetzt werden können. Der Begriff „untergeordnet“ ist ein Rechtsbegriff, der z. B. in Bezug auf die ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen in der BauNVO gebraucht und angewendet wird.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Gewerbegebiet durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie durch die höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und für das Sondergebiet nutzungs- und objektbezogen durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächen (GR max.) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie von Flächen mit besonderer Zweckbestimmung und durch die maximale Höhe baulicher Anlagen als Firsthöhe teilweise in Verbindung mit der höchstzulässigen Anzahl an Vollgeschossen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB'07 qualifiziert bestimmt.

Von Bebauung freizuhaltende Flächen:

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen mit der Zweckbestimmung „Anbaufrei Strecke“ sind in einer Tiefe von 20 m zum Fahrbahnrand der außerhalb des Plangeltungsbereiches liegenden Fahrbahn der L 89 bauliche Anlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Hierzu zählen nicht Grundstückseinfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m. Ausgenommen sind ferner Gebäude- und Feuerwehrumfahrten.

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen mit der Zweckbestimmung „Sichtfelder“ im Einmündungsbereich der Plangebietserschließungsstraße in die L 89, sind bauliche Anlagen, Einfriedungen, Nebenanlagen, Anpflanzungen usw. nur bis zu einer Höhe von 70 cm, bezogen auf Fahrbahnoberkante, zulässig. Bodenrechtlich wird dieser ca. 40 m² große Bereich als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.



Höhe baulicher Anlagen:

Besondere Aufmerksamkeit haben die städtischen Gremien im Rahmen der Planaufstellung zum Bebauungsplan Nr. 5d auf die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen gelegt.

Aufgrund der Lage des Plangebiets am Rande der bebauten Stadtlage und im Übergangsbereich zur offenen Landschaft (mit Erholungsfunktion) sowie zur Neuentwicklung des Stadt- und Landschaftsbildes werden Beschränkungen für erforderlich gehalten und durch eine Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch Festsetzung von maximalen Firsthöhen Rechnung getragen.

Diese richten sich innerhalb des Sondergebietes nach dem jeweiligen Nutzungszweck, so dass hier eine gestaffelte Höhenentwicklung in den Randbereichen erreicht werden kann. Für das Gewerbegebiet wird eine einheitliche Firsthöhe festgesetzt.

Für das geplante Gewerbegebiet wird die Höhe der mittleren Fahrbahnoberkante des jeweils angrenzenden Straßenabschnittes der geplanten „Erschließungsstraße“ als unterer Bezugspunkt festgesetzt. Die Höhenbezugspunkte werden in dem Lageplan Straßenbau der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 5d in einem angemessenen Interвал mit Angabe der entsprechenden Fahrbahnoberfläche in NN angegeben, so dass eine eindeutige Höhenlage gegenüber den Grundstückserwerbern sichergestellt ist.

Aufgrund der sehr konkreten Planungen zum „Logistikzentrum und Zentralwarenlager“ können hier bereits Firsthöhen bezogen auf Normal Null festgesetzt werden.

Bauweise:

Entsprechend dem besonderen Nutzungscharakter eines Logistikzentrums und Zentralwarenlagers sowie eines Gewerbegebietes wird für beide Baugebiete eine von der offenen Bauweise abweichende > a < Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m festgesetzt.

Die Begrenzung der Gebäudelängen ergibt sich aus den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Abhängigkeit zur Grundstücksparzellierung.

Örtliche Bauvorschriften:

Im Sinne des „Einfügen“ in die umgebende Bebauungs- und Siedlungsstruktur werden für die beiden Teilgebiete örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen (Oberflächengestaltung und Werbeanlagen) gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO'09) textlich und planzeichnerisch nur insoweit festgesetzt, wie sie zum Erhalt und zur Neugestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes erforderlich sind.

Ansonsten lassen sich die städtischen Gremien von der Wahrung einer angemessenen „Baufreiheit“ in diesem Planungsfall leiten und beabsichtigen nicht, zu sehr einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen vorzunehmen. Die Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen soll der Eigenverantwortung der Gewerbebetriebe obliegen.



Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung der äußeren und örtlichen Gegebenheiten vornehmlich in den Festsetzungen zur Art und zum Maß sowie zur Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit den Nutzungsbeschränkungen, wie zuvor dargelegt, gesehen. Zudem ist mit der vorhandenen und zu ergänzenden Knick- und Grünstruktur in Verbindung mit der Plangebietserschließung eine in sich geschlossene Struktur vorgegeben. Die bauliche und gewerbliche Nutzung wird sich in diesen „Rahmen“ einfügen.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5d ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich entsprechend der qualifizierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des „Grünordnerischen Beitrages“ (s. Anlage zu dieser Begründung) verbunden.

Nach § 21 BNatSchG sind bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu berücksichtigen und darüber im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB`07 abschließend zu entscheiden. Die Vorschrift stellt klar, dass die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 19 BNatSchG in der gemeindlichen Abwägung nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen, wobei gemäß dem gemeinsamen Runderlass vom 03.07.1998 stets eine volle Kompensation der Eingriffe durch geeignete Maßnahmen anzustreben ist, insbesondere dann, wenn der Ausgleich auch außerhalb des Plangebiets erfolgen soll.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5d ist zur Beurteilung der planungsrechtlich zu erwartenden Eingriffssituation die Aufstellung eines qualifizierten Fachplanes als „Grünordnerischer Beitrag“ (s. Anlage zu dieser Begründung) nach dem LNatSchG`07 erforderlich und zugleich ausreichend. Der „Grünordnerischer Beitrag“ stellt unter Bezugnahme auf den „Artenschutzfachlichen Beitrag“ die mit diesem Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft schutzgutbezogen dar und zeigt aus fachplanerischer Sicht Möglichkeiten und Maßnahmen auf, die zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe und zu einem Ausgleich bzw. einer Kompensation führen sollen, um die natürlichen Lebensgrundlagen auch unter artenschutzfachlichen und -rechtlichen Aspekten schützen und entwickeln zu können.

Die Inhalte und die Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend der städtischen Abwägung als Festsetzungen in den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 5d, soweit hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage nach BauGB oder LBO besteht, übernommen worden, ansonsten erfolgt eine Übernahme aus dem „Grünordnerischer Beitrag“ als Empfehlung bzw. Hinweis in dieser Begründung.



Weitergehende Regelungen zur Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sowie der Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche erfolgen außerhalb der verbindlichen Bauleitplanung in dem jeweils erforderlichen Maße.

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

Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege und des Artenschutzes, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen geschützter und besonders geschützter Arten, der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder den Erhalt und die Fortentwicklung bzw. Neugestaltung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern, auszugleichen oder zu ersetzen, werden im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB`07 planzeichnerisch und textlich sowie nach § 84 LBO`09 festgesetzt.

Der bilanzierte Kompensationsbedarf von insgesamt 57.519 m² (Planungsstand vom 11.09.2009) wird überwiegend außerhalb des Plangebietes (vgl. Abb. auf der Planzeichnung als Darstellung ohne Normcharakter) außerhalb des Gewerbestandesortes Bargteheide nördlich des Plangebietes im Anschluss an bereits planungsrechtlich gesicherte Ausgleichsflächen vorgesehen, so dass mit diesen flächenhaften Kompensationsmaßnahmen eine nachhaltige Entwicklung örtlicher Biotopstrukturen abseits des baulichen Einflussbereiches eingeleitet und weiterentwickelt werden kann.

Die außerhalb des Plangeltungsbereiches festgesetzten Kompensationsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB`07 in ihrer Gesamtheit den Sonder- und Gewerbegebieten und den Entwässerungs- und Verkehrsflächen sowie den Grünflächen (LSW) als Eingriffsverursacher zu 100% zugeordnet.

Hinweise und Empfehlungen:

Entsprechend den grünordnerischen Zielsetzungen werden ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen (Planzeichnung - Teil A und Text - Teil B) des Bebauungsplanes Nr. 5d folgende Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen bei der Umsetzung der Vorhaben geben:

- Schonender Umgang mit dem Boden während der Bautätigkeit durch:
 - Sichern von zu erhaltenden und zukünftigen Vegetationsflächen gegen ein Befahren mit Baufahrzeugen während der Bautätigkeit, d.h. Beschränkung der Bautätigkeit auf das absolut erforderliche Maß.
 - Sachgerechtes Abräumen, Lagern und Weiterverwenden von Oberboden (d.h. zur Rekonstruktion des Oberbodens ist vor Beginn jeglicher Bautätigkeit der Oberboden von der in Anspruch zu nehmenden Fläche abzuschleppen und, soweit er für vegetationstechnische Zwecke verwendet werden muss, auf Mieten zu setzen. Bodenmieten sollen nicht befahren werden. Bei Lagerung von mehr als 3 Monaten während der Vegetationszeit soll eine Zwischenbegrünung als Schutz gegen unerwünschte Vegetation und Erosion vorgenommen werden. Die Ansaat ist nach DIN 18917 durchzuführen. Überschüssiger Boden ist abzutransportieren und als wertvolles Naturgut zu erhalten und weiter zu verwenden).



- Reduzierung von Erdmassenbewegungen
- Sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Reststoffen, Betriebsstoffen usw.
- Zur Vermeidung des Eintrags von Schadstoffen in das Grundwasser sollte auf den Einsatz von Streusalz verzichtet werden.
- Verzicht auf Verwendung von auswasch- und auslaugbaren wassergefährdenden Materialien beim Bau der Straße.
- Beachtung der DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.
- Für die planzeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind folgende Arten zu verwenden:

Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
- Für die Bepflanzung des Lärmschutzwalles sowie der südlichen Gehölzriegel sind mindestens 95% der Gehölze als strauchförmig wachsende Arten und maximal 5% als baumförmig wachsende Arten zu verwenden.

Für die vorgenannten Bepflanzungsbereiche ist ein qualifiziertes Pflanzkonzept zu entwickeln, das die für die Einbindung optimale Anordnung der Gehölze und Arten darstellt.
- Im Bereich der Regenwasserbehandlungsanlage sind zur Strukturierung des Landschaftsbildes (Minimierung von Eingriffen sowie als Ausgleichsmaßnahme) einzelne baumartige Gehölze zu pflanzen.
- Der Wanderweg am Rückhaltebecken im Norden sowie Pflegewege an der Regenwasserbehandlungsanlage sollten in wassergebundenem Aufbau hergestellt werden.
- Einzelbäume sind mit einem Stammumfang von mindesten 16 - 18 cm zu verwenden. Je Baum sollte eine vegetationsfähige Fläche von mindestens 12 m² bereitgestellt werden.
- Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege aller Anpflanzungen erfolgt für die Dauer von mindestens 2 Jahren, bei Einzelbäumen von mindestens 3 Jahren.
- Chemische Mittel dürfen nicht eingesetzt werden.
- Alle Gehölze sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.



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

Landwirtschaft:

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

Gewerbe- und Verkehrslärm:

Entsprechend der „Lärmtechnischen Untersuchung vom 20.02.2009 zum Vorentwurf der 12. Änd.- FNP“ auf den Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 5d (vgl. Quellenverzeichnis und Ausführungen im Umweltbericht, Kapitel 5ff) ist das geplante Sondergebiet (SO) und das geplante Gewerbegebiet (GE) innerhalb des Plangeltungsbereiches tags und nachts mit Lärmemissionskontingenten zu beschränken, damit sie mit den Nutzungen der Nachbarschaft verträglich sind und die Baugebiete im Verhältnis zueinander gegliedert werden können. Diese Kontingentierung ist entsprechend den Ergebnissen der lärmtechnischen Untersuchung (vgl. Quellenverzeichnis) planungsrechtlich im Teil B festgesetzt worden.

Die Verkehrslärmsteigerung in der Nachbarschaft zu dem geplanten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Logistikzentrum und Zentralwarenlager“ und zu den gewerblichen Bauflächen (im Umfang der Darstellungen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes) ist entsprechend den Ergebnissen der o. g. Untersuchung nicht erheblich. Die Ortsdurchfahrt der L 89 durch Hammoor wird nur temporär über das Maß der Gesundheitsschwelle belastet, da eine Ortsumgehung gebaut wird.

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

Die Verkehrsinfrastruktur ist insbesondere mit der Landesstraße Nr. 89 als überörtliche Hauptverkehrsstraße und Anbindungsstraße für die eigentliche Plangebieterschließung des Plangeltungsbereiches vorhanden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes zur Landesstraße Nr. 89 hat entsprechend dem Erlass des Ministeriums für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr S-H vom 12.02.2009 nur in fachtechnischer Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr S-H, Niederlassung Lübeck (LBV S-H) zu erfolgen. Die seitens des LBV S-H, Lübeck mit Verfügung vom 17.08.2009 gemachten Vorgaben und Maßgaben zur technischen Ausbildung des Einmündungsbereiches der Plangebieterschließungsstraße in die L 89 (vgl. Ausführungen in Kap. 14.1) sind in der nachgeordneten Erschließungsplanung durch das beauftragte Ing.- Büro in dem erforderlich werdenden Maße zu berücksichtigen.

Zielsetzung der Stadt Bargteheide ist es, wie auch im Umweltbericht ausgeführt, für den Zeitraum bis zur Realisierung der östlich gelegenen gewerblichen Bauflächen durch Straßenbaumpflanzungen innerhalb eines Parkstreifens in der Plangebieterschließungsstraße eine angemessene lineare Grünstruktur (in Verbindung mit den übrigen Maßnahmen der Grüngestaltung) zu erreichen. Mit Realisierung der östlichen Gewerbeflächen wird diese Stadtrandeingrünung dann auf diesen Flächen in Richtung Hammoor vorzunehmen sein.



Für die Straßenraumgestaltung ist die Stadt Bargteheide als Straßenbaulastträger eigenverantwortlich zuständig, da es sich bei diesen Straßenbaumpflanzungen nicht um Kompensationsmaßnahmen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB handelt. Dementsprechend sichert eine textliche Festsetzung die Möglichkeit, im Bedarfsfall, dass ein Baumstandort nicht mehr verschoben werden kann, diesen dann auch ersatzlos zu fällen.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze für die gewerblichen Bauflächen und für das Sondergebiet innerhalb des Plangeltungsbereiches ist gemäß der Landesbauordnung und dem Stellplatz-Erlass vom Oktober 1995 entsprechend der jeweils beantragten Nutzung durch den jeweiligen Betrieb auf dem privaten Grundstück nachzuweisen sind.

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

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

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich „Lise-Meitner-Straße“ angeschlossen.

11.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die geplanten gewerblichen Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentralen Entsorgungseinrichtungen der Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH anzuschließen.

Zur Ableitung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet in die städtische Kanalisation gibt es zwei Anschlusspunkte.

- vorhandener Freispiegelkanal in der „Marie-Curie-Straße“
- vorhandene Druckleitung von Hammoor, nördlich entlang der L 89

Der Schmutzwasseranschluss des geplanten „Logistikzentrum und Zentralwarenlager“ wird aufgrund der günstigen Höhenentwicklung und entsprechend der aktuellen Hochbauplanung (s. Anlage zu dieser Begründung) an den Freigefällekanal der „Marie - Curie - Straße“ angeschlossen. Die Sohlhöhe dort beträgt ca. +38,30 m über NN. Die weiteste Entfernung vom Anschlusspunkt bis zum Büro am Waschplatz/Reparaturhalle beträgt ca. 350 m. Daraus ergibt sich bei Mindestgefälle 0,7% eine Sohlhöhe im Büro von ca. +40,75, d.h. bei geplantem Hallenfußboden von +42,00 m über NN ist eine ausreichende Überdeckung sichergestellt.

Das Schmutzwasser von den übrigen Gewerbeflächen, auch die Resterschließung östlich der Plangebieterschließungsstraße, wie in der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt, kann hier nicht im Freigefälle abgeleitet werden, sondern muss über ein (oder mehrere) Pumpwerk(e) direkt in die aus Hammoor kommende Abwasserdruckleitung gefördert werden. Die Leitungsführung ist im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung durch das beauftragte Ing.- Büro zu konkretisieren und mit den Beteiligten abzustimmen.

Das nächste Hauptpumpwerk befindet sich in der „Lise-Meitner-Straße“.



11.2 Frischwasserversorgung

Die geplanten gewerblichen Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentrale Frischwasserversorgung anzuschließen.

11.3 Regenwasserbeseitigung

Im Zuge der Planaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5d wurde ein Erschließungs- und Entwässerungskonzept erstellt (vgl. Quellenverzeichnis) und mit den zuständigen Fachdiensten des Kreises Stormarn vorab abgestimmt.

Die oberflächliche Entwässerung des Plangebietes erfolgt über Freispiegelkanäle und offene Gräben/ Mulden in nordöstlicher Richtung. Im nordöstlichen Bereich ist, entsprechend der natürlichen Geländeneigung, eine Fläche für die Regenwasserbehandlung und -rückhaltung vorgesehen. Als Vorfluter der Entwässerungsanlage dient die ca. 290 m südöstlich gelegene „Groot Beek“.

Die Einleitung ist bei Gewässerstation 57+63, ca. 90 m nördlich der L 89 vorgesehen und erfolgt über die bereits vorhandene Verrohrung des Grabens Nr. 5 des Gewässerverbandes Grootbek. Weil die Bemessung des Beckenvolumens aufgrund von Stellungnahmen im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren auf ein hundertjähriges Regenereignis bemessen worden ist, ist ein gezielter Notüberlauf nicht vorgesehen.

Die Rückhaltung des im Plangebiet und auf den gewerblichen Bauflächen, wie in der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt, anfallenden Regenwassers erfolgt in einem naturnah gestalteten offenen Erdbecken, das den technischen Anforderungen Rechnung trägt, ohne jedoch die grüngestalterischen Belange zu vernachlässigen. Zum Rückhalt von Sedimenten und Schwimmstoffen wird eine Tiefwasserzone als Absetzbereich gestaltet.

Die Ablaufhöhe des Beckens in den Vorfluter beträgt mindestens + 35,85 m über NN. Der maximale Wasserspiegel wird bei +37,90 m über NN angelegt. So kann auch bei hohem Wasserstand im Becken besonders der am tiefsten gelegene südöstliche Bereich des berücksichtigten Gebietes entwässert werden.

Die Bemessung des Rückhaltevolumens beruht auf der durchgeführten M2 - Untersuchung für die „Groot Beek“ (vgl. Quellenverzeichnis) im Bereich der vorgesehenen Einleitstelle, die u. a. Grundlage im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens sein wird.

Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung in die „Groot Bek“ und die Genehmigung sind vor Erschließungsbeginn bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn einzuholen

Auf die Einhaltung der wasserrechtlichen und ggf. auch naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Genehmigungen ist im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 5d durch das beauftragte Ing.- Büro zu achten.



11.4 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangeltungsbereiches ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen erforderlich. Im Rahmen der TÖB - Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB`07 sollte durch das Kommunikationsunternehmen die Versorgungssituation geprüft werden, jedoch wurde eine Stellungnahme nicht abgegeben.

Die Koordinierung der baulichen Maßnahmen erfolgt durch das beauftragte Ing.- Büro im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 5d zu gegebener Zeit mit Einweisung in die Leitungstrassen vor Ort.

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

11.5 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die E.ON HANSE AG das Stadtgebiet mit Strom.

Bestehende Versorgungsleitungen, insbesondere die am südlichen Plangebietsrand, nördlich der L 89 verlaufende (unterirdische) 20 kV-Leitung, sind bei der geplanten Bebauung zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist durch die Grundstückseigentümer bzw. Vorhabenträger entsprechend zu beachten.

Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

11.6 Gasversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die E.ON HANSE AG das Stadtgebiet mit Strom und Gas.

Bestehende Versorgungsleitungen sind bei der geplanten Bebauung zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist durch die Grundstückseigentümer bzw. Vorhabenträger entsprechend zu beachten.

Die Regelüberdeckung der Gasleitungen beträgt 0,8 m und ist bei einer Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten. Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

11.7 Abfallbeseitigung

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



12. Brandschutz

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

Der Löschwasserbedarf beträgt gem. DVGW-Arbeitsblatt W405 und Industriebaurichtlinie für Löscharbeiten der Feuerwehr über einen Zeitraum von 2 Stunden mind. 192 m³/h bei Brandabschnittsflächen von über 4.000 m². Für Industriebauten mit selbsttätiger Feuerlöschanlage genügt lt. Industriebaurichtlinie eine Löschwassermenge von 96 m³/h über eine Stunde.

Das geplante Großlager wird mit zwei Löschwasserzisternen auf dem Grundstück und einer selbsttätigen Feuerlöschanlage ausgestattet. Die westliche und die südliche Gebäudeseite können an jedem Punkt aus mindestens 2 vorhandenen Hydranten des Gewerbegebietes Langenhorst bewässert werden. Dort ist somit auch bei schwachen Hydranten mit 48 m³/h die geforderte Löschleistung von 96 m³/h gegeben. Die Löschwasserbereitstellung an der östlichen und der nördlichen Seite erfolgt über den geplanten Saugschacht an der Erschließungsstraße. Dieser wird aus dem Absetzbereich des geplanten Rückhaltebeckens gespeist. Das Beckenvolumen beträgt über 1.000 m³ bei einer Dauerstautiefe von 2,0 m. Die Saugleitung wird zur Entnahme von 192 m³/h ausgelegt. Dadurch wird auch die Resterschließung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ausreichend mit Löschwasser versorgt.

Die technischen Anforderungen an den Löschwasserteich mit frostfreiem Entnahmeschacht und die erforderlich werdenden Standorte für Hydranten bzw. Saugschächte werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungs- bzw. Hochbauplanung für das „Logistikzentrum und Zentralwarenlager“ mit der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Bargteheide abgestimmt und festgelegt.

13. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 5d

Das Straßennetz ist mit der Landesstraße Nr. 89 als äußere Erschließungsstraße vorhanden. An vorhandene Leitungen außerhalb des Plangebiets kann angeschlossen werden.

Die für die Realisierung der geplanten „Erschließungsstraße“ innerhalb des Plangebiets erforderlich werdenden verkehrs- und tiefbautechnischen Maßnahmen sowie für die Maßnahmen der Entwässerung und für den Einmündungsbereich der neuen Straße in die L 89 werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanungen durch das beauftragte Ing.- Büro nachgewiesen und nach den anerkannten Regeln der Technik entsprechend der städtischen Beschlusslage erstellt.

Eine überschlägige Kostenschätzung für die Erschließungsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ist der nachgeordneten Erschließungsplanung entsprechend dem jeweiligen Planungsstand zu entnehmen.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen der geplanten „Erschließungsstraße“ innerhalb des Plangeltungsbereiches ist eine Widmung erforderlich.



14. Nachrichtliche Übernahmen

14.1 Anbaufreie Strecken (§ 29 StrWG)

Gemäß § 29 Abs. 1 + 2 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.07.1962 (GVOBl. S. 237) in der Fassung vom 02.04.1996 (GVOBl. S. 413) dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art an der Landesstraße Nr. 89 in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Im Zuge der Vorhabenrealisierung des Bebauungsplanes Nr. 5d wird jedoch für einen kleineren Teilbereich eine Ausnahme von den o. g. Verbotstatbeständen für die Errichtung eines Lärmschutzwalles gestellt werden. Gleiches gilt für die Anlage von Feuerwehrumfahrungen im südlichen Bereich des geplanten Sondergebietes.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der L 89 nicht angelegt werden. Bestehende landwirtschaftliche Zufahrten im Bereich des geplanten Gewerbegebietes sind im Zuge der Vorhabensrealisierung zu schließen.

Entsprechend der Verfügung des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr des Landes S-H, Niederlassung Lübeck vom 17.08.2009 wurden die für die Annäherungssicht erforderlichen Sichtfelder und der geforderte Ausbaustandart im Einmündungsbereich der Plangebietserschließungsstraße in die L 89 planzeichnerisch (Teil A) und textlich (Teil B) berücksichtigt.

Diese Änderung hatten zu einer geringfügigen Erweiterung, ca. 40 m² als Fläche für die Landwirtschaft, des Plangebietes und zu einer ebenfalls geringfügigen Verkleinerung des Gewerbegebietes, ca. 100 m² zugunsten von Verkehrsflächen der L 89, sowie zu einer leichten Verschiebung und Verkürzung der Gehölzpflanzungen in diesem Bereich geführt. Aufgrund dieser Planänderung wurde vor dem Satzungsbeschluss ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren erforderlich und durchgeführt.

Die Abgrenzung der anbaufreien Strecke wird zur Veranschaulichung der Planungssituation nach § 9 Abs. 6 BauGB`07 nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 5d übernommen.

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

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich ein nach § 25 Abs. 1 LNatSchG`07 geschütztes Biotop (Kleingewässer), das jedoch aufgrund des geplanten Sondergebietes überbaut werden wird und an anderer geeigneter Stelle ersetzt werden wird.

In Vorbereitung der Vorhabenrealisierung ist durch den heutigen Grundstückseigentümer ein entsprechender und qualifizierter Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde auf in Anspruchnahme eines geschützten Biotops zu stellen und zugleich die entsprechende Kompensationsmaßnahme nachzuweisen.

14.3 Knicks (§ 25 Abs. 3 LNatSchG`07)

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen Knicks einschließlich Knicklückenschließung sind nach § 25 Abs. 3 LNatSchG`07 geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten.



Pflegemaßnahmen („auf den Stock setzen bzw. Neuanlage“) sind entsprechend den Vorgaben aus dem „Grünordnerischen Beitrag“ zu diesem Bebauungsplan und entsprechend den gesetzlichen Regelungen des Naturschutzrechtes durch den jeweiligen Grundstückseigentümer fachgerecht auszuführen.

Die vorhandenen Knicks erhalten entsprechend den Empfehlungen des „Grünordnerischen Beitrag“ innerhalb der öffentlichen Grünflächen und teilweise unter Hinzuziehung von privaten Grundstücksflächen gegenüber den angrenzenden Nutzung zu ihrem Schutz und zur Entwicklung einen 5,0 m Saumstreifen, in dem bauliche Anlagen und deren Nutzung unzulässig sind.

Dabei ist es nicht von Belang, welche bodenrechtliche Festsetzung getroffen wird bzw. wer Eigentümer dieser Flächen ist. Wichtig ist es jedoch, dass diese planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend der stadt- und landschaftsplanerischen Zielsetzung (vgl. auch Schnittdarstellung auf der Planzeichnung - Teil A als Darstellung ohne Normcharakter) auch tatsächlich umgesetzt werden, unbeschadet der Eigentumsfrage und der Bodennutzung.

Die Knicks werden durch planzeichnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB`07 in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklungsfähigkeit zusätzlich zu den gesetzlichen Regelungen des LNatSchG geschützt. Die innerhalb der Knicks vorhandenen das Landschaftsbild prägenden Einzelbäume werden gesondert mit Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB`07 festgesetzt, so dass sie nicht mehr der Knickpflege unterliegen und somit auch im Rahmen dieser nicht gefällt werden dürfen.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB`07 werden die vorhandenen Knicks einschließlich Knicklückenschließung nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 5d übernommen.

15. Altlasten

Mit Verfügung der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn vom 09.02.2009 wurde im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB`07 („Scoping“) der Stadt Bargteheide mitgeteilt, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vorliegen.

16. Archäologische Denkmale

Entsprechend dem Erlass des Archäologischen Landesamtes S-H zuletzt vom 04.09.2009 im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB`07 sind innerhalb des Plangeltungsbereiches z. Z. keine archäologischen Denkmale bekannt. Auswirkungen der städtischen Planung auf das Kulturgut sind nicht erkennbar.

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



17. Denkmalschutz

Mit Verfügung der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Stormarn vom 06.01. 2009 im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB`07 („Scoping“) und auf Weisung des Landesamtes für Denkmalpflege sind im Einflussbereich des Plangeltungsbereiches keine Denkmale vorhanden. Auswirkungen der städtischen Planung auf die Denkmalpflege sind nicht erkennbar.

Bargteheide, den 1 5. 10. 09



- Der Bürgermeister -

Planverfasser:

BIS-S

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. (FH) Peter Scharlibbe