



**Stadt Glinde**

**Bebauungsplan Nr. 42  
„Wohnpark Altes Gleisdreieck“**

**Begründung  
mit Umweltbericht**

**Satzung**



Auftraggeber :  
Stadt Glinde  
- Der Bürgermeister -  
Markt 1  
21509 Glinde

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 (freischaffender 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 12.05.2017 (Plan Nr. 4.0)

# Stadt Glinde

## Kreis Stormarn

# Begründung mit Umweltbericht

Stand zu § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB  
und § 4 Abs. 2 BauGB'16

zum

## **Bebauungsplan Nr. 42** **„Wohnpark Altes Gleisdreieck“**

Das Gebiet wird begrenzt im:

- Norden: durch die Grundstücksflächen und durch die Bebauung Rödenbrooksweg Nr. 18 und durch die Flächen des Alten Gleisdreiecks
- Osten: durch die Bebauung Groothagen Nr. 2a-2f und durch die Grundstücksflächen und durch die Bebauung Am Sportplatz Nr. 2 bis 92 (fortl. gerade Nr.) und Nr. 94a-c sowie durch die Straße „Am Sportplatz“ und durch den Bebauungsplan Nr. 19
- Süden: durch die Grundstücksflächen und durch die Bebauung Möllner Landstraße Nr. 108 und 110 sowie durch die Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 40a südöstlich der Möllner Landstraße (L 94)
- Westen: durch die Grundstücksflächen und durch die Bebauung Schrödersweg Nr. 10 bis 46 (fortl. gerade Nr.) und Nr. 55 sowie durch die Bebauung Möllner Landstraße Nr. 121 a-c

Beratungs- und Verfahrensstand:

Bauausschuss vom 01.06.2017

Stadtvertretung vom 29.06.2017

Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB  
Satzungsbeschluss / Bekanntmachung nach § 10 BauGB

Planverfasser:

**BIS-SCHARLIBBE**

24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 12.05.2017 (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	-----	11
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	-----	15
2.1	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	-----	16
3.	Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung	-----	16
4.	Planungsvorgaben	-----	17
4.1	Entwicklungsgebot	-----	17
4.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	-----	20
4.3	FFH-Verträglichkeitsprüfung	-----	21
5.	Umweltbericht	-----	22
5.1.	Einleitung	-----	22
5.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	-----	22
5.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung	-----	26
5.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	-----	26
5.2.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	-----	28
5.2.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	-----	28
5.2.2.1	Mensch	-----	28
5.2.2.2	Pflanzen und Tiere	-----	31
5.2.2.3	Boden	-----	42
5.2.2.4	Wasser	-----	42
5.2.2.5	Klima / Luft	-----	43
5.2.2.6	Landschaft (= Stadtbild)	-----	44
5.2.2.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	-----	44
5.2.2.8	Wechselwirkungen	-----	44
5.2.3	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	-----	45



5.2.4	Ermittlungen des Ausgleichsbedarfs	-----	45
5.3	Hinweise auf Schwierigkeiten	-----	51
5.4	Maßnahmen zur Überwachung	-----	51
5.5	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	-----	51
6.	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen	-----	52
7.	Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung	-----	56
8.	Immissionsschutz	-----	57
9.	Verkehr	-----	58
10.	Ver- und Entsorgung	-----	60
11.	Brandschutz	-----	65
12.	Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 42	-----	66
13.	Nachrichtliche Übernahmen	-----	66
13.1	Wasserschutzgebiet	-----	66
13.2	Anbaufreie Strecke	-----	66
14.	Bodenschutz	-----	67
14.1	Vorsorgender Bodenschutz	-----	67
14.2	Nachsorgender Bodenschutz	-----	67
14.3	Kampfmittel	-----	77
15.	Archäologische Denkmale	-----	78

### Zusammenfassende Erklärung

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



### Anlagen:

- „Schalltechnische Untersuchung“ zum Bebauungsplan Nr. 42 „Wohnpark Altes Gleisdreieck“ der Stadt Glinde - Stand Januar 2017 (Bearbeitungsstand vom 19.01.2017)
- „Städtebauliches Konzept“ zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 „Wohnpark Altes Gleisdreieck“ der Stadt Glinde (Bearbeitungsstand vom 17.01.2017)
- „Entwässerungs- und Erschließungskonzept“ mit Lageplan, Regelprofilen (und Kurzerläuterungsbericht als integrierter Bestandteil der Begründung) zum Bebauungsplan Nr. 42 „Wohnpark Altes Gleisdreieck“ der Stadt Glinde (Planungsstand vom 22.08.2016)
- „Verkehrsgutachten“ zur Wohnbauentwicklung Wohnpark Altes Gleisdreieck in der Stadt Glinde im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Glinde (Bearbeitungsstand vom 11.07.2016)
- „Orientierende Untersuchung Altstandort Tankstelle“ zum „Wohnpark Altes Gleisdreieck“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Glinde (Bearbeitungsstand vom 24.04.2015)
- „Boden- und Schadstoffuntersuchungen“ zum „Wohnpark Altes Gleisdreieck“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Glinde (Bearbeitungsstand vom 29.04.2015)
- „Umgestaltung Knotenpunkt Möllner Landstraße / Am Sportplatz“ - Lageplan/Ausbauvariante 2 - Kreisverkehrsplatz im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Glinde (Bearbeitungsstand vom 27.01.2015)
- „Artenschutz-Beitrag“ zum Bebauungsplan Nr. 42 „Wohnpark Altes Gleisdreieck“ der Stadt Glinde (Bearbeitungsstand vom 02.09.2014)

---

### Quellenverzeichnis:

- Folgende von der Planung berührten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange, anerkannte Naturschutzverbände und private Personen haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht bzw. mitgeteilt, dass keine weiteren Anregungen oder Bedenken zum 3. Entwurf bestehen:
  - Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes S-H, LKA, Abteilung 3, SG 323 mit Schreiben vom 07.04.2017
  - Industrie- und Handelskammer zu Lübeck, Standortpolitik mit Schreiben vom 07.04.2017
  - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H (LLUR), Untere Forstbehörde mit Schreiben vom 07.04.2017
  - Handwerkskammer Lübeck per Mail vom 07.04.2017
  - BUND Landesverband / Kreisgruppe Stormarn mit Schreiben vom 07.04.2017
  - Stellungnahme einer privaten Personen, vertreten durch die RA Kanzlei Klemm & Partner, mit Schreiben vom 06.04.2017
  - Der Landrat des Kreises Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr mit Schreiben vom 31.03.2017



- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H (LLUR), Technischer Umweltschutz, mit Schreiben vom 24.03.2017
  - Schleswig-Holstein Netz AG mit Schreiben vom 24.03.2017
  - Hamburger Verkehrsverbund GmbH per Mail vom 14.03.2017
  - Zweckverband Südstormarn mit Schreiben vom 14.03.2017
  - Hamburg Wasser GmbH per Mail vom 13.03.2017
  - Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr S-H, Niederlassung Lübeck mit Schreiben vom 09.03.2017
- Folgende von der Planung berührten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange, anerkannte Naturschutzverbände und private Personen haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht bzw. mitgeteilt, dass keine weiteren Anregungen oder Bedenken zum 2. Entwurf bestehen:
- Industrie- und Handelskammer zu Lübeck, Standortpolitik mit Schreiben vom 29.11.2016
  - Stellungnahme der privaten Personen (2), vertreten durch die RA Kanzlei Klemm & Partner, mit Schreiben vom 28.11.2016
  - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H (LLUR), Untere Forstbehörde mit Schreiben vom 28.11.2016
  - BUND Landesverband / Kreisgruppe Stormarn in Kooperation mit NABU Landesverband S-H per Mail vom 26.11.2016
  - Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein AG per Mail vom 25.11.2016
  - Zweckverband Südstormarn mit Schreiben vom 22.11.2016
  - Der Landrat des Kreises Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr mit Schreiben vom 22.11.2016
  - Hamburger Verkehrsverbund GmbH per Mail vom 21.11.2016
  - Schleswig-Holstein Netz AG per Mail vom 18.11.2016
  - Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes S-H, LKA, Abteilung 3, SG 323 mit Schreiben vom 17.11.2016
  - Handwerkskammer Lübeck per Mail vom 17.11.2016
  - Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH) per Mail vom 14.11.2016
  - Stellungnahme der privaten Person (1) mit Schreiben vom 14.11.2016
  - Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr S-H, Niederlassung Lübeck mit Schreiben vom 26.10.2016
  - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H (LLUR), Technischer Umweltschutz, mit Schreiben vom 27.10.2016
- Abschließende Landesplanerische Stellungnahme der Landesplanungsbehörde in der Staatskanzlei beim Ministerpräsident des Landes S-H zur 31. Änderung des Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Glinde im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Erlass vom 17.07.2015



- Folgende von der Planung berührten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und anerkannte Naturschutzverbände haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht bzw. mitgeteilt, dass keine weiteren Anregungen oder Bedenken bestehen:
  - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H (LLUR), Untere Forstbehörde mit Schreiben vom 30.07.2015
  - Industrie- und Handelskammer zu Lübeck, Standortpolitik mit Schreiben vom 15.07.2015
  - Stadt Reinbek - Der Bürgermeister, Amt für Stadtentwicklung und Umwelt mit Schreiben vom 14.07.2015
  - Der Landrat des Kreises Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr mit Schreiben vom 13.07.2015
  - Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein AG per Mail vom 13.07.2015
  - Hamburger Wasserwerke GmbH - K 12 - Erschließung und Baurechtsverfahren mit Schreiben vom 09.07.2015
  - Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes S-H, LKA, Abteilung 3, SG 323 (Kampfmittelräumdienst) mit Schreiben vom 08.07.2015
  - Handwerkskammer Lübeck per Mail vom 07.07.2015
  - Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr S-H, mit Schreiben vom 02.07.2015
  - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H (LLUR), Technischer Umweltschutz, Regionaldezernat Südost mit Schreiben vom 03.07.2015
  - Schleswig-Holstein Netz AG per Mail vom 01.07.2015
  - Hamburger Verkehrsverbund GmbH per Mail vom 25.06.2015
  - Freie und Hansestadt Hamburg, BSU per Mail vom 17.06.2015
  - Gemeinde Barsbüttel - Der Bürgermeister, FB Bau per Mail vom 17.06.2015
  - Zweckverband Südstormarn mit Schreiben vom 11.06.2015
  - Gemeinde Oststeinbek - Der Bürgermeister mit Schreiben vom 09.06.2015
  - AKN Eisenbahn AG mit Schreiben vom 09.06.2015
  - Archäologisches Landesamt S-H mit Schreiben vom 09.06.2015
  - Stellungnahmen von 36 der privaten Personen mit Schreiben zwischen dem 01.07.2015 und dem 13.07.2015
- Landesplanerische Stellungnahme der Landesplanungsbehörde in der Staatskanzlei beim Ministerpräsident des Landes S-H zum Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Glinde im Rahmen der Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 LaplaG und des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Erlass vom 10.03.2014
- Folgende von der Planung berührten Nachbargemeinden und Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und anerkannte Naturschutzverbände haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:



- BUND Landesverband / Kreisgruppe Stormarn per Mail vom 29.03.2014
- Zweckverband Südstormarn mit Schreiben vom 04.02.2014
- Hamburger Verkehrsverbund GmbH per Mail vom 04.02.2014
- AKN Eisenbahn AG mit Schreiben vom 17.02.2014
- Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein AG mit Schreiben vom 19.02.2014
- Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt  
- Amt für Landes- und Landschaftsplanung mit Schreiben vom 17.02.2014
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H (LLUR),  
Untere Forstbehörde mit Schreiben vom 17.02.2014
- Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 222 mit Schreiben vom 14.02.2014
- Zweckverband Südstormarn mit Schreiben vom 14.02.2014
- Industrie- und Handelskammer zu Lübeck per Mail vom 18.02.2014
- Der Landrat des Kreises Stormarn, mit Schreiben vom 14.02.2014
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr,  
Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel - Referat K4 mit Schreiben vom 10.02.2014
- Innenministerium des Landes S-H, Kampfmittelräumdienst mit Schreiben vom 11.02.2014
- Stadt Reinbek - Der Bürgermeister, mit Schreiben vom 17.01.2014
- Schleswig-Holstein Netz AG mit Schreiben vom 11.02.2014
- Gemeinde Oststeinbek - Der Bürgermeister, mit Schreiben vom 13.02.2014
- Handwerkskammer Lübeck per Mail vom 13.02.2014
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H (LLUR),  
Technischer Umweltschutz, Regionaldezernat Südost mit Schreiben vom 10.02.2014
- Archäologisches Landesamt S-H mit Schreiben vom 10.02.2014
- Wasser- und Bodenverband Glinder Au - Wandse mit Schreiben vom 17.01.2014
- Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr des Landes S-H mit Schreiben vom 24.01.2014
- Hamburger Wasserwerke GmbH (Hamburg Wasser) mit Schreiben vom 23.01.2014
- Gemeinde Barsbüttel - Der Bürgermeister, FB Bau per Mail vom 23.01.2014
- „Wohnpark Altes Gleisdreieck“ in der Stadt Glinde mit „Erläuterungen zur städtebaulichen Planung“ zur „Behörden- und Trägerbeteiligung“ zum zukünftigen Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Glinde zur frühzeitigen Beteiligung der von der Planung berührten Behörden, der sonstigen Planungsträger und der anerkannten Naturschutzverbände nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie zur Benachrichtigung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Planungsstand vom 01.12.2013, red. angepasst vom 12.01.2014
- Geltender Flächennutzungsplan der Stadt Glinde mit
- Festgestellter Landschaftsplan - Entwicklung von 1991 der Stadt Glinde
- „Lage- und Höhenplan“ im Maßstab 1:500 als amtliche Planunterlage für den Bebauungsplan Nr. 42 mit Katasterbestand vom 21.11.2016 und örtlichen Vermessung zuletzt mit Ergänzungen im Juli 2016



Räumlicher Eindruck der neuen Gebäudekante und  
der räumlichen Fassung der „Möllner Landstraße“  
auf Grundlage der 3. Entwurfsplanung / Städtebauliches Konzept  
(Bearbeitungsstand vom 29.07.2016)

### Verfahrensübersicht

- Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Benachrichtigung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Planungsanzeige § 11 Abs. 1 LaplaG
- Frühzeitige Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB
- erneute öffentliche Auslegung § 4a Abs. 3 BauGB (2. Entwurf)
- erneute Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4a Abs. 3 BauGB (2. Entwurf)
- 2. erneute öffentliche Auslegung § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB (3. Entwurf)
- 2. erneute Behörden- und TÖB-Beteiligung § 4a Abs. 3 BauGB (3. Entwurf)
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB



## 1. Planungserfordernis

Die Stadt Glinde beabsichtigt auch in Auswertung der Stellungnahmen privater Personen aus den beiden Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit (in 2015 und 2016) auf Grundlage eines in Detaillierungs- und Beratungsschritten entwickelten, modifizierten und beratenden „Städtebaulichen Konzeptes“ (vgl. **Abb. 9a / 9b** auf den Seiten 24 und 25), für das so genannte „Alte Gleisdreieck“ einen Bebauungsplan aufzustellen, um für den derzeit unbeplanten Innenbereich (vgl. auch **Abb. 3** auf Seite 14) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit einem wesentlichen Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau sowie angrenzender Grünflächen zu schaffen.

Diese Zielsetzung verfolgt weiterhin die Stadt Glinde auch mit dem 3. Entwurf. Mit der Bauungsstruktur wird weiterhin Rücksicht genommen auf die umgebenden Gebäudestrukturen an der Möllner Landstraße und der Straße „Am Sportplatz“, so dass sich das geplante Wohnquartier nunmehr aus Geschosswohnungsbau im südlichen und mittleren und einer Reihenhausbauung im mittleren und nördlichen Bereich zusammensetzen wird und somit die städtebaulich prägenden Strukturen aus der Bestandssituation aufnimmt und mit der heutigen Architektursprache fortentwickelt.

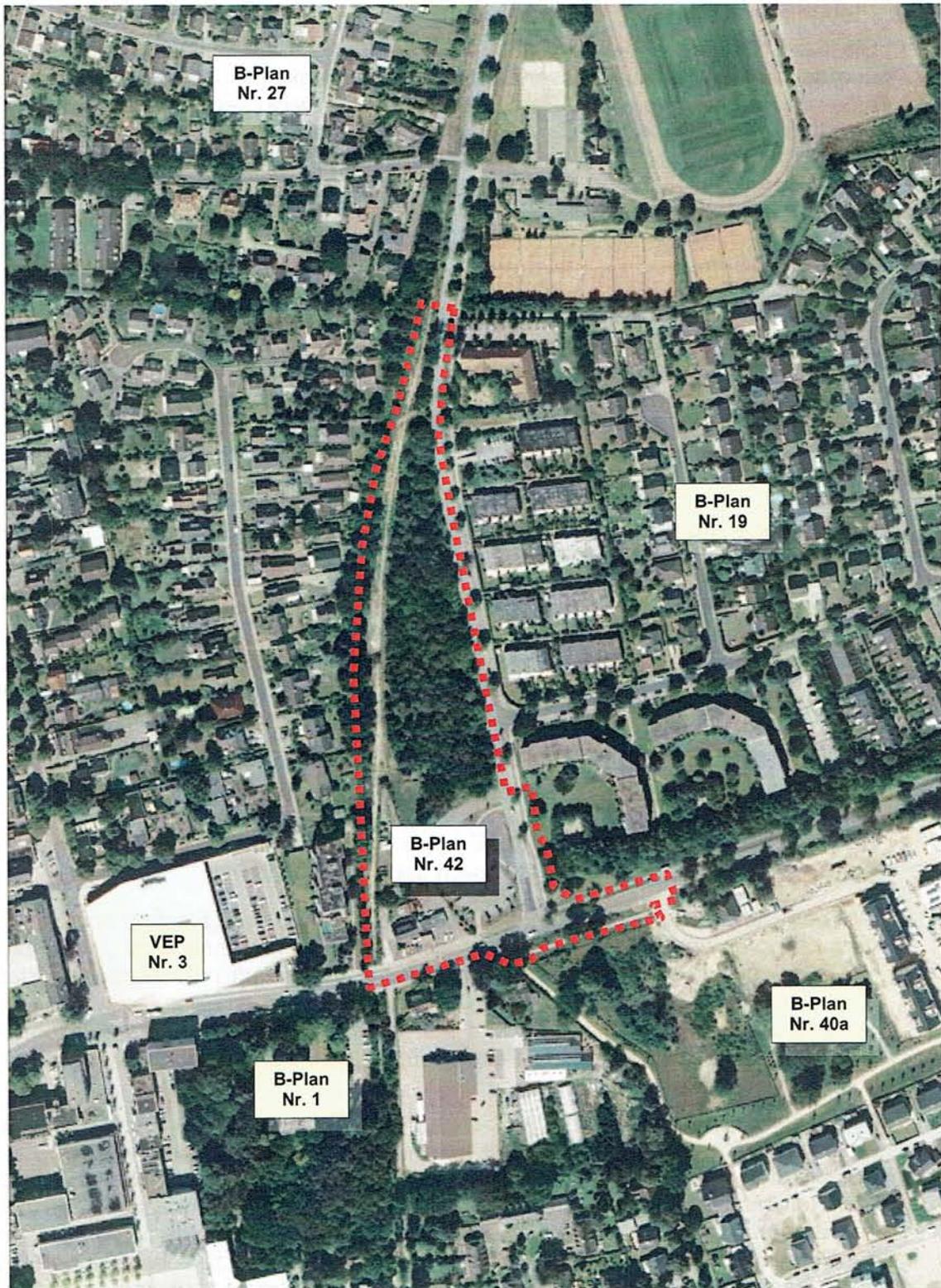
Parallel zum Planaufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 42 wurde die Aufstellung der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt und mit der Genehmigung durch das Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten zum Abschluss gebracht.

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Zentrums nördlich der „Möllner Landstraße“ (L 94) im Bereich einer ehemaligen Bahngleisstrasse. In dessen Randbereichen haben sich auf großflächigen Aufschüttungen in den vergangenen Jahrzehnten über Gras- und Krautfluren Gehölzflächen entwickelt, die inzwischen in den Status eines Waldes gem. Landeswaldgesetz hineingewachsen sind und einen Großteil des Plangebiets umfassen.

Das Gelände ist im Bereich der ehemals als Trasse für die Bahngleise genutzten Flächen relativ eben, in den östlichen Abschnitten durch die damaligen Aufschüttungen deutlich bewegt. Im südlichen Bereich wurde vor einigen Jahren durch die Stadt Glinde ein öffentlicher Parkplatz mit Anschluss an die Straße „Am Sportplatz“ einschließlich Buswendeschleife angelegt. Westlich davon liegen gewerblich genutzte Flächen.

Ziel des Planaufstellungsverfahrens ist es, im Sinne eines „Flächenrecycling und der Wiedernutzung brachgefallener Flächen“ als Maßnahme im Sinne einer „Innenentwicklung und Vitalisierung von Stadtquartieren“ auf dem der Innenstadt nah gelegenen Plangebiet (vgl. auch **Abb. 1** auf Seite 12) ein attraktives neues Wohnquartier zu entwickeln, das im Sinne der „Inklusion“ ausgerichtet sein wird auf geförderten und bezahlbaren Wohnraum für Singlehaushalte, ältere Menschen, Familien mit Kindern und auch für Menschen „in einer besonderen Lebenssituation“ (Behinderung).

Mit dieser Bauleitplanung und der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 42 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von bedarfsgerechtem Mietwohnungsbau in Kombination mit einer lockeren Reihenhausbauung in Nachbarschaft zur Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung im Bereich „Am Sportplatz / Schrödersweg“ an dem geprüften und dementsprechend ausgewählten Standort geschaffen werden. Hierbei ist es Anspruch der Planung, die o. g. Personengruppen innerhalb des neu zu entwickelnden Wohnquartiers durch das städtebauliche Bauungs- und Nutzungskonzept zusammen zu bringen. Synergieeffekte werden durch dieses Konzept auch für Einrichtungen im Süden (zwischenzeitlich realisiertes Pflegeheim / Seniorenwohnen) und für den innerstädtischen Einzel- und Fachhandel der Innenstadt im Südwesten erwartet. Entsprechende Wegebeziehungen, die auszubauen und fortzuführen sein werden, werden dies befördern.



**Abb. 1**  
Räumliche Lage des Planbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 „Wohnpark Altes Gleisdreieck“  
mit der innerstädtischen Umgebungssituation aus der Luft betrachtet  
und den angrenzenden Bebauungsplänen

### Bestandssituation



**Abb. 2a** Geschosswohnbebauung Möllner Landstraße 121 a-c mit vorgelagertem Parkplatz und den rückseitigen Grundstücksflächen der Kfz-Werkstatt



**Abb. 2b** Einfamilienhausbebauung im Bereich „Schrödersweg“ mit vorgelagerten Gehölzstrukturen und erhaltenswerten Großbaumbestand



**Abb. 2c** Straße „Am Sportplatz“ mit Parkstreifen und Geh- und Radweg mit Blick auf den Knotenpunkt



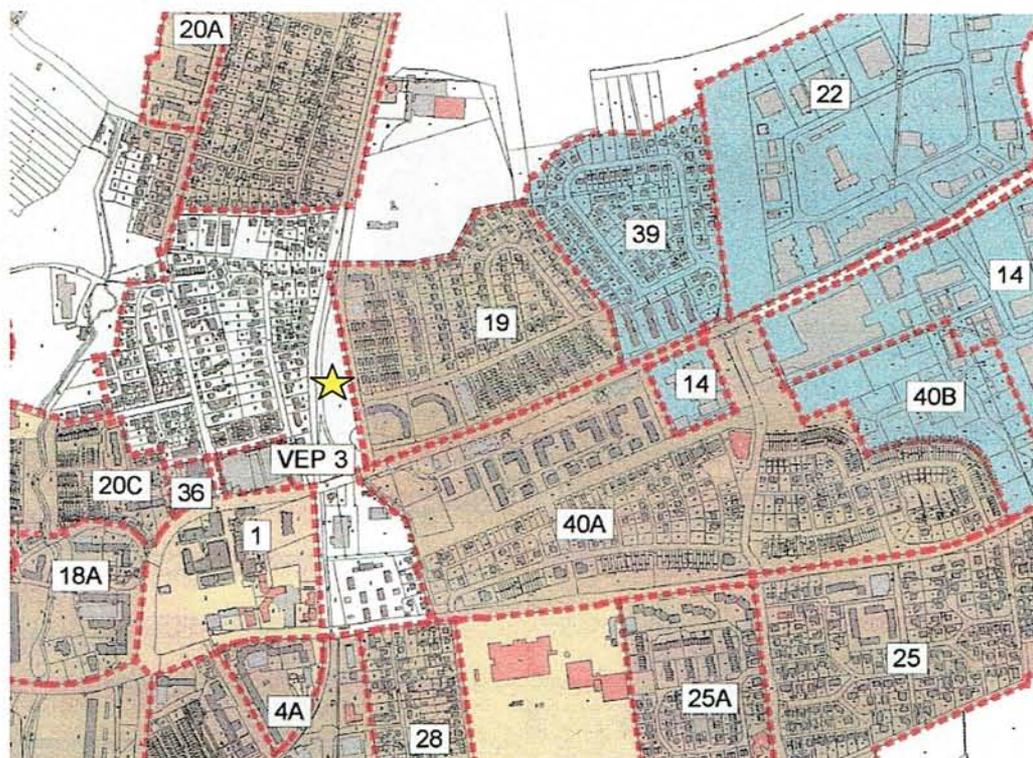
**Abb. 2d** Straße „Am Sportplatz“ mit dem Waldrand des Plangebietes (rechts im Bild) und der Wohnbebauung (links im Bild)



**Abb. 2e** „Trampelpfad“ auf der ehem. Gleistrasse mit Blickrichtung nach Norden



**Abb. 2f** „Trampelpfad“ auf der ehem. Gleistrasse mit Blickrichtung nach Süden



**Abb. 3**

Aktuelle Übersicht der Bebauungspläne der Stadt Glinde  
(den Planbereich mit „Stern“ markiert und das maßgebliche innerstädtische Umfeld betreffend)

Für den Plangeltungsbereich (vgl. **Abb. 4** auf Seite 18) besteht keine verbindliche Bauleitplanung (vgl. **Abb. 3**). Die Bebauung des Plangebietes wäre nach Durchführung eines Waldumwandlungsverfahrens aufgrund der baulichen Prägung durch die angrenzende Wohnbebauung auch nach § 34 BauGB denkbar gewesen, ist aber insbesondere aufgrund der verkehrstechnisch erforderlich werdenden Maßnahmen und aufgrund der Plangebietsgröße sowie den übrigen zu beachtenden Fachbelangen nicht angemessen.

Ziel der Stadt Glinde ist es somit, ausgehend von den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes und des festgestellten Landschaftsplanes, den Ergebnissen der „Behörden- und Trägerbeteiligungen“ gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie nach § 4a Abs. 3 BauGB einschließlich der Einholung der landesplanerischen Stellungnahme und der nachbarschaftlichen Abstimmung des Planvorhabens mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB sowie den Stellungnahmen privater Personen aus den öffentlichen Auslegungen eine städtebaulich geordnete Entwicklung dieser innerstädtischen Fläche planerisch vorzubereiten und mit der Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplanes planungsrechtlich zu gewährleisten.

Um den gesamtplanerischen Anforderungen bereits im Rahmen der Bebauungsplanung gerecht werden zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung, insbesondere zum Nachweis der Verträglichkeit des geplanten Wohngebietes gegenüber dem zu erwartenden Verkehrslärm der L 94, erarbeitet. Des Weiteren wurden ein Entwässerungskonzept zur Oberflächenentwässerung und zur Plangebietserschließung durchgeführt und ein Fachgutachten zum Artenschutz in Verbindung mit einem grünordnerischen Fachbeitrag als integrierter Bestandteil dieser Begründung einschließlich Umweltprüfung (Umweltbericht) sowie ein



Verkehrsgutachten in Verbindung mit dem Nachweis der Leistungsfähigkeit der L 94 sowie der erforderlich werdenden Baumaßnahmen und einer Boden- und Schadstoffuntersuchung erstellt. Grundlage für die Gutachten waren die städtebaulichen Konzepte zum Zeitpunkt deren Erstellung.

Jene Gutachten wurden frühzeitig beauftragt und entsprechend dem Planungs- und Beratungsfortschritt bearbeitet und fortgeschrieben, um im Sinne einer integrierten Bauleitplanung die wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Rahmenbedingungen zusammen mit den städtischen Zielsetzungen gemeinsam einstellen zu können (vgl. hierzu Übersicht der Anlagen).

Im Rahmen der öffentlichen Auslegungen wurden seitens privater Personen, insbesondere durch die östlich und westlich angrenzenden „Altanlieger“, Anregungen und Bedenken vorgebracht, die die Stadt Glinde in den Abwägungsprozess eingestellt hat. Hierdurch wurden Änderungen in den bisherigen städtebaulichen Konzepten und demzufolge in den planungsrechtlichen Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) und in dem Text (Teil B) erforderlich. Gleiches gilt mit dem Abwägungsergebnis zum 2. Entwurf für das Gutachten zum Immissionsschutz und für das Städtebauliche Konzept.

Damit ist wiederum eine erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. nach § 3 Abs. 2 BauGB und eine erneute Behörden- und Trägerbeteiligung erforderlich.

Der vom Bauausschuss am 01.06.2017 beratene und von der Stadtvertretung am 29.06.2017 in der endgültigen Planfassung als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 42 beinhaltet die planungsrechtlich relevanten Ergebnisse der begleitenden Fachplanungen (s. Anlagen zu dieser Begründung) und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Umweltprüfung (siehe Kapitel 5 ff) einschließlich der durch die städtischen Gremien bewerteten Ergebnisse der durchgeführten frühzeitigen „Behörden- und Trägerbeteiligung“ und die Stellungnahmen der Behörden, Planungsträger und insbesondere der privaten Personen im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB und nach § 4a Abs. 3 BauGB sowie die abschließende landesplanerische Stellungnahme mit Erlass vom 17.07.2015 entsprechend der städtischen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Begründung wurde entsprechend der Gesamtabwägung redaktionell sowie klarstellend ergänzt.

## 2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt ergänzt durch das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ (am 13.05.2017 in Kraft getreten) und zuvor auch durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11. Juni 2013, verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB`13 „soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“. Die Aufstellung von Bauleitplänen liegt dabei als Verpflichtung verwaltungstechnischer Selbstverwaltung in eigener Verantwortung bei der Gemeinde.

Die Aufstellung von Bauleitplänen liegt dabei als Verpflichtung verwaltungstechnischer Selbstverwaltung in eigener Verantwortung bei der Gemeinde.



Die Bauleitpläne sollen entsprechend dem vorangestellten Planungsgrundsatz eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und u. a. eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

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) und des Landeswaldgesetzes (LWaldG) kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) 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. So ist seitens der Stadt Glinde eine Beteiligung dieser Altersgruppen bei der Gestaltung der Grünzone / der öffentlichen Parkanlage vorgesehen.

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

Der räumliche Plangeltungsbereich (vgl. **Abb. 4** auf Seite 18) liegt nördlich der „Möllner Landstraße“ (L 94) und westlich der Straße „Am Sportplatz“ sowie östlich der Wohnbebauung „Schröders Weg“. Das Plangebiet wird begrenzt im:

- Norden: durch die Grundstücksflächen und durch die Bebauung Rödenbrooksweg Nr. 18 und durch die Flächen des Alten Gleisdreiecks
- Osten: durch die Bebauung Groothegen Nr. 2a-2f und durch die Grundstücksflächen und durch die Bebauung Am Sportplatz Nr. 2 bis 92 (fortl. gerade Nr.) und Nr. 94a-c sowie durch die Straße „Am Sportplatz“ und durch den Bebauungsplan Nr. 19
- Süden: durch die Grundstücksflächen und durch die Bebauung Möllner Landstraße Nr. 108 und 110 sowie durch die Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 40a südöstlich der Möllner Landstraße (L 94)
- Westen: durch die Grundstücksflächen und durch die Bebauung Schrödersweg Nr. 10 bis 46 (fortl. gerade Nr.) und Nr. 55 sowie durch die Bebauung Möllner Landstraße Nr. 121 a-c



Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (mit Planungsstand vom 12.05.2017 - Satzung - Plan Nr. 4.0), die im Rahmen eines Teilungsentwurfs durch einen ÖbVI noch konkretisiert werden wird, eine Fläche von insgesamt ca. 2,95 ha, davon

ca. 15.130 m <sup>2</sup>	Allgemeines Wohngebiet (WA) einschließlich der inneren Erschließungen + B-/ST-Anlagen
ca. 4.645 m <sup>2</sup>	Grünflächen, öffentlich (Zweckbestimmung Parkanlage)
ca. 400 m <sup>2</sup>	Flächen für die Abwasserbeseitigung (Versickerung für Parkplatz)
ca. 9.375 m <sup>2</sup>	Verkehrsflächen (L 94 und Straße „Am Sportplatz“ einschl. zusätzlicher Gehweg und Buswendeplatz)

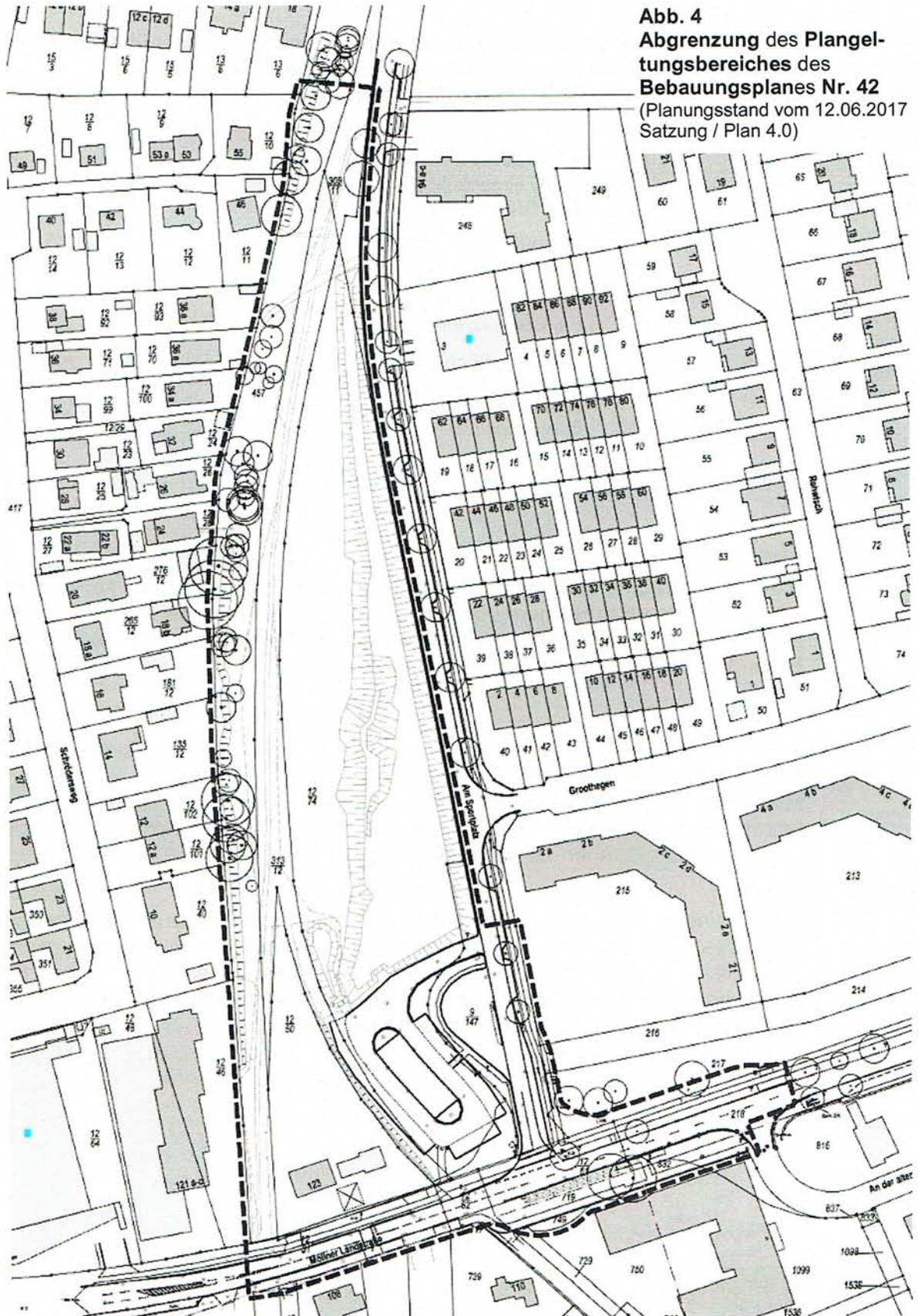
#### 4. Planungsvorgaben

Die Stadtvertretung baut mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 auf den Ergebnissen des geltenden Flächennutzungsplanes einschließlich der genehmigten 31. Änderung und des festgestellten Landschaftsplanes auf und konkretisiert mit dieser Bauleitplanung die besondere Art und zudem auch das Maß der baulichen Nutzung, bezogen auf das Plangebiet.

##### 4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 konnte zu Beginn des Planaufstellungsverfahrens das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, für Flächen des Plangebietes nicht eingehalten werden.

Die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen des Planbereiches waren zu diesem Zeitpunkt des Planaufstellungsverfahrens in der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung der Stadt Glinde (vgl. nachfolgende **Abb. 5** auf Seite 19) insgesamt als Flächen für den Gemeinbedarf und Verkehrsflächen dargestellt. Dieses Konzept entsprach den städtebaulichen Zielsetzungen zum Zeitpunkt der damaligen Planaufstellung.



**Abb. 4**  
**Abgrenzung des Plangel-**  
**tungsbereiches des**  
**Bebauungsplanes Nr. 42**  
 (Planungsstand vom 12.06.2017  
 Satzung / Plan 4.0)

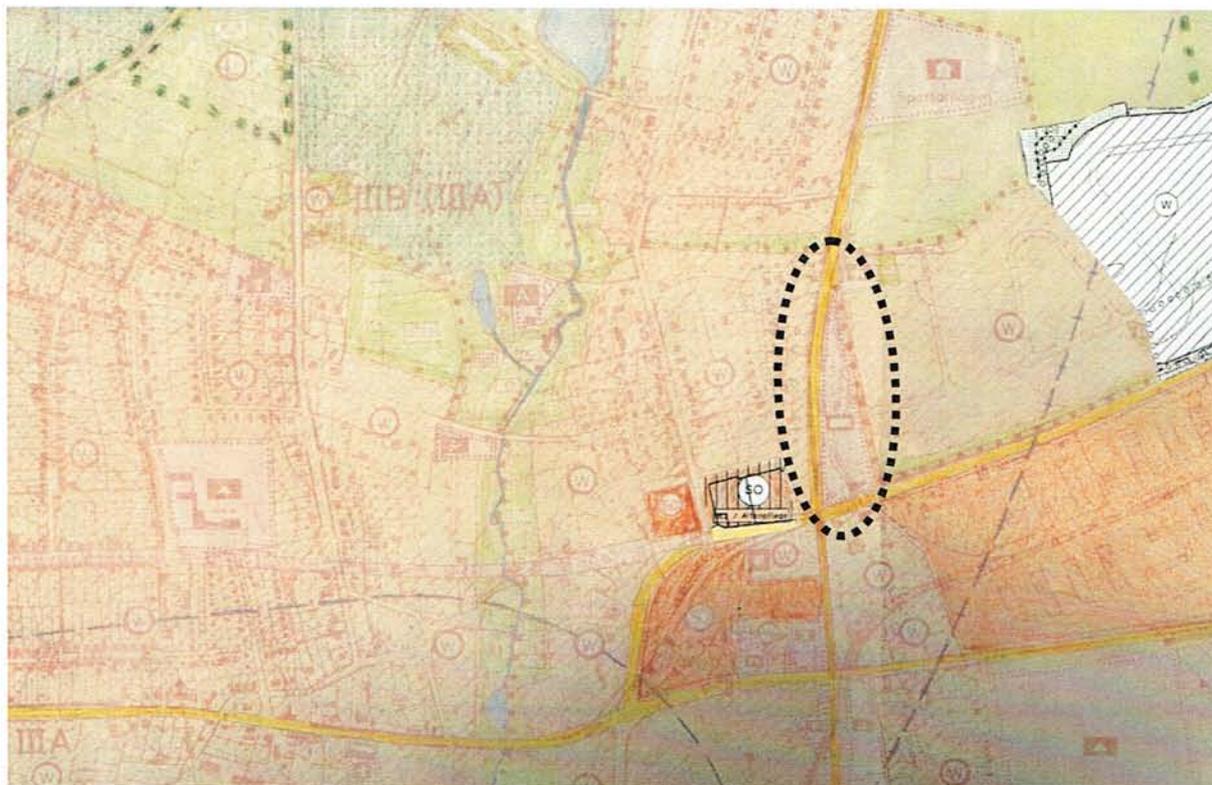


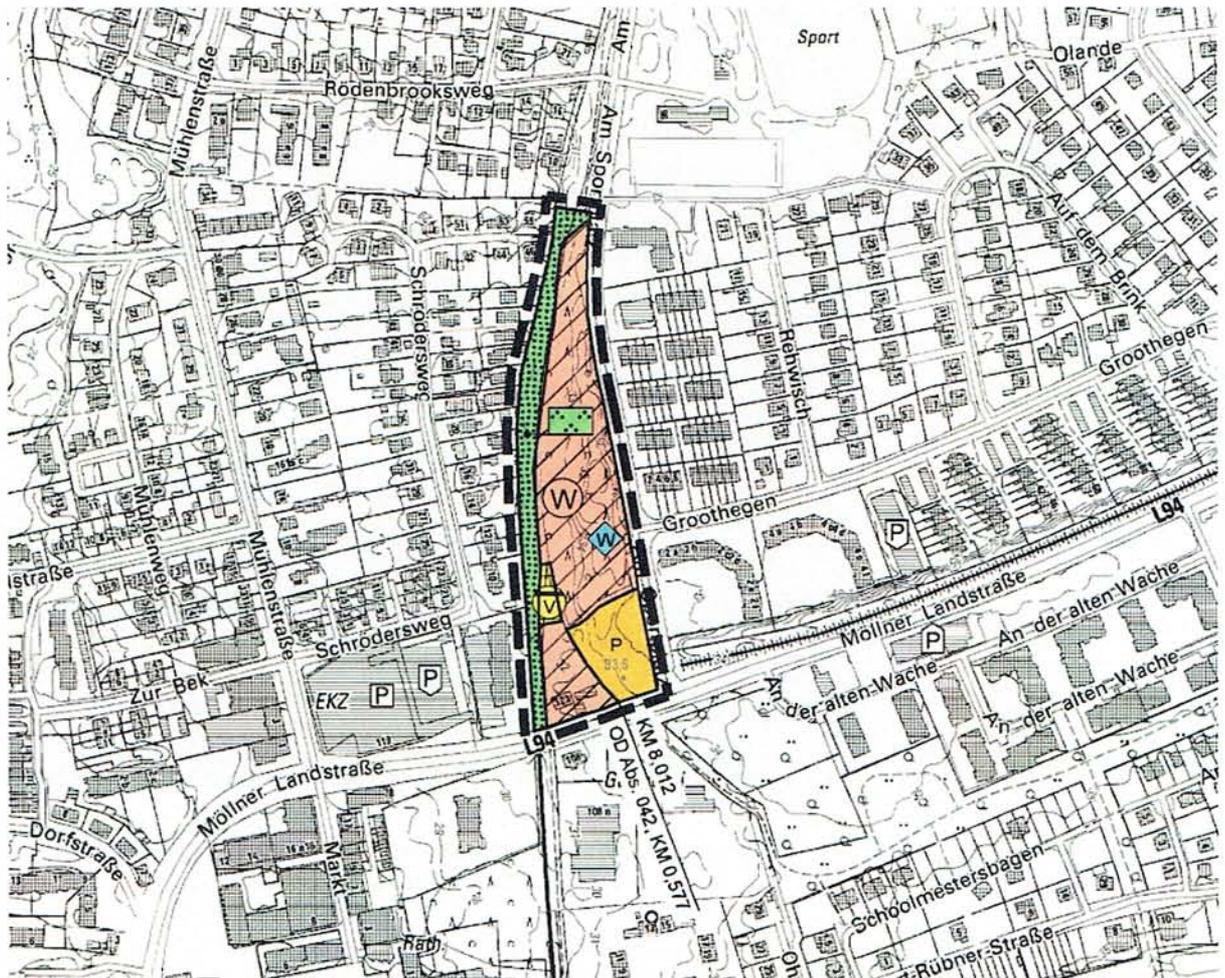
Abb. 5

**Auszug** aus dem rechtswirksamen **Flächennutzungsplan**,  
das Plangebiet und sein maßgebliches Umfeld betreffend

Die Stadtvertretung hat nach Auswertung der Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB und den Beratungen und Beschlussfassungen zum „Städtebaulichen Konzept“ sich entschlossen, das Planungsinstrument zu wechseln und einen „normalen“ Bebauungsplan aufzustellen, so dass zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ parallel zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 42 die Aufstellung der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wurde. Die Verfahrensschritte wurden mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für die beiden Bauleitplanungen grundsätzlich im Parallelverfahren durchgeführt.

In der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen als Wohnbauflächen dargestellt (vgl. auch **Abb. 6** auf Seite 20). In planerischer Fortführung und zur Erhaltung bzw. Neuentwicklung des Stadt- und Landschaftsbildes wird der westliche Planbereich als Grünfläche dargestellt. Der öffentliche Parkplatz wird als Verkehrsfläche entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in die Planzeichnung übernommen. Maßnahmen der Versickerung (zugunsten des vorgenannten Parkplatzes) wurden symbolhaft in die Plandarstellung übernommen.

Das Planaufstellungsverfahren zur 31. Änderung ist zwischenzeitlich mit der Genehmigung durch das Innenministerium zum Abschluss gebracht worden, so dass der Bebauungsplan sich nunmehr aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.



**Abb. 6**  
Auszug aus der Planzeichnung zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes  
(Stand 15.10.2015 - Genehmigungsfassung)

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

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB 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.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S. 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998).

Gemäß der Ziele der Raumordnung soll vordringlich in den zentralen Orten und Stadtrandkernen eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Gewerbeansiedlung und für die Wohnbauliche Entwicklung getroffen und überdurchschnittliche Anteile an der Entwicklung hierin gelenkt werden.



- Die Stadt Glinde übernimmt nach der „Verordnung zum zentralörtlichen System“ die Aufgaben und Funktionen innerhalb des gemeinsamen Mittelzentrum Reinbek / Glinde / Wentorf. Mit dieser Funktionszuweisung ist auch die Stadt Glinde im gemeinsamen Mittelzentrum aufgefordert, durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Flächen der Funktion eines Siedlungsschwerpunktes gerecht werden zu können.
- Danach sind auch über den örtlichen Bedarf hinaus geeignete und hinreichende Wohnbauflächen im Rahmen der „Angebotsplanung“ für die unterschiedlichen Nutzungsansprüche und Bevölkerungsgruppen vorzuhalten.

Die Funktion eines Mittelzentrums beinhaltet somit keine Beschränkung der wohnbaulichen Entwicklung in Bezug auf die Wohneinheiten für den Planungszeitraum bis zum Jahre 2025, sondern ist gemäß LEP 2010 unter anderem an eine landschaftsplanerisch und städtebaulich geordnete und aufeinander abgestimmte Entwicklung im Stadtgebiet gebunden.

Mit Erlass vom 10.03.2014 wird durch die Landesplanungsbehörde bestätigt, dass dem Bebauungsplan Nr. 42 „Wohnpark Altes Gleisdreieck“ mit dem angestrebten Planungsziel zur Schaffung eines neuen Wohngebietes, vornehmlich auch für den geförderten Wohnungsbau, keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Auf die Stellungnahme des Kreises Stormarn vom 14.02.2014 wird seitens der Landesplanungsbehörde verwiesen, wonach das „Plangebiet an integrierter und zentraler Lage in Glinde liegt; eine wohnbauliche Entwicklung wird von Seiten des Fachdienstes Planung und Verkehr begrüßt, ebenso wie das Konzept, verdichteten und sozialen Mietwohnungsbau zu entwickeln. Bei diesen Wohnformen gibt es im direkten Hamburger Umland eine große Nachfrage bei fehlendem Angebot.“

In der abschließenden Stellungnahme der Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 17.06.2015 wird bestätigt, dass weiterhin auch gegen die im Entwurf vorgelegten gemeindlichen Planungsziele keine Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten entgegenstehen.

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

Im oder an den Plangeltungsbereich (Vorhabengebiet) 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.

Es wird entsprechend der städtischen Abwägung demzufolge auf eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens verzichtet.

## 5. Umweltbericht

### 5.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für den Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Glinde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht, der Bestandteil dieser Begründung ist, beschrieben und bewertet werden.

#### 5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Die Stadt Glinde beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 insbesondere die planerische Entwicklung eines Wohngebiets auf einer der Innenstadt nahe gelegenen Fläche.

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Zentrums nördlich der „Möllner Landstraße“ im Bereich einer ehemaligen Bahngleisstrasse. In dessen Randbereichen haben sich auf Aufschüttungen in den vergangenen Jahrzehnten über Gras- und Krautfluren Gehölzflächen entwickelt, die inzwischen in den Status eines Waldes gem. Landeswaldgesetz hineingewachsen sind und einen Großteil des Plangebietes umfassen.

Das Gelände ist im Bereich der ehemals als Trasse für die Bahngleise genutzten Flächen relativ eben, in den östlichen Abschnitten durch die damaligen Aufschüttungen deutlich bewegt. Im südlichen Bereich wurde vor einigen Jahren ein Parkplatz angelegt (vgl. nachfolgende **Abb. 7** unten links). Westlich davon liegen gewerblich genutzte Flächen und nordwestlich davon ein Regenwasserversickerungsbecken, in das der Parkplatz entwässert (vgl. **Abb. 8** unten rechts).



**Abb. 7** Öffentlicher Parkplatz zwischen dem geplanten Wohngebiet und der Möllner Landstraße (L 94)



**Abb. 8** Regenversickerungsbecken nördlich des Parkplatzes mit Zulauf von dort in der Zuständigkeit des ZV Südstormarn

Die im Umfeld vorhandenen Siedlungsflächen werden überwiegend wohnbaulich, teilweise im Sinne eines Mischgebietes auch gewerblich genutzt.

Das von den städtischen Gremien nach intensiver Beratung beschlossene „Städtebauliche Konzept“ (vgl. nachfolgende **Abb. 9b** auf Seite 25) nunmehr in einer gegenüber der bisherigen Fassung geringfügig modifizierten Fassung als Planungsgrundlage für den als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 42 sieht für den Plangeltungsbereich folgende Entwicklungen vor:

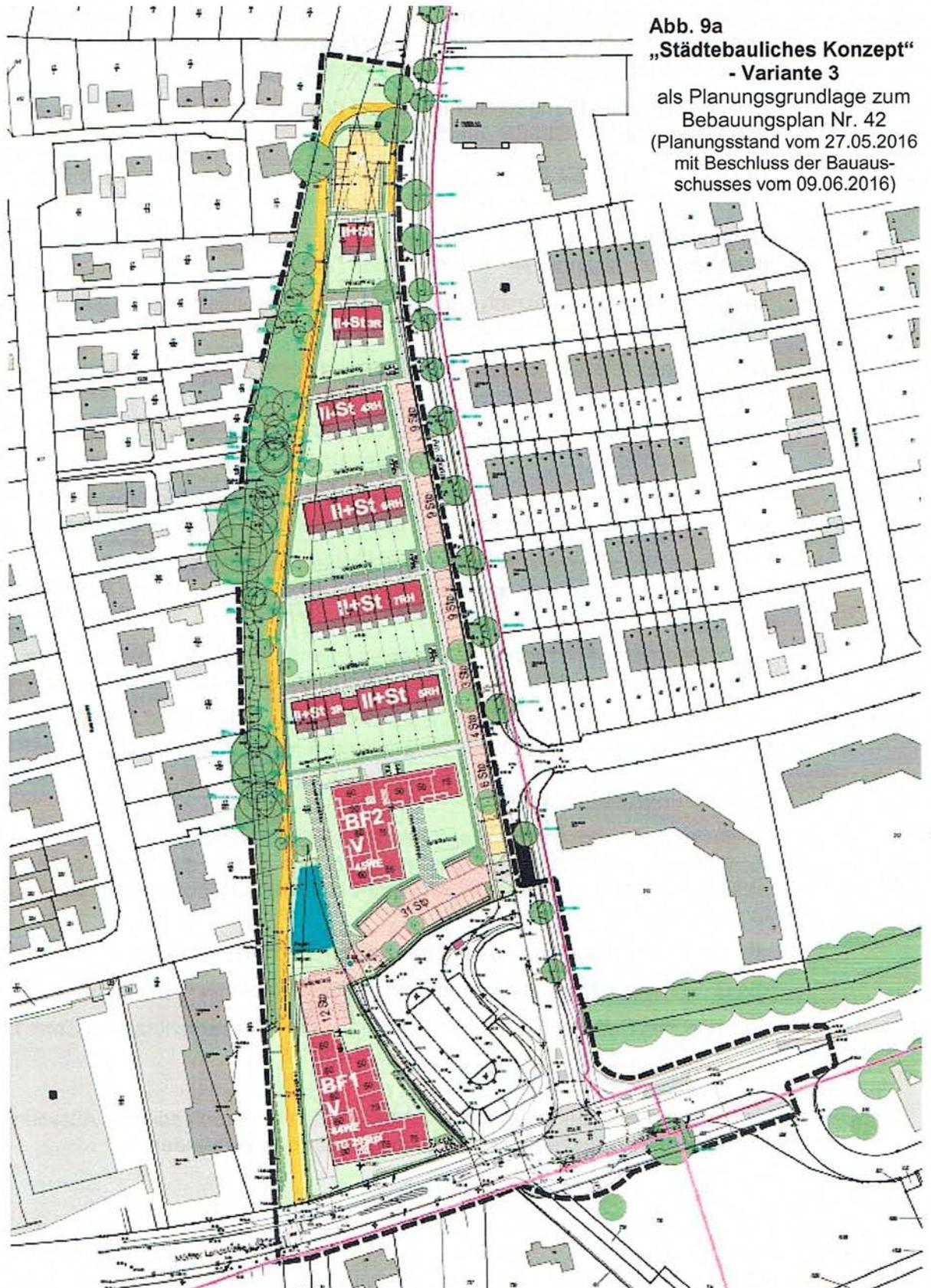


- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Schaffung von Wohnbauflächen für den Geschößwohnungsbau und für eine Reihenhausbebauung mit einem wesentlichen Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau
- Erschließung des Plangebietes und somit des geplanten Wohngebietes ausschließlich von Osten über die Straße „Am Sportplatz“
- Ausschluss einer Kfz gebundenen Erschließung von der „Möllner Landstraße“ im Süden und vom öffentlichen Parkplatz im Südosten
- Bereitstellung von rd. 126 Stellplätzen für die Anwohner „Wohnpark Altes Gleisdreieck“ innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA)
- Bereitstellung von zusätzlich quartiersbezogenen Besucherstellplätzen im Norden des Plangebiets
- Anlage eines öffentlichen Gehweges entlang der westlichen Straßenseite „Am Sportplatz“
- Erhalt bzw. Ausbau der Wegeverbindung auf der alten Gleistrasse nach / von Norden innerhalb einer neu zu gestaltenden Grünverbindung am westlichen Plangebietsrand
- Erhalt und Neugestaltung der Grünachse am westlichen Plangebietsrand mit Großbaum- und Gehölzbestand mit Maßnahmen des Artenschutzes
- Sicherstellung einer verkehrstechnisch und leistungsfähig einwandfreien Abwicklung der Verkehrsströme auf der Möllner Landstraße, insbesondere in den Einmündungsbereichen der anbindenden Straßen und Zufahrten auf die L 94
- Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes im Einmündungsbereich der Straße „Am Sportplatz“ in die L 94 einschließlich weiterer baulichen Maßnahmen zur Verbesserung
  - der fußläufigen Wegeverbindungen beiderseits der Möllner Landstraße und
  - der Optimierung des ÖPNV (Bushaltestellen)

Dabei finden Berücksichtigung:

- landschaftspflegerische sowie forstwirtschaftliche Belange und die Bereitstellung von Kompensationsflächen oder -maßnahmen, die durch die verbindliche Bauleitplanung ausgelöst werden, vorwiegend an einem externen Ort nordwestlich der bebauten Stadtlage von Glinde
- das Minimierungsgebot und die artenschutzrechtlichen Belange nach BNatSchG
- die Belange der Wasserwirtschaft und der Oberflächenentwässerung
- Belange des Bodenschutzes und Beachtung der Wasserschutzzone Zone III
- die Belange des Immissionsschutzes.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 42 ist mit verschiedenen Auswirkungen auf Aspekte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden.



**Abb. 9a**  
**„Städtebauliches Konzept“**  
**- Variante 3**  
als Planungsgrundlage zum  
Bebauungsplan Nr. 42  
(Planungsstand vom 27.05.2016  
mit Beschluss der Bauaus-  
schusses vom 09.06.2016)



**Abb. 9b**  
**„Städtebauliches Konzept“**  
zur Satzung des  
Bebauungsplanes Nr. 42  
(Planungsstand vom 17.01.2017)



### 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 Nr. 42 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. § 1a Abs. 2 BauGB enthält ergänzend die Bodenschutzklausel, die den flächensparenden Umgang mit Grund und Boden verlangt. Die Grundsätze werden in der Abwägung berücksichtigt.

Der Eingriff ist soweit wie möglich zu vermeiden (⇒ Vermeidungsgebot). Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren (⇒ Minimierungsgebot). Verbleibende Beeinträchtigungen sind auszugleichen (⇒ Kompensationsmaßnahmen).

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies gilt im vorliegenden Planungsfall für die vorhandene Bebauung (Kfz-Werkstatt) nördlich der „Möllner Landstraße“ und natürlich für die vorhandenen Verkehrsflächen im Bereich der „Möllner Landstraße“, der Straße „Am Sportplatz“ und der öffentlichen Parkplatzanlage mit Buswendeanlage.

Die „naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ wird durch eine qualifizierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in den Umweltbericht eingestellt. Für die Ermittlung des Ausgleichserfordernisses wird der Runderlass „Hinweise und Empfehlungen zur naturschutzfachlichen Kompensation; Berücksichtigung der agrarstrukturellen Belange“ vom 30.03.2011 in Verbindung mit dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Runderlass vom 09.12.2013 angewendet.

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall ist dies insbesondere der Schutz empfindlicher Nutzungen (Büro- und Wohnnutzung) innerhalb des Plangeltungsbereiches vor Verkehrslärm der L 94.

Gemäß § 30 BNatSchG und § 21 LNatSchG sind bestimmte Biotope geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen, sind verboten. Im Plangeltungsbereich sind jedoch keine geschützten Biotope vorhanden.

Da große Flächen innerhalb des Plangeltungsbereichs mit Gehölzen bestockt sind, die dem Schutzvorbehalt des Landeswaldgesetzes unterliegen, sind die Inhalte des § 9 LWaldG zu beachten.

Hiernach darf Wald nur mit vorheriger Genehmigung der unteren Forstbehörde und im Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgeholzt, gerodet oder auf sonstige Weise in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Für eine Umnutzung ist das Vorliegen des öffentlichen Interesses Grundlage, die durch den Bebauungsplan dokumentiert wird.

#### Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt gemäß der Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Glinde (Wasserschutzgebietsverordnung Glinde) vom 30. Juli 1985 innerhalb des **Wasserschutzgebietes Glinde der Schutzzone III**.

Weitere Schutzgebiete und -objekte (Natura 2000, LSG, NSG, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale) sind im Planbereich bzw. im maßgeblichen Umfeld nicht vorhanden bzw. eine Betroffenheit solcher kann ausgeschlossen werden.

### Fachplanungen

Der festgestellte **Landschaftsplan** der Stadt Glinde in der Fassung von 1991 stellt das Plangebiet entsprechend der zuvor ausgeübten Nutzung als (Schienen-)Verkehrsflächen bzw. enthält einen Hinweis auf eine (Biotop-)Schonfläche aufgrund nicht mehr ausgeübter Nutzungen in Form von Sukzessionsflächen im Bereich des heute vorhandenen Waldes. Im südwestlichen Bereich ist der bauliche Bestand (ehem. Tankstelle und heute Kfz-Werkstatt) dargestellt.

Der Landschaftsplan der Stadt Glinde (vgl. nachfolge **Abb. 10**) in seiner gültigen Fassung wird im Zusammenhang mit der Aufstellung beider Bauleitpläne nicht fortgeschrieben bzw. konkretisiert müssen.

Es ist aufgrund der räumlichen, innerstädtischen Lage nicht zu erwarten, dass durch die Änderung des Landschaftsplanes im Rahmen eines eigenständigen Planverfahrens zusätzliche entscheidungserhebliche Informationen über die Schutzgüter oder andere Eignungsräume entstehen würden. Der Wald als geschütztes Biotop bedarf der besonderen Beachtung auch hinsichtlich von Maßnahmen zum Ersatz einschließlich artenschutzrechtlicher Maßnahmen.

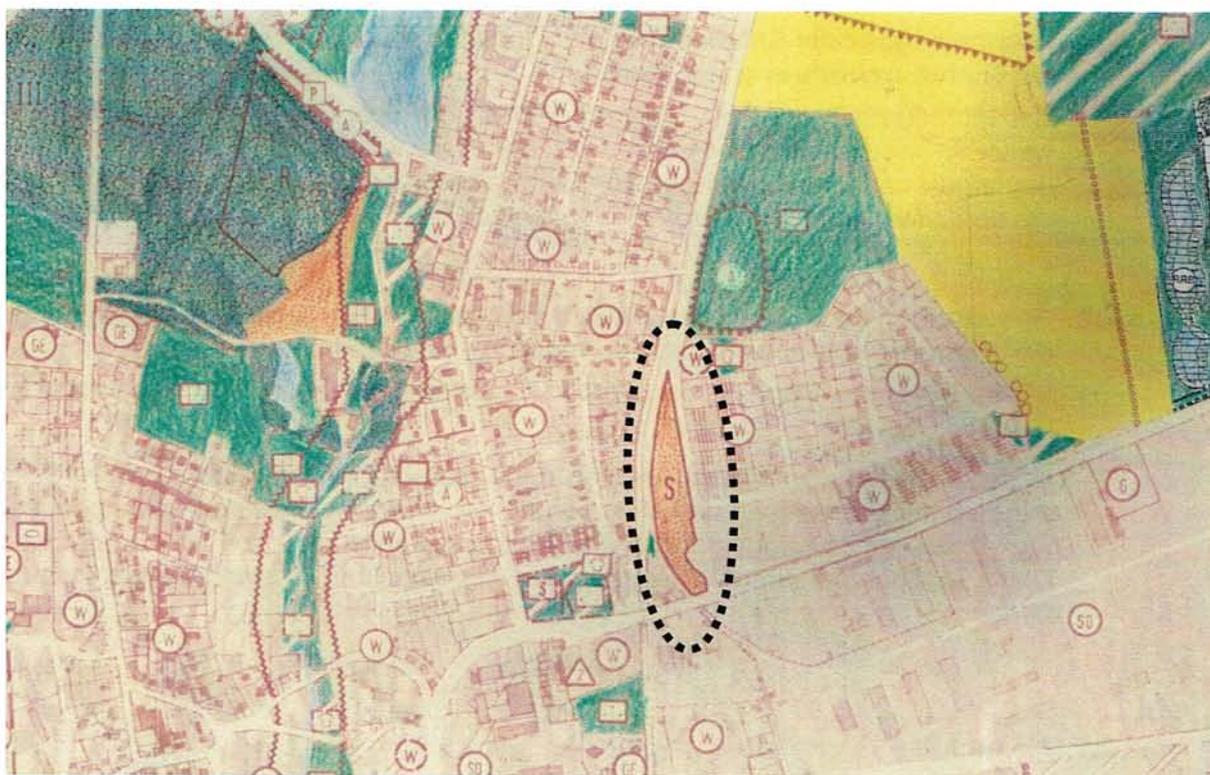


Abb. 10

Ausschnitt aus dem festgestellten **Landschaftsplan**,  
den Planbereich und das maßgebliche Umfeld betreffend (schwarzer Kreis)



Dieser Planauffassung der Stadt Glinde wurde seitens der zuständigen Fachbehörden im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB nicht widersprochen, so dass die Stadt Glinde im weiteren Planaufstellungsverfahren davon ausgehen konnte, dass eine Teil-Fortschreibung des Landschaftsplanes nicht erforderlich ist.

Jedoch ist der Schutzstatus des sich zwischenzeitlich entwickelten Waldes zu berücksichtigen. Im Zuge eines Waldumwandlungsverfahrens ist ein entsprechender Ersatz zu schaffen, der Voraussetzung für die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 42 ist.

Zudem sind die artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange im Zuge der Bebauungsplanung zu beachten.

Die Erhaltung und Entwicklung von Grünstrukturen ist auf der Planungsebene der Bebauungsplanung zu konkretisieren und entsprechend der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Übergeordnete landschaftsplanerische Belange werden durch die Bebauungsplanung nicht betroffen sein.

## **5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **5.2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die überwiegenden Flächen des Plangebietes weiterhin mit Gehölzen bestockt sein, der Wald würde sich stabilisieren, zusätzliche Überbauungen und Versiegelungen würde unterbleiben, die bisherige Nutzungsstruktur, und somit der Umweltzustand, würde sich fortsetzen.

### **5.2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen betrachtet, die bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

In die Auswirkungsprognose werden dabei bereits die vom Plangeber vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen einbezogen, sofern diese auf der vorliegenden Ebene bekannt sind bzw. betrachtet werden können. Diese Maßnahmen werden bezogen auf die einzelnen Umweltbelange (Schutzgutbezogen) benannt.

#### **5.2.2.1 Mensch**

Die Betrachtung des Umweltbelangs Mensch bezieht sich auf den Raum in seiner Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie in seiner Erholungs- und Freizeitfunktion. Grundlage für die Erfassung des Umweltzustands hinsichtlich dieser Funktionen sind die ermittelten Nutzungs- und Biotopstrukturen.



### **Bestand / Bewertung**

Die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen umfassen die Siedlungsbereiche sowie das eng mit dem Wohnen verknüpfte Wohnumfeld, in denen häufige und regelmäßige Aktivitäten und soziale Interaktionen der Bewohner stattfinden.

Die Siedlungsflächen im Umfeld des Plangebietes werden überwiegend wohnlich genutzt. Öffentlich nutzbare Räume als begrünte Flächen sind im Plangeltungsbereich vorhanden. Diese werden von Anwohnern genutzt, beispielsweise zum Ausführen von Hunden oder durch spielende Kinder. Genutzt von den Bewohnern der Umgebung wird insbesondere der im Westen gelegene Fußpfad auf der ehemaligen Bahntrasse, der eine hohe Bedeutung hat für die Erholung und Freizeit. Im Gebiet sind zahlreiche Gartenabfälle entsorgt worden.

Die Siedlungsbereiche weisen als Hauptaufenthalts- und Wohnort des Menschen generell eine besondere Bedeutung für die Wohn- und Wohnumfeldfunktion auf.

### **Auswirkungen**

#### **Wohnen**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 42 wird ein neues Wohngebiet entwickelt und somit neuer Wohnraum geschaffen. Das Gebiet fügt sich mit den vorgesehenen zwei- und viergeschossigen Gebäuden (+Staffel) gestalterisch in die umliegende Bebauung ein. Die vorhandene schmale Grünverbindung am Westrand des Gebietes wird in seiner Funktion und Bedeutung weitgehend erhalten.

Die Ergebnisse einer durchgeführten „Schalltechnischen Untersuchung“ (s. auch als Anlage zu dieser Begründung) bezüglich des Verkehrslärms werden vom Gutachter-Büro wie folgt wiedergegeben:

#### Verkehrslärm:

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt.

Die Straßenverkehrsbelastungen wurden im Rahmen eines Verkehrsgutachtens (s. Anlage zu dieser Begründung) ermittelt. Zudem wurde im Prognose-Planfall der geplante Kreisverkehr im Kreuzungsbereich Möllner Landstraße und Am Sportplatz berücksichtigt.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

In der Nachbarschaft des Plangeltungsbereiches ergeben sich aus dem B-Plan-induzierten Zusatzverkehr und dem geplanten Kreisverkehr Zunahmen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A), somit sind die Zunahmen nicht weiter beurteilungsrelevant.

Insbesondere der südliche Bereich des Plangebietes wird durch Verkehrslärm belastet. Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags werden im Süden sowie entlang der Straße Am Sportplatz und 45 dB(A) nachts überwiegend überschritten. Der Immissionsgrenzwert für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird im Süden überschritten. Der Immissionsgrenzwert für Allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) nachts wird im Süden sowie entlang der Straße „Am Sportplatz“ überschritten.



Der Anhaltswert für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags wird nicht erreicht. Der Anhaltswert für Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts wird entlang der Möllner Landstraße überschritten, allerdings wird an der südlichsten Baugrenze lediglich 60 dB(A) erreicht.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind aus Belegenheitsgründen und der Erschließung des Plangebietes sowie aufgrund der Lage des Plangebietes gegenüber der Straße in städtebaulich sinnvoller Größe nicht möglich.

Die Stadt Glinde ist sich bereits frühzeitig und intensiv mit der Frage auseinandergesetzt, ob die Lage des Wohngebietes im Einflussbereich der Möllner Landstraße richtig gewählt ist. Da jedoch vergleichbare Flächen mit einer entsprechenden Lagegunst im innerstädtischen Einzugsbereich so und auch in der Flächengröße nicht zur Verfügung stehen, haben die politischen Gremien sich für das vorangestellte Maßnahmenkonzept, bestehend aus der Entwurfsidee, den Möglichkeiten der Grundrissgestaltung und den passiven Maßnahmen des Schallschutzes, entschieden, denn eine für den Wohnungsbau konfliktfrei zu entwickelnde Fläche steht der Stadt Glinde nicht zur Verfügung und das städtebauliche Ziel zur Bereitstellung geeigneten und bezahlbaren Wohnraums bleibt vorrangig für die Stadt Glinde. Die nachstehenden Einschränkungen in Bezug auf die Außenwohnbereiche betreffen zudem nicht das gesamte Plangebiet, so dass diese hingenommen werden mit den vorangestellten positiven Merkmalen des Plangebietes.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können wie ausgeführt auf der Planungsebene der Konzeptentwicklung durch die Gebäudestellung, innere Erschließung und im Zuge der Hochbauplanung durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder durch passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringende Geräusche (Verkehrslärm Straße/Schiene, Gewerbelärm). Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Bezüglich der Außenwohnbereiche ist festzustellen, dass der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete in einem Abstand von bis zu 100 m zur Mitte der Möllner Landstraße und in einem Abstand von bis zu 35 m zur Straßenmitte Am Sportplatz um mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

Für die Außenwohnbereiche ist festzustellen, dass Außenwohnbereiche in den Bereichen, in denen der Orientierungswert von 55 dB(A) tags um mehr als 3 dB(A) überschritten wird, auszuschließen bzw. auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude auszuführen sind. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieser Abstände ist generell zulässig. Zudem kann im Rahmen einer Einzelfallprüfung für ein konkretes Bauvorhaben geprüft werden, ob mit Abschirmungen auch auf Terrassen und Balkonen an den den Straßen zugewandten Seiten die Anforderungen an hinreichenden Schallschutz ggf. erfüllt werden.



#### Stellplatzanlage der geplanten Wohnbebauung

Zur Beurteilung der Geräuschbelastung aus der Nutzung der privaten Stellplatzanlagen des geplanten Wohngebietes wurden die Beurteilungspegel in der Nachbarschaft ermittelt.

Unter Berücksichtigung der Belastungsansätze aus der Verkehrsuntersuchung (vgl. Anlage zu dieser Begründung) sowie von Asphalt als Fahrbahnoberfläche für die Tiefgaragenzufahrt werden die jeweiligen Immissionsrichtwerte in der maßgeblichen Nachbarschaft sowohl tags als auch nachts eingehalten.

Während der Bauphase kommt es zu einer Erhöhung der Lärm- und Staubemissionen sowie ggf. Erschütterungen durch Baugeräte.

#### Erholen

Auswirkungen auf die Erholungsnutzung sind vor allem durch den Verlust der derzeitigen Flächenausprägung (Umwandlung des Waldes in ein Wohngebiet) und durch Veränderungen des Stadt- und Landschaftsbildes zu erwarten.

Somit entfällt eine Freifläche innerhalb der umliegenden Bebauung, die bedingt Funktionen für die siedlungsnahen Erholung erfüllt. Die Funktion der Gehwegverbindung am Westrand des neuen Baugebietes bleibt erhalten.

#### Entwicklungsmaßnahmen

Die Flächen westlich des in wassergebundener Ausprägung anzulegenden / auszubauenden in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Gehweges dürfen für Baumaßnahmen nicht in Anspruch genommen werden. Während der gesamten Erschließungs- und Bautätigkeiten auf den östlich benachbarten Flächen des geplanten Wohnparks ist der Gras/Kraut-Busch-Baum - Streifen durch einen standsicheren Bauzaun zu schützen.

Der gras/kraut-bewachsene Streifen ist mit einer ein- bis zweimaligen Mahd/Jahr zu entwickeln.

Die Errichtung baulicher Anlagen bzw. die Versiegelung von Boden, Ablagerungen, Anpflanzungen sowie das Befahren der Fläche (mit Ausnahme zum Zwecke der Pflege) sind unzulässig.

Da der Streifen in öffentliche Nutzung übergeht bzw. dort verbleibt, ist eine dauerhafte Pflege wie vor benannt sichergestellt.

### 5.2.2.2 Pflanzen und Tiere

#### Biotoptypen

#### Bestand / Bewertung

Das Plangebiet besteht zu einem Großteil aus einer über die natürliche Entwicklung entstandenen Waldfläche (vgl. auch die **Abb. 11** und **Abb. 12** auf Seite 32), deren Qualität als Lebensraum für insbesondere Vogelarten („ubiquitäre Spezies“) durch die Kartierungen belegt ist. In der Baum- und Strauchschicht dominieren Eichen und Birken.

In den benachbarten Bereichen westlich verläuft der vorwiegend vegetationslose Weg auf der alten Bahntrasse, der begleitet wird von stark durch menschlichen Einfluss (erhebliche

Ablagerung von Gartenabfällen, deutliche expansive Entwicklung des Staudenknöterichs, Zugangswege und Treppenanlagen von den benachbarten Privatgrundstücken) gestörten Kraut- und Gehölzflächen.

Die Siedlungsflächen im Umfeld des Plangeltungsbereichs sind überwiegend Einzel- und Reihenhäuser, Zeilenhochhaus und Wohnblocks und mit größeren Garten- / Freiflächen und teilweise älterem Baumbestand.

Geschützte Biotope sind innerhalb des Plangeltungsbereiches oder in seinem maßgeblichen Umfeld nicht vorhanden.

### Auswirkungen

Mit der Realisierung des (aufzustellenden) Bebauungsplans werden die als Wohngebiet vorgesehenen, jetzt als Wald zu kennzeichnenden Flächen vollständig überprägt. Die Funktionen dieser Flächen für die Belange Tiere und Pflanzen werden verändert; jedoch werden die Freiflächen (Gärten, Saumstreifen am westlichen Rand) auch zukünftig einen Teillebensraum für Tiere und Pflanzen bilden.

Für den Biotopwert der verbleibenden Grünflächen ist keine qualitative Verbesserung zu erwarten, da durch die intensivere Nutzung der verkleinerten Flächen ein erhöhter Druck zu erwarten ist. Die Stadt Glinde trachtet daher, die Verluste von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen durch eine feinfühlig Gestaltung der Fläche der Ersatzaufforstung zu kompensieren.



**Abb. 11** dichte Gehölzbestände mit teilweise steilen Böschungshängen in weiten Teilen der Waldfläche mit Trampelpfaden



**Abb. 12** auch außerhalb der Aufschüttungsflächen hat sich ein Waldbestand über die Jahrzehnte hinweg entwickelt



### **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

Zur Vermeidung des Zugriffsverbotes nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG muss die Rodung der Gehölze vor Beginn bzw. nach Abschluss der Brutzeit erfolgen und entspricht den durch das Landesnaturschutzgesetz vorgegebenen Zeiten, wonach Gehölzentfernungen vom 1. März bis zum 30. September in Schleswig-Holstein verboten sind..

Die Flächen westlich des anzulegenden / auszubauenden in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Geh- und Wanderweges dürfen für Baumaßnahmen nicht in Anspruch genommen werden. Während der Bautätigkeiten auf den östlich benachbarten Flächen ist der Gras/Kraut-Busch-Baum-Streifen durch einen standsicheren Bauzaun zu schützen.

Der gras/kraut-bewachsene Streifen ist mit einer ein- bis zweimaligen Mahd / Jahr zu entwickeln. Die Errichtung baulicher Anlagen bzw. die Versiegelung von Boden, Ablagerungen, Anpflanzungen sowie das Befahren der Fläche (mit Ausnahme zum Zwecke der Pflege) sind unzulässig.

Da der Grünstreifen in öffentliche Nutzung übergeht, ist eine dauerhafte Pflege wie vor benannt sichergestellt.

### **Maßnahmen zum Ausgleich**

#### **Allgemeines**

Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu sichern und zu erhalten. Während der Bautätigkeiten sind die Gehölze gem. DIN 18 920 vor Schädigungen zu schützen. Die Ersatzpflanzungen sind auf Dauer zu sichern und zu erhalten. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Anpflanzungen erfolgt für die Dauer von mind. 2 Jahren. Nist- und Aufzuchthabitate für Tiere sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. (Eine entsprechende Vereinbarung ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrags.)

Eine Umweltbaubegleitung soll vorgesehen werden, um insbesondere Sorge zu tragen, dass der Bereich der öffentlichen Grünfläche nicht durch Baumaßnahmen beeinträchtigt wird und vorgesehene Maßnahmen (z.B. Anbringen funktionsfähiger Fledermaus- und Vögelkästen) sach- und fachgerecht durchgeführt werden.

#### **Erhalt von Bäumen**

Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind die zu erhaltenden Einzelbäume entlang der Westgrenze des Geltungsbereichs durch mind. 3 x verschulte Hochstämme (Stammumfang mind. 18 - 20 cm) derselben Art an gleicher Stelle umgehend zur Pflanzzeit zu ersetzen

#### **Anpflanzung von Bäumen**

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten nahe des Straßenraumes oder im Straßenraum sind Bäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm zu pflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten. Es wird empfohlen, für jeden Baum eine vegetationsfähige Grundfläche von rund 10 - 12 m<sup>2</sup> Größe zu schaffen, den Boden zu verbessern, zu begrünen, auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

Die öffentliche Grünfläche am Westrand des Plangeltungsbereichs ist als gehölzbewachsene und durch Gras-/Krautfluren mit ein- bis zweimaliger Mahd gegliederte Fläche zu entwickeln.



Die Errichtung baulicher Anlagen bzw. die Versiegelung von Boden, Ablagerungen sowie das Befahren der Fläche (mit Ausnahme zum Zwecke der Pflege) und der Einbau einiger Kleinspielgeräte und weniger Sitzmöglichkeiten) sind unzulässig.

Ergänzende Anpflanzungen von Bäumen und Sträucher in lockerer Anordnung sind zulässig.

Während angrenzender Bautätigkeiten ist die öffentliche Grünfläche einschl. des vorgelagerten Fußweges durch einen standsicheren Bauzaun zu schützen.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind Gehölzentnahmen zwischen dem 1. März und dem 30. September unzulässig.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche

- mind. 15 Nisthilfen für höhlenbrütende Vogelarten
- mind. 14 Kleinquartiere und mind. 2 Großquartiere für Fledermäuse fachgerecht anzubringen.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind an baulichen Anlagen

- mind. 18 Quartiere für Fledermäuse

fachgerecht anzubringen. (Eine entsprechende Vereinbarung ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrags.)

Die Quartiere sind auf Dauer zu unterhalten und zu erhalten.

#### Oberflächengestaltung

Wege in der öffentlichen Grünfläche sind einschl. Unterbau in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

#### Grundstückseinfriedungen

Die zur öffentlichen Grünfläche gerichteten Grundstücksgrenzen im Westen des Plangeltungsbereichs sind mit Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen. Die Anlage eines Zaunes, wenn dieser auf der zum Grundstück gerichteten Seite der Hecke errichtet wird und die Hecke nicht überragt, ist zulässig.

#### Beleuchtung

Für die Ausleuchtung des Wohngebietes, insbesondere der Bereiche, die an die öffentliche Grünfläche grenzen, sollen ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (i.d.R. Natriumdampflampen, LED) verwendet werden.

Die Lichtlenkung soll ausschließlich in die Bereiche erfolgen, die künstlich beleuchtet werden müssen. D.h. die Lichtquellen sind so zu verwenden, dass deren Abstrahlung in Bereiche oberhalb etwa einer Horizontalen durch Abschirmung weitgehend verhindert wird und dass benachbarte Flächen, insbesondere die Grünflächen, nicht beleuchtet werden. Es werden staubdichte Leuchten verwendet, die vermeiden, dass Insekten in die Leuchte gelangen.

#### Artenauswahlliste geeigneter Bäume und Sträucher

Betula pendula	-	Sandbirke
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe
Quercus robur	-	Stieleiche
Rosa canina	-	Hundsrose



Rosa villosa	-	Apfelrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

sowie geeignete Arten für Straßenbäume

## Fauna

### Bestand / Bewertung

Aufgrund der Biotopausstattung im Gebiet, der z. T. intensiven Nutzung sowie der Wirkungen aus umliegenden Siedlungsbereichen sind im Wesentlichen „ubiquitäre Spezies“ zu erwarten. Dies bestätigen die Kartierungen des Büros Leguan im „Artenschutzfachlichen Beitrag zum Bebauungsplan Nr. 42“ (s. auch als Anlage zu dieser Begründung).

Deren Zusammenfassung lautet:

*Im Juli 2013 wurde das Untersuchungsgebiet auf Vorkommen der Zauneidechse, des Nachtkerzenschwärmers und Fledermäusen untersucht. Darüber hinaus wurde auf Hinweise zum Vorkommen von Haselmaus und streng geschützten Holz bewohnenden Käfern geachtet.*

*Da auf Grund des späten Beauftragungstermins eine Erfassung von Brutvögeln in 2013 nicht mehr möglich war, wurden diese in 2014 im Rahmen von 3 Begehungen erfasst, zudem wurde die Vorkommenswahrscheinlichkeit weiterer Brutvögel auf Grundlage der aktuellen Habitatausstattung abgeschätzt.*

*Es liegen weder Nachweise der Zauneidechse noch des Nachtkerzenschwärmers oder weiterer streng geschützter Arten vor. Deren weitere artenschutzfachliche Berücksichtigung war daher entbehrlich.*

*Es konnten 3 Fledermausarten festgestellt werden. Eine Beeinträchtigung i. S. des Eintritts der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG konnte für sie ausgeschlossen werden. Quartiere oder essenzielle Nahrungsgebiete oder Flugrouten mit artenschutzfachlicher Relevanz wurden nicht festgestellt. Innerhalb der im Plangebiet vorgefundenen Fledermauskästen gelangen keinerlei Nachweise. Die Einflugöffnungen dieser Kästen sind von Vegetation zugewuchert. Eine Eignung für Fledermäuse besteht derzeit nicht.*

*Die nachgewiesenen Brutvogelarten lassen sich alle der Gilde der Gehölze zu ordnen. Sämtliche der festgestellten Arten sind landesweit ungefährdet und verfügen über stabile Bestände. Ihr Erhaltungszustand gilt als günstig. Zur Konfliktvermeidung wurden bauzeitliche Regelungen dargelegt. Zudem sind die Waldverluste durch eine entsprechende Neuanlage zu kompensieren.*

*Auf Grund des günstigen Erhaltungszustandes der Brutvögel ist ein zeitlicher Verzug bis zur Erlangung der artspezifischen Eignung der anzupflanzenden Bäume hinnehmbar.*

*Artenschutzfachliche Hindernisse stehen der Umsetzung des Vorhabens nicht entgegen. Die Anwendung der Ausnahmeregelung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.*

*Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie der folgenden Artengruppen sind aufgrund der Habitatausstattung im Gebiet nicht zu erwarten: Amphibien, Reptilien, Insekten, Fische und Mollusken sowie Pflanzen.*



### **Amphibien und Reptilien**

Amphibien sind aufgrund fehlender geeigneter Laichgewässer im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten.

Aufgrund der aktuellen Nutzungsstrukturen und der Bodenverhältnisse wurde ein Vorkommen von Reptilien innerhalb des Untersuchungsgebietes untersucht. Belege wurden nicht gefunden.

### **Fische**

Fließ- oder Stillgewässer sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Die Gruppe der Fische ist daher für die weitere Konfliktanalyse nicht relevant.

### **Käfer**

Vorkommen von Käferarten des Anhangs IV der FFH-RL (u.a. gelistete Holzkäfer) können aufgrund der aktuellen Verbreitung bzw. ihrer spezifischen Lebensraumansprüche, die im Untersuchungsraum nicht erfüllt sind (es sind nur Bäume mit zu geringen Stammdurchmessern vorhanden), ausgeschlossen werden.

### **Libellen**

Fließ- oder Stillgewässer als essenzielle Habitatbestandteile der Libellen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Die Gruppe der Libellen ist daher für die weitere Konfliktanalyse nicht relevant.

### **Schmetterlinge**

Die im Anhang IV der FFH-RL geführten Schmetterlingsarten sind in Schleswig-Holstein aktuell nicht verbreitet. Vorkommen von Schmetterlingsarten des Anhangs IV der FFH-RL im Untersuchungsraum können daher ausgeschlossen werden.

Raupennahrungspflanzen wie Weidenröschen und Nachtkerzen sind im Eingriffsgebiet sind vorhanden; ein Vorkommen wurde nicht festgestellt.

### **Weichtiere**

Geeignete Gewässer für die in Schleswig-Holstein vorkommenden Mollusken des Anhangs IV der FFH-RL sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Die Gruppe der Weichtiere ist daher für die weitere Konfliktanalyse nicht relevant.

### **Säugetiere**

Die Habitatstrukturen sind für Haselmäuse wenig geeignet. Es fehlt an nuss- und beerenreichen Sträuchern. Sommernester konnten in den Untersuchungen zudem nicht nachgewiesen werden.

In der Gruppe der Säugetiere ist das Auftreten von Fledermäusen nachgewiesen, alle anderen artenschutzrechtlich relevanten Arten sind aufgrund der Habitatausstattung bzw. ihres Verbreitungsgebietes nicht zu erwarten.



Im Zusammenhang mit der Beurteilung von Wirkungen auf Fledermäuse sind Anforderungen aus Bauleitplanungen benachbarter Bereiche (hier: Gelände des ehemaligen Depots) zu berücksichtigen.

### **Einschub:**

#### **Fledermausersatzquartiere aus Anforderungen anderer Bauleitpläne**

##### **Hintergrund**

In Glinde soll für den Bereich des ehemaligen Gleisdreiecks nördlich der „Möllner Landstraße“ und westlich der Straße „Am Sportplatz“ der Bebauungsplan Nr. 42 zur Entwicklung von Wohnraum aufgestellt werden. Derzeit handelt es sich um eine bewaldete Fläche, in der als Ausgleichsmaßnahmen für andere Vorhaben Ersatzquartiere für Fledermäuse sowie Vogelnistkästen aufgehängt wurden.

Bei den Vorhaben, für die das bewaldete ehemalige Gleisdreieck mutmaßlich als Ausbringungsort von künstlichen Quartieren dient, handelt es sich um die Bebauung des Depot-Geländes (Bebauungsplan Nr. 40a) sowie die Waldumwandlung zugunsten eines öffentlichen Parkplatzes unmittelbar südlich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 42.

Vor diesem Hintergrund war nach Möglichkeit zu klären, inwiefern die Umsetzung der CEF-Maßnahmen tatsächlich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 42 vorgesehen war und umgesetzt wurde, um zu ermitteln, welche Ersatzbedarfe sich bei Beseitigung des Waldbestandes und der entsprechenden Quartiere ergeben.

Darüber hinaus ist im Zuge der Waldumwandlung zugunsten des Parkplatzes am westlichen Waldrand ein Nest der besonders geschützten Roten Waldameise festgestellt worden, das im Zuge der Planung umgesetzt werden sollte.

#### **Bedarf an Fledermaus-Ersatzquartieren für den Bebauungsplan Glinde Nr. 40 a**

Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 40a sowie der für den B-Plan durchgeführten Artenschutzrechtlichen Prüfung (Bioplan 2007) sind für den möglichen Verlust von potenziellen Quartieren (in Baumhöhlen und Gebäuden) für Fledermäuse Ersatzquartiere als CEF-Maßnahme anzubringen. Genannt wird eine Zahl von 10 Kleinquartieren für die Zwergfledermaus und jeweils 5 Kleinquartieren für Wasserfledermaus und Braunes Langohr.

Laut Artenschutzrechtlicher Prüfung (Bioplan 2007) ist durch die Umsetzung des Bebauungsplanes für Zwergfledermäuse lediglich ein Verlust von Tagesquartieren zu erwarten, während für Wasserfledermaus und Braunes Langohr auch der Verlust potenzieller Wochenstubenquartiere nicht auszuschließen ist.

#### **Bedarf an Fledermaus-Ersatzquartieren für die Waldumwandlung zugunsten des öffentlichen Parkplatzes**

Für die Waldumwandlung zugunsten des Parkplatzes war laut zugehöriger Artenschutzrechtlicher Prüfung (Bioplan 2008) sowie der Stellungnahme des Kreises Stormarn zur Waldumwandlung (06.10.2008) der Ersatz potenzieller Fledermausquartiere erforderlich.



Vorgesehen war die orts- und zeitnahe Ausbringung von 12 artspezifischen Fledermauskleinkästen für spalten- und höhlenbewohnende Arten (8 Spalten- und 4 Höhlenquartiere) sowie die Aufhängung zweier Großraumkästen. Mit jedem der Großraumkästen sollte gleichzeitig ein Vogelnistkasten angebracht werden, um die Besetzung der Fledermauskästen durch Vögel zu verhindern.

Betroffene Arten sind die Zwergfledermaus und die Wasserfledermaus.

### **Ansprüche der (potenziell) betroffenen Arten**

Die Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) bezieht Wochenstuben vorwiegend in Baumhöhlen, seltener in Bauwerken, Ersatzquartiere werden teilweise angenommen (bevorzugt Holzbetonhöhlen) (FÖAG 2007).

Das Braune Langohr (*Plecotus auritus*) bezieht Wochenstuben in Baumhöhlen, Ersatzquartieren/Nisthilfen, auf Dachböden und teilweise hinter Verkleidungen in und an Gebäuden (FÖAG 2007).

Für Braune Langohren und Wasserfledermäuse sind v. a. Holzbetonhöhlen, die an Bäumen angebracht werden, als Ersatzquartiere geeignet. Als Tagesquartiere kommen bspw. die Fledermaushöhlen FLH (Hasselfeldt) sowie verschiedene Fledermaushöhlen von Schwegler in Frage, als Wochenstubenquartier bspw. die Fledermausgroßraumhöhle FGRH (Hasselfeldt) sowie die Fledermaushöhle 1FD und die Fledermausgroßraumhöhle 1FS (Schwegler) (<http://www.hasselfeldt-naturschutz.de/flederm.html> und <http://www.schweglershop.de/shop/index.php>).

Die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) bezieht Wochenstuben in Spaltenquartieren an und in Bauwerken mit Holz- oder Eternitverkleidung, hinter Fensterläden, in Dachkästen, hinter Blechabdeckungen u.a. (FÖAG 2007). Flachkästen an Bäumen werden lt. Auskunft der leguan gmbh (Mail v. 30.06.2014) nur sehr selten von Zwergfledermäusen angenommen.

Mögliche Ersatzquartiere für Zwergfledermäuse sind Fassadenflachkästen FFAK-R (Hasselfeldt) oder Fledermausfassadenquartiere 1FQ bzw. Fledermausflachkästen 1FF (Schwegler) zur Anbringung an Bestandsgebäuden oder verschiedene Fledermauseinbausteine (Maße 240mm (B) x 240 mm (H) x 130 mm (Tiefe) (Hasselfeldt) bzw. Fledermaus-Niststeine und Fassadenröhren (Schwegler), die bei Neubauten in Fassaden eingebaut werden können. Eine farbliche Anpassung an die Gebäude ist mit herkömmlicher, atmungsaktiver Fassadenfarbe möglich (<http://www.hasselfeldt-naturschutz.de/flederm.html> und <http://www.schweglershop.de/shop/index.php>).

### **Anbringung der Kästen am Gebäude**

Fassadenkästen für Fledermäuse sollten möglichst in südöstlicher bis südwestlicher Ausrichtung angebracht werden, jedoch nicht der prallen Sonne ausgesetzt sein. Anbringung nicht über Fenstern oder Balkonen, um eine Störung der Anwohner durch herabfallenden Kot zu vermeiden (vgl. LfUG 2001, BUND 2012).

Anbringung der Kästen in einer Höhe von 4 m oder höher, am günstigsten unter dem Dachüberstand. Ein freier An- und Abflug ist zu gewährleisten. Anbringung in kleinen Gruppen (vgl. LfUG 2001, BUND 2012).



### **Anbringung der Kästen an Bäumen**

Anbringung z.B. an Wegrändern (nicht inmitten dichter Gehölzgruppen) in einer Höhe von ca. 3-4 m, Aufhängung in kleinen Gruppen (verteilt auf mehrere Bäume), Anbringung von Vogelkästen in unmittelbarer Nähe, freier Anflug, Einflug nicht zur Wetterseite (Fiedler o.J., Diehl 2004).

### **Bestand im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 42**

Die vorhandenen Fledermausquartiere sind nach Aussage der leguan gmbh nicht besetzt. Dies liegt möglicherweise auch an ihrer Aufhängung, da viele so angebracht sind, dass der freie Anflug nicht möglich ist. Zudem sind die Kästen relativ stark zugewachsen. Im Gelände wurden 10 Flachkästen für Fledermäuse sowie 12 Vogelnistkästen vorgefunden (Auskunft leguan gmbh, Mails v. 31.07.2013 und 30.06.2014).

Es ist nicht auszuschließen, dass einzelne Kästen übersehen wurden.

### **Erforderliche Ersatzquartiere für die Überbauung des Gleisdreiecks**

Da es nicht möglich war, nachzuvollziehen, ob die Ersatzquartiere sowohl für die Bebauung des Depots als auch die Anlage des Parkplatzes im Bereich des Gleisdreiecks angebracht werden sollten und auch tatsächlich angebracht wurden, wird davon ausgegangen, dass die aus den Projekten generierten Ausgleichsbedarfe vollumfänglich bei Bebauung des Gleisdreiecks zu kompensieren sind. Daraus ergibt sich, dass Ersatzquartiere in folgendem Umfang an geeigneter Stelle anzubringen sind:

- Spaltenbewohnende Fledermäuse (Zwergfledermaus):  
18 Kleinquartiere
- (Baum-)Höhlenbewohnende Fledermäuse (Wasserfledermaus, Braunes Langohr):  
14 Kleinquartiere und 2 Großraumkästen

Da von der Zwergfledermaus Quartiere an Bäumen nur selten angenommen werden (s. o.), wird angeregt, die erforderlichen Ersatzquartiere in die Fassaden der geplanten Gebäude mit einzubauen. Dazu existieren verschiedene Quartiersteine, die in der Farbe der Fassade gestrichen werden können (s. o.). Ggf. kann es sinnvoll sein, weniger und größere Ersatzquartiere für die Zwergfledermaus zu schaffen, die dann über die Funktion als Tagesversteck hinaus auch weitere Quartierseignung aufweisen können.

Die Ersatzquartiere für Wasserfledermaus und Braunes Langohr können in dem linearen Gehölzbestand, der westlich entlang des Gleisdreiecks und des vorhandenen Fußwegs in Nord-Süd-Richtung verläuft, angebracht werden. Bei jedem Ersatzquartier ist in räumlicher Nähe ein Nistkasten für Vögel anzubringen, um einen Besatz der Fledermauskästen durch höhlenbrütende Vögel zu verhindern / vermindern.

Da unter der Annahme, dass die vorhandenen Fledermauskästen im Bereich des Gleisdreiecks den (unvollständigen) artenschutzrechtlichen Ausgleich für o.g. andere Vorhaben (Depotgelände und Parkplatz) darstellen, die erforderliche Funktionsfähigkeit der Maßnahmen nicht gegeben ist, ist eine unverzügliche Herstellung der Funktionsfähigkeit geboten.





Daher soll der vorgesehene Ausgleich durch Ersatzquartiere an Bäumen im Gebiet zeitnah und somit vorgezogen zum geplanten Eingriff stattfinden.

Die Festsetzung der in der **Abb. 13** auf Seite 40 dargestellten Fledermauskästen erfolgt mit dem 3. Entwurf zum Bebauungsplanes Nr. 42 in planzeichnerischer (Teil A) und textlicher (Teil B) Form und wird zudem vertraglich in dem zu schließenden städtebaulichen Vertrag fixiert.

Bei der Auswahl der Ersatzquartiere sowie der Anbringung wird eine Begleitung durch Sachkundige angeraten, da Faktoren wie die Ausrichtung, freier Anflug u.a. eine wesentliche Rolle für die tatsächliche Annahme der Kästen spielen.

### Fortführung Flora / Fauna

#### Auswirkungen

Mit dem (Biotop-)Verlust der Waldfläche ist ein Verlust faunistischer Lebensräume verbunden. Die Vögel können jedoch benachbarte Siedlungsflächen nutzen. Darüber hinaus werden Vogelkästen an Bäumen angebracht.

Durch die baubedingten Aktivitäten kann es für die Tiere in ihren jeweiligen Habitaten grundsätzlich zu Störungen oder zu Tötungen kommen. Betroffen sind möglicherweise Brutvögel im Wald sowie in an das Baugebiet angrenzenden Bäumen und sonstige Gehölzbeständen. Bauzeitenregelungen sind daher hierzu dringend und umfassend zu beachten.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Zur Vermeidung des Zugriffsverbotes nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG muss die Entnahme der Gehölze vor Beginn bzw. nach Abschluss der Brutzeit erfolgen und entspricht den gesetzlich vorgegebenen Zeiten, nach dem Gehölzentfernungen vom 1. März bis zum 30. September in Schleswig-Holstein verboten sind.

#### Sonstige Maßnahmen

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 ist keine Ausgleichsfläche, hat aber Ausgleichsmaßnahmen aus den Bauleitplanungen zur Entwicklung des Bundeswehrdepots aufgenommen. Diese Maßnahmen in Form von installierten Fledermauskästen (s. Ausarbeitung zum Ausgleichsbedarf) können zukünftig nicht beibehalten werden und müssen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 42 bzw. im Rahmen der Baumaßnahme neu geordnet werden. Hieraus ergibt sich, dass Ersatzquartiere in folgendem Umfang an geeigneter Stelle anzubringen sind (s. **Einschub** oben und **Abb. 13** auf Seite 40):

- Spaltenbewohnende Fledermäuse (Zwergfledermaus):  
18 Kleinquartiere
- (Baum-)Höhlenbewohnende Fledermäuse (Wasserfledermaus, Braunes Langohr):  
14 Kleinquartiere und 2 Großraumkästen
- Bei jedem Ersatzquartier an Bäumen ist in räumlicher Nähe ein Nistkasten für Vögel anzubringen, um einen Besatz der Fledermauskästen durch höhlenbrütende Vögel zu verhindern:  
rd. 15 Kästen für Vögel

Diese Maßnahmen wurden in die Festsetzungen des B-Planes Nr. 42 aufgenommen und vertraglich fixiert.



### 5.2.2.3 Boden

#### Bestand / Bewertung

Die anstehenden Böden im Plangebiet sind vorwiegend körnige Böden des Gliner Sanders. Unterlagernd stehen z. T. schluffige Böden (Lehm, Mergel) an. Der Sandboden verfügt aufgrund seiner Konsistenz über eine geringe Fähigkeit, eindringende Schadstoffe mechanisch zu binden.

#### Auswirkungen

Mit der Realisierung der vorgesehenen Bebauung werden folgende Auswirkungen verbunden sein:

- Durch Versiegelung und Überbauung von Böden gehen deren Funktionen für den Naturhaushalt vollständig verloren.
- Die betroffenen Böden weisen eine allgemeine Bedeutung auf.
- Der Verlust der Bodenfunktionen in Folge von Versiegelung stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar.

#### Maßnahmen

- Sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Reststoffen, Betriebsstoffen usw.
- Nach Beendigung der Bautätigkeiten sind im Bereich der geplanten Vegetationsflächen bodenregenerierende Maßnahmen (Tiefenlockerung, evtl. Gründüngung) durchzuführen.
- Böden im Bereich der verbleibenden Grünfläche im Westen dürfen durch keine Maßnahmen im Zusammenhang mit der Erschließung und der Bebauung des Gebiets beeinträchtigt werden.

### 5.2.2.4 Wasser

#### Bestand/Bewertung

##### Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

##### Grundwasser

Bohrungen im Plangeltungsbereich (vgl. auch als Anlage zu dieser Begründung) stellen vorwiegend kein Vorkommen von Grundwasser im erbohrten Bereich dar, an zwei Bohrpunkten ergeben sich Hinweise auf Wasser in oder oberhalb von schluffigen, wasserstauenden Schichten.

Das Grundwasser weist keine besondere Bedeutung als ökologischer Standortfaktor auf, ist aber für die Wasserversorgung (Wasserschutzgebiet Glinde) von besonderer Bedeutung.

#### Auswirkungen

Aufgrund von Überbauung und Flächenversiegelung im Plangeltungsbereich kommt es zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung.



Mit dem abzuleitenden Niederschlagswasser wird sachgerecht umgegangen, so dass es zu keinen weiteren Beeinträchtigungen dieser Ressource kommt.

#### **Maßnahmen**

- Die Begrünung von Flachdächern bzw. Dächern mit flachen Neigungen und Fassaden kann eine Rückhaltung von Niederschlagswasser, die Erhöhung der Verdunstungsrate und damit eine Reduzierung des anfallenden, abzuführenden Niederschlagswassers bewirken.
- Das Wasser von Dächern, Wegen und nicht mit Schadstoffen belasteten Flächen ist möglichst auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone über Sickermulden /-flächen zur Versickerung zu bringen.
- Kleinflächig ist die Sammlung von Regenwasser zur Bewässerung von Gartenflächen anzustreben.

#### **5.2.2.5 Klima / Luft**

##### **Bestand/Bewertung**

Das im Untersuchungsraum herrschende Geländeklima wird durch die natürlichen und nutzungsbedingten Gegebenheiten beeinflusst. Neben Bodenart und Bodenzustand hat vor allem die Art der Bodenbedeckung einen großen Einfluss auf den Temperaturverlauf. Bei den vegetationsbedeckten Flächen (Gehölze) sind Temperaturschwankungen geringer als auf unbedeckten Flächen.

Die Flächen des Plangeltungsbereichs sind von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft.

##### **Auswirkungen**

Durch die vorgesehene zusätzliche Überbauung und Herstellung versiegelter Bereiche verändert sich das Geländeklima (Verringerung der Luftfeuchte, stärkere Erwärmung über versiegelten Flächen). Über den Geltungsbereich hinaus gehende relevante Wirkungen sind unter Berücksichtigung der Bebauungsdichte und -höhe nicht zu erwarten.

Im Plangebiet ist mit einer erhöhten Abgas- und Staubentwicklung durch das zunehmende Verkehrsaufkommen zu rechnen. Bereits während der Bauphase sind diese Beeinträchtigungen durch den Baustellenverkehr und die Bautätigkeit zu erwarten.

##### **Maßnahmen**

- Durchgrünung der nicht überbauten Bereiche
- Begrünung von größeren, geschlossenen Dach- und Fassadenflächen zur Erhöhung der Luftfeuchte und Verringerung der Erwärmung.
- Durch Erhaltung und Pflege vorhandener Gehölze können Abgase und Staub während der Vegetationsphase gebunden werden.



#### 5.2.2.6 Landschaft / Stadtbild

##### Bestand / Bewertung

Als landschaftsbildprägende Elemente sind im Plangeltungsbereich der auf deutlich reliefierten Gelände wachsende Wald, die locker bestockten Flächen am Westrand sowie die im Bereich der westlich angrenzenden Gärten vorhandenen älteren Bäume zu nennen.

Der waldartige Baumbestand sowie der lockere Gehölzbestand weisen als landschafts- bzw. stadtbildprägende Elemente eine hohe Bedeutung auf.

##### Auswirkungen

Durch die Entwicklung eines Wohngebiets auf einer Waldfläche entstehen erhebliche Veränderungen des Landschaftsbilds. Im Westen des Gebietes wird eine Grünfläche erhalten / geschaffen, die auf kleiner Fläche den Charakter einer offenen, grünen Fläche innerhalb der umliegenden Bebauung bewahrt.

Schutzmaßnahmen sind erforderlich, um beim Ausbau des Fußweges bzw. beim Bau der Entwässerungsmulde und der Gebäude die Sensibilität der dortigen Bäume zu berücksichtigen (s. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, Kap. Biotope).

Die Überbauung der Waldfläche stellt eine nachhaltige Veränderung des Gebietes dar.

#### 5.2.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

##### Bestand / Bewertung

Besondere Kulturgüter werden im Plangeltungsbereich nicht erkannt; allerdings ist der Wald ein schützenswertes Sachgutes und wird von der Stadt Glinde in besonderem Maße bei der Erörterung des Bebauungsplanes betrachtet.

##### Auswirkungen

Da der Wald vorwiegend auf ehemals aufgefüllten, stärker reliefierten Flächen stockt, können die Gehölze wegen des notwendigen Abtrags von Boden zur Erschließung und zum Bau des Wohngebietes nicht erhalten werden.

Vorhandene Versorgungseinrichtungen und Leitungstrassen sind im Rahmen der Vorhabenrealisierung durch den Träger des Vorhabens im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zu berücksichtigen und die Ver- und Entsorgungsbetriebe sind in die nachgeordnete Genehmigung und Ausführungsplanung (Erschließungs- und Entwässerungsplanung) frühzeitig einzubinden.

#### 5.2.2.8 Wechselwirkungen

Zwischen den Funktionen des Naturhaushalts Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere und dem Landschaftsbild bestehen enge Beziehungen, so dass sich Auswirkungen über Wirkungsbeziehungen i. d. R. auf mehrere dieser Funktionen erstrecken.

So wirkt sich beispielsweise Versiegelung nicht nur auf den Boden aus, sondern auch auf dessen Funktion als Standort für Vegetation und damit auf Pflanzen und deren Lebensraumfunktion für Tiere.



### 5.2.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Entwicklung, die durch den Bebauungsplan Glinde 42 vorbereitet wird, fördert die städtische Innenentwicklung auf einer Fläche, die bereits von Bebauung umgeben ist. Alternative Standorte für erforderlichen neuen Wohnraum würden voraussichtlich nur in Ortsrandlage anzusiedeln sein und damit eine weitere Ausbreitung der Siedlungsfläche zulasten der offenen Landschaft bewirken.

Die Stadt Glinde hat sich mit den Möglichkeiten, geeigneten und öffentlich geförderten Wohnraum zu entwickeln, frühzeitig auseinandergesetzt und dies auch in die politische Willensbildung eingebracht. Die Prüfung, die fortlaufend weiter seitens der Stadt Glinde aufgrund der drängenden Probleme zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum durchgeführt wird, lässt nur den Schluss zu, dass die Plangebietsfläche geeignet ist und dementsprechend auch entsprechend dem städtebaulichen Ziel zu entwickeln ist, um so einen Beitrag zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum leisten zu können.

Es wurden mehrere Standorte bzw. Flächen im Glinde Stadtgebiet hinsichtlich der Möglichkeit geprüft, neuen öffentlich-geförderten Wohnraum realisieren zu können. Diese Prüfung hat ergeben, dass sich alle verfügbaren Baugrundstücke in der Ortsmitte nicht im Eigentum der Stadt Glinde befinden.

- momentan werden einige dieser privaten Baugrundstücke in der Ortsmitte bereits bebaut, beispielsweise Avenue St. Sebastien 1 und Avenue St. Sebastien 8
- In der Planung befinden sich derzeit außerdem folgende Vorhaben: „Weg an der „Gutsmauer 4- 6“ und „Möllner Landstraße (HASPA - Grundstück)“. Im Rahmen dieser beiden Vorhaben wird voraussichtlich auch öffentlich-geförderter Wohnraum entstehen.
- Freie Baugrundstücke befinden sich im gesamten Stadtgebiet momentan nicht im Eigentum der Stadt Glinde. Es können daher derzeit nur noch Grundstücke, die derzeit noch als Grünflächen bzw. Waldflächen genutzt werden, für eine Realisierung von öffentlich-geförderten Wohnraum in Betracht gezogen werden.
- Das Grundstück „Altes Gleisdreieck“ („Möllner Landstraße/ Am Sportplatz“) und eine weitere Grünfläche an der Straße „Holstenkamp“ (Höhe „Rotdornweg“) sind momentan die einzigen Optionen für eine mögliche Bebauung. Auf der Grünfläche am „Holstenkamp“ wird bereits im Jahr 2017 mit der Realisierung von öffentlich-geförderten Wohnraum begonnen werden können.

Neben den städtischen Flächen sind auch private Grundstücke in Glinde vorhanden, die potentiell für eine Wohnbebauung in Betracht gezogen werden könnten, jedoch zum Zeitpunkt des Planaufstellungsverfahrens nicht für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Dies sind:

- Nordöstlicher Bereich des Sportplatzes an der Straße „Am Sportplatz“: Vor ca. 25 Jahren wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss gefasst (Bebauungsplan Nr. 34). Seit den erfolgten Bodenuntersuchungen im Rahmen des Bauleitverfahrens wird diese Fläche als Altlastenverdachtsfläche beim Kreis Stormarn bewertet. Der Aufstellungsbeschluss wurde daraufhin aufgehoben.
- Südlich der Glinde Au: Für diese Fläche existiert der Bebauungsplan Nr. 31, mit der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung einer Kleingartenanlage geschaffen werden. Am 16.12.2010 wurde von der Stadtvertretung beschlossen, südlich der Glinde Au von einer Wohnbebauung abzusehen
- Westlich der Avenue St. Sebastien: Aufgrund der vorhandenen aktuell noch genutzten Gleisanlagen im nördlichen und östlichen Bereich des Grundstückes wird eine Wohnbebauung in diesem Bereich in den nächsten Jahren nicht möglich sein.



#### 5.2.4 Ermittlungen des Ausgleichsbedarfs

Mit der im Bebauungsplan Nr. 42 vorgesehenen Entwicklung sind Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds zu erwarten.

Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe zu erwarten, ist gem. § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Demnach ist die Eingriffsregelung in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Nachfolgend werden die Beeinträchtigungen zusammenfassend aufgeführt:

##### Pflanzen und Tiere

- Verlust von Biotopen besonderer Bedeutung (Wald) auch als faunistischer Lebensraum durch dauerhafte Flächeninanspruchnahme/Überbauung

##### Boden

- Verlust der Funktionen von Böden (in ihrer Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes) durch Versiegelung

##### Wasser

- Beeinträchtigung der Grundwassersituation (Oberflächenabfluss/Versickerung) durch Überbauung

##### Klima/Luft

- Beeinträchtigung der klimawirksamen Oberfläche

##### Ortsbild

- Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Überprägung eines naturbetonten Landschaftsraums

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden die Bewertungskategorien des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (MELUR) vom 09. Dezember 2013 angewandt.

Bei der Ermittlung der Eingriffsintensität bzw. des Ausgleichserfordernisses auf Grundlage des Gemeinsamen Runderlasses wird unterschieden in

- Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
- Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

#### **Flächen mit allgemeiner Bedeutung**

##### **Boden**

Die Böden im Plangeltungsbereich weisen überwiegend eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt auf. Die ehemals aufgefüllten Bereiche sind zudem in ihrem Aufbau erheblich gestört.

Zur Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs für die Beeinträchtigungen des Bodens ist die Berechnung des Umfangs bzw. der Flächengröße der voraussichtlichen Versiegelung/Überbauung erforderlich.



Als Ausgleichsmaßnahme für eine Bodenversiegelung sieht der Runderlass eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen vor. Ist eine Entsiegelung nicht möglich, gilt der Ausgleich als hergestellt, wenn mindestens im Verhältnis 1 : 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge und mindestens 1:0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge Flächen aus einer intensiven Bodennutzung herausgenommen und z.B. zu einem naturbetonten Biotoyp entwickelt werden.

Nutzung	Fläche einzeln m <sup>2</sup>	Eingriffsfläche ge- samt m <sup>2</sup>	nicht angerechnet wg. bisheriger vorh. Bebauung bzw. Becken:
18 Reihemittelhäuser einschl. Terrasse	74,27	1.336,86	
12 Reihenendhäuser einschl. Terrasse	76,89	922,68	
30 x Abstell + Option Gartenhaus	16,25	487,50	
Zuwegung auf Privatgrund- stücken Reihenhäuser		358,37	
Zuwegung und Müllplätze Reihenhäuser		209,92	
Stellplätze mit Zufahrten Reihenhäuser		672,35	
Besucherstellplatzanlagen Reihenhäuser		629,30	
Geschosswohnungsbau Gebäude BF 1			978,78
Stellplätze, Zufahrten, Rampe, Zuwegungen, Müllplätze BF 1			521,08
Geschosswohnungsbau Gebäude BF 2		928,79	
Stellplätze, Zufahrten, Zu- wegungen, Müllplätze BF 2		1.575,42	
Feuerwehr westl. BF 2		479,90	
Bebauung gesamt		7.121,19	
zzgl. Sickerbecken			300
zzgl. öffentliche Wege im Osten und Westen		1.814,00	
Eingriff gesamt		<b>9.415,09</b>	



Für die im Süden gelegene Baufläche (Baufeld 1) wird kein Ausgleichserfordernis angesetzt, da diese Fläche im vorhandenen Zustand versiegelt ist bzw. intensiv als Abstellplatz für zahlreiche Autos aus der Reparaturwerkstatt genutzt wird und somit keine Verschlechterung eintritt. Gleiches gilt für das Sickerbecken, das vorhanden ist und in westliche Richtung verlegt wird.

Der derzeitige Weg auf der ehemaligen Gleistrasse wird etwas weiter nach Westen verlegt. Hieraus ergibt sich kein weiterer / zusätzlicher Eingriff, da die Befestigung durch die Berechnung der Versiegelung auf der Fläche des Wohngebietes durch den gewählten Ansatz berücksichtigt wird.

Somit ist für den gem. Tabellen errechneten Eingriff in den Boden und für nicht geschützte Lebensräume von rd. 9.415 m<sup>2</sup> ein Ausgleichsbedarf von 4.708 m<sup>2</sup> zu berücksichtigen.

Im Südosten des Plangebietes ist ein weiterer Ausgleichsbedarf in die Abwägung einzustellen. Ein Teilabschnitt der Flächen, die für den Bau des geplanten Verkehrskreisels benötigt werden, liegt im bisherigen Geltungsbereich des B-Plans Glinde 19 und ist dort als unversiegelte, zu begrünende Fläche ausgewiesen. Der Eingriffsbereich wird mit 80 m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht. Weitere Flächen sind durch den B-Plan Glinde 40a festgesetzt als nicht versiegelte Flächen (Grünflächen, Anteil rd. 160 m<sup>2</sup>) und WA-Gebietsflächen (Anteil rd. 65 m<sup>2</sup>, entspricht (bei GRZ 0,3 + 50%) einer Eingriffsfläche von rd. 36 m<sup>2</sup>).

Hieraus ergibt sich folgender Ansatz zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

80 m<sup>2</sup> x Ausgleichsfaktor 0,5 = 40 m<sup>2</sup> Ausgleichsbedarf

160 m<sup>2</sup> x Ausgleichsfaktor 0,5 = 80 m<sup>2</sup> Ausgleichsbedarf

36 m<sup>2</sup> x Ausgleichsfaktor 0,5 = 18 m<sup>2</sup> Ausgleichsbedarf

Demgegenüber ist denkbar, die nicht versiegelte Mittelinsel des Kreisverkehrsplatzes (Durchmesser 20 m, Fläche somit rd. 314 m<sup>2</sup>) ausgleichsflächenmindernd gegenzurechnen. Da diese Fläche jedoch im B-Plan 42 nicht festgesetzt wird / werden kann als nicht zu befestigende Fläche, erfolgt keine Berücksichtigung.

Somit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf aus dem Bau des Kreisverkehrsplatzes von 138 m<sup>2</sup> Größe.

### **Wasser**

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser ist gem. Runderlass (2013) erreicht, wenn

- die ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutzwassers,
- die ordnungsgemäße Beseitigung des normal und stark verschmutzten Niederschlagswassers (einschließlich naturnaher Gestaltung von Regenklärbecken bzw. Regenrückhaltebecken) sowie
- die Versickerung von gering verschmutztem Niederschlagswasser

sichergestellt ist.

Das über versiegelten Flächen innerhalb des Wohngebiets einschl. der Erschließungseinrichtungen anfallende Niederschlagswasser wird ausschließlich vor Ort der Versickerung zugeführt.

Das Schmutzwasser wird ordnungsgemäß beseitigt. Damit ist der Ausgleich sichergestellt.



### **Landschafts- und Stadtbild**

Ausgleichsmaßnahmen sollen zu einem Landschaftsbild führen, das unter Berücksichtigung von Art und Umfang der Bebauung dem Typ des Ortsbildes Rechnung trägt.

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Durchgrünung und Eingrünung der Wohnbauflächen führen in Verbindung mit dem Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen am Westrand des Gebietes zu einer Einbindung der Neubebauung in den durch seine Lage in der Stadtmitte geprägten Ortsbildcharakter. Das Ausgleichserfordernis für das Landschaftsbild wird somit erfüllt.

### **Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz**

Für die als Wald zu definierenden Biotope wird das Ausgleichserfordernis ebenfalls nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09. Dezember 2013 ermittelt. Bei diesen Flächen und Landschaftsbestandteilen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz führt die Baugebietsplanung zu erheblichen Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften (Biotopen). Wenn die Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, sind Maßnahmen zur Wiederherstellung der gestörten Funktionen und Werte vorzusehen.

Die zuständige Forstdienststelle hat im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung dargestellt, dass eine Zustimmung über eine Waldumwandlungsgenehmigung nur bei öffentlichem Interesse möglich ist. Die Stadt Glinde bekundet dieses öffentliche Interesse mit der Ausweitung von Wohnbauflächen, die aufgrund des in Glinde dringend benötigten öffentlich geförderten Wohnraums benötigt werden.

Die Waldumwandlungsgenehmigung, sie kann nur im Einvernehmen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde erteilt werden, berücksichtigt im vorliegenden Zusammenhang mit dem B-Plan-Verfahren ein Verhältnis von 1 : 2. D.h. eine doppelt so große wie die zu entnehmende Waldfläche muss neu hergestellt werden. Diese Regelung beinhaltet gleichzeitig die naturschutzfachliche Kompensation von Eingriffen in Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz und ist somit zusätzlich zu den Ausgleichsbedarfen zum Faktor Boden anzuwenden.

Da 8.660 m<sup>2</sup> Wald entnommen werden, sind somit rd. 17.320 m<sup>2</sup> neu zu schaffen. Die Stadt Glinde bietet an, das Flurstück 232 (Gesamtgröße 16.169 m<sup>2</sup>, Eigentum der Stadt Glinde) zu verwenden. Die dann fehlenden 1.151 m<sup>2</sup> sollen im östlichen Bereich des Nachbarflurstücks 231 (Gesamtgröße 41.806 m<sup>2</sup>, Eigentum der Stadt Glinde) über die natürliche Entwicklung realisiert werden (zusammen mit dem Bedarf für den „Boden“).

### **Zusammenfassung der Ausgleichsbedarfe**

Ausgleich für den Faktor Boden:	4.708 m <sup>2</sup>
Ausgleich für den Faktor Boden (Kreisel):	138 m <sup>2</sup>
Ausgleich für Biotope bzw. Wald:	<u>17.320 m<sup>2</sup></u>
gesamt:	22.166 m <sup>2</sup>

Der vertraglichen Regelung des Ausgleichs zwischen der Stadt Glinde und dem Investor wird die Größe des Ausgleichsumfangs von 22.166 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.

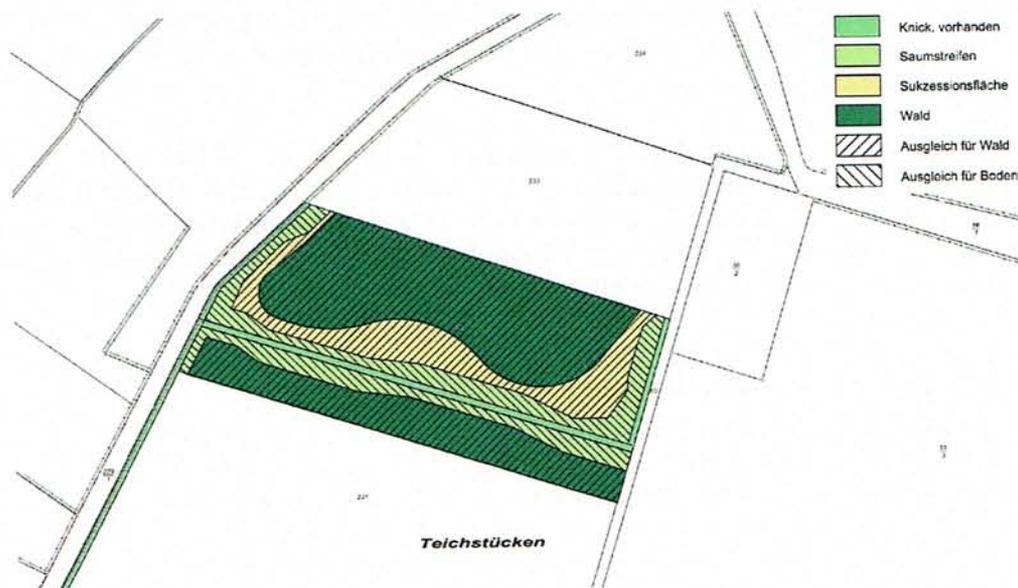
### Umsetzung des Ausgleichserfordernisses

Bei der Realisierung der Kompensationsmaßnahme kommt folgende Ausgestaltung zum Tragen:

Zu den auf dem **Flurstück 232** (Größe: 16.169 m<sup>2</sup>) vorhandenen Knicks im Osten und Westen (diese fließen rechnerisch nicht in die Bilanzierung ein) sowie zu dem Knick im Süden (er liegt auf dem benachbarten Flurstück 231) wird grundsätzlich ein Abstand von 5 - 10 m unregelmäßig eingehalten (dauerhafte turnusmäßige Mahd alle 4 - 5 Jahre zur Vermeidung einer Verbuschung). Diese Flächen in einem Umfang von 2.941 m<sup>2</sup> dienen dem Ausgleich für Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden gem. Naturschutzrecht. Hier anschließend kann die Zone, die vorwiegend über einen natürlichen Gehölzaufwuchs entwickelt werden soll, mit einem Flächenanteil von rd. 3.702 m<sup>2</sup> vorgesehen werden, an die sich im Zentrum des Flurstücks bzw. dem nördlichen Bereich die Waldbildung durch gezielte Anpflanzung (Größe 9.057 m<sup>2</sup>) anschließt. Auf der Fläche vorwiegend für die natürliche Waldentwicklung (Sukzessionsfläche) können etwa 10 Bäume (Vorschlag: Eichen) gesetzt werden, die als Art Ziel- oder Zukunftsbäume diese Entwicklung einleiten. Weitere Auflagen (z.B. im Zuge der Kontrolle des Entwicklungserfolgs nach fünf Jahren) erteilt die Forstbehörde.

Auf dem **Flurstück 231** wird der weiterhin erforderliche Ausgleich (4.530 m<sup>2</sup> für Wald sowie 1.907 m<sup>2</sup> für den Ausgleich Faktor Boden) vorgenommen. Ein Streifen von 5 bis 10 m Breite zu dem nördlich angrenzenden Knick sowie zum westlichen Knick ist im Turnus von 4 - 5 Jahren aus Naturschutzgründen zu mähen. Die (Wald-)Fläche von 4.530 m<sup>2</sup> ist gem. den Auflagen der zuständigen Forstdienststelle zu bepflanzen.

Die Abfolge von Knicks, zeitweise gemähten Saumstreifen, Sukzessionsfläche und Anpflanzflächen (vgl. nachfolgende **Abbildung**) gewährleistet eine relativ hohe Strukturvielfalt, so dass die Flächen wertvolle Lebensräumen für Tiere und Pflanzen bieten und den erforderlichen Ersatz für die Umwandlung des Waldes auf dem Gleisdreieck gewährleisten.



Z.Z. ist vorgesehen, nach Erteilung der Waldumwandlungsgenehmigung mit der Entnahme der Gehölze der Waldfläche im B-Plan 42 ab Herbst 2017 zu beginnen, wobei die artenschutzrechtlichen Schonfristen entsprechend zu beachten sind. Im engen zeitlichen Zusammenhang soll die Bepflanzung der neuen Waldbereiche vorgenommen werden.



### 5.3 Hinweise auf Schwierigkeiten

Es waren keine Schwierigkeiten bezüglich der Zusammenstellung der Unterlagen und Angaben festzustellen. Die Bewertung der Wirkungen konnte auf der vorliegenden Ebene des Flächennutzungsplans durchgeführt werden.

### 5.4 Maßnahmen zur Überwachung

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.

Der Bebauungsplan hat im Wesentlichen nur vorbereitende Funktion für die angestrebte Nutzungsänderung. Seine Durchführung setzt die Genehmigung von beantragten Bauvorhaben sowie insbesondere die zur Umwandlung von Wald voraus. Bezüglich des Monitorings der erheblichen Auswirkungen wird deshalb auf die Überwachung der Umweltauswirkungen im Rahmen der Bebauung verwiesen (Abschichtung). Die aus der Umweltuntersuchung im Rahmen des Bebauungsplans abzuleitenden Erfordernisse zum Monitoring erfolgen auf Grundlage der fachgesetzlichen Vorgaben.

Für Flächen, die als überbaubar festgesetzt werden, 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, auch die für die Waldersatzvornahme, sind nicht vorhersehbare nachteilige Auswirkungen nicht erwartbar, so dass hier Überwachungsmaßnahmen außerhalb der normalen Bauleitung oder Umweltbaubegleitung entbehrlich sind. Eine Umweltbaubegleitung soll erfolgen.

### 5.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass für den vorliegenden Bericht ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 der Stadt Glinde. Mit der Aufstellung des Bauleitplans wird das Ziel verfolgt, Wohnbauflächen auszuweisen. Dies soll durch die Bebaubarkeit einer derzeitigen Waldfläche rechtlich ermöglicht werden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden im Rahmen des Umweltberichtes die möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ermittelt und bewertet.

Die Wirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter sind wegen deren vorwiegend allgemeiner Bedeutung relativ gering, jedoch für die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und Landschaft als hoch anzusetzen.

Ein am Westrand gelegener Saumstreifen mit lockerer Gehölzanordnung bleibt erhalten. Überbaute Flächen verlieren ihre Bodenfunktionen. In diesem Zusammenhang wird auch das Wasserregime verändert. Eine erhebliche Veränderung erfahren die Lebensräume für Tiere und Pflanzen durch weitgehend vollständigen Verlust. Die am Westrand des Geltungsberichts des B-Plans stockenden Bäume, Gebüsche und Gras-/Krautfluren sind bei Ausbau der Entwässerungsanlagen, beim Wegeausbau und beim Bau der Gebäude durch geeignete Maßnahmen vor Schädigungen zu bewahren.



Ausgleichsmaßnahmen wurden gem. den vorangestellten nachfolgenden Ausführungen ermittelt und planungsrechtlich im 3. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 42 umgesetzt.

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

### Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Mit der Satzung wird durch die Stadt Glinde richtig gestellt, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten eines Allgemeinen Wohngebietes nicht von vorherrein durch Nutzungsausschlüsse eingeschränkt werden sollen, sondern das Allgemeine Wohngebiet soll auch für die Zukunft „offen“ sein für Änderungen und Entwicklungen in der Nutzungsstruktur, die heute nicht von vorherrein gesehen werden können, so dass die Stadt Glinde auf Nutzungsausschlüsse mit dem 3. Entwurf verzichtet hat.

### Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ für den Geschosswohnungsbau) bzw. der höchstzulässigen Grundfläche (GR max. für die Reihenhausbebauung) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und durch die Festsetzung der absoluten Höhe baulicher Anlagen mittels maximal zulässigen Gebäudehöhen in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse und der Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Die festgesetzten überbaubaren Flächen

- die zu den öffentlichen Verkehrsflächen durch Baugrenze begrenzt werden, dürfen ausnahmsweise nur für untergeordnete Bauteile, wie Windfang, Erker, usw. in einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von 5,0 m überschritten werden.

### Ausnahme von der zulässigen Grundfläche von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen:

(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf abweichend von der so genannten 50%-Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ausnahmsweise die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO im Teilgebiet WA maximal 1 630 m<sup>2</sup>, im Teilgebiet WA 2 maximal 2.000 m<sup>2</sup> und im Teilgebiet WA 3 maximal 85 m<sup>2</sup> je Hausgrundstück der Hausgruppe betragen. Im Teilgebiet WA 4 ist die so genannte 50%-Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO anzuwenden.

Die ebenerdige und teilweise auch unterirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs einschließlich deren Zufahrten, Hauszuwegungen, Müllstandorten usw. erfordern bei dem geplanten Geschosswohnungsbau entsprechend der festgesetzten Geschossigkeit ein höheres



Maß an Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO als die so genannte 50%-Regelung es zulässt.

Auch bei der Reihenhausbebauung ist bei einer max. Grundfläche von 85 m<sup>2</sup> für die einzelnen Hausgruppengrundstücke des Teilgebietes WA 3 die Einhaltung der 50%-Regelung nicht möglich, da auch hier die baulichen Nebenanlagen, Stell-, Müllplatz- und Zuwegungsanteile höher sind als dies nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zulässig ist.

Daher hat die Stadt Glinde die vorangestellte Ausnahme in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, um somit das städtebauliche Konzept und die geplanten Wohnbaumaßnahmen auch einer Umsetzung zuführen zu können. Ohne diese Ausnahme wäre eine Realisierung des städtebaulichen Konzeptes und der damit angestrebten Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum nicht möglich, da eine Unterbringung der Stellplatzflächen in Form von Tiefgaragen wirtschaftlich nicht darstellbar ist.

#### Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen / Tiefgarage:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Die Tiefgarage unter dem geplanten Geschößwohnungsbau innerhalb des Teilgebietes WA 1 ist zwingend erforderlich, da mit dem dreiecksförmigen Grundstückszuschnitt und den angrenzenden Nutzungen in Form einer öffentlichen Grünzone im Westen, einer öffentlichen Parkplatzanlage im Osten, der Möllner Landstraße im Süden und des Versickerungsbeckens im Norden keine Möglichkeiten bestehen, neben den bereits ausgewiesenen ebenerdigen Stellplätzen weitere ebenerdige Stellplätze nachzuweisen. Auch können in unmittelbarer Nachbarschaft keine mehrgeschossigen Stellplatzanlagen vorgesehen werden, da diese im Bereich des Teilgebietes WA 2 für den zweiten Geschößwohnungsbau vorgesehen sind. Auch eine wesentliche Reduzierung der Geschössigkeit könnte den Stellplatzbedarf nicht derart reduzieren, dass dann auf eine Tiefgarage verzichtet werden könnte und würde zu einer Minderung der straßenraumprägenden Raumkanten entlang der Möllner Landstraße führen und somit einen „Bruch“ in der Höhenentwicklung darstellen, der zu Einbußen im Straßenbild führen würde.

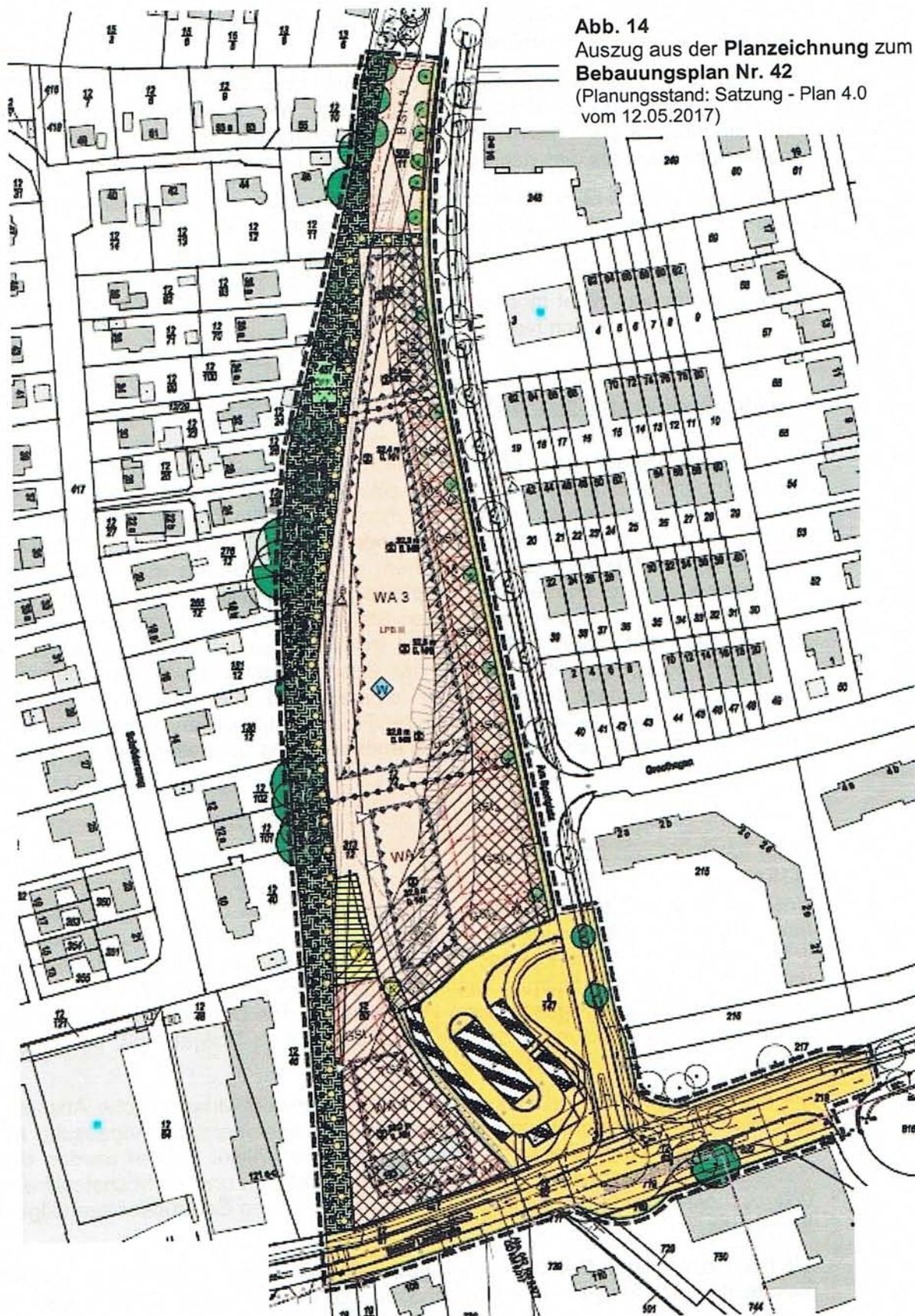
#### Höhe baulicher Anlagen:

(§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Unter dem Gesichtspunkt des sich „Einfügen“ gegenüber der allseitig vorhandenen Wohnbebauung und unter Beachtung der Geländesituation wird eine Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch die Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen (= Firsthöhen bei Flachdächern und flach geneigten Dächern) in Verbindung mit der Festsetzung der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen einschließlich des Dachgeschößausbaus als Staffelgeschöß gem. den Regelungen der LBO, jedoch nicht als Vollgeschöß, unter dem vorgenannten Aspekt für erforderlich gehalten.

Sie soll einerseits eine nach heutigen Gesichtspunkten wirtschaftliche Ausnutzung der Gebäudekubatur ermöglichen und andererseits eine angemessene Anpassung an die Örtlichkeiten und den umgebenden Siedlungsraum sicherstellen. Hierbei werden die Anzahl der Vollgeschosse in der näheren Umgebung aufgenommen und als höchstzulässige Anzahl an Vollgeschossen in Kombination mit den höchstzulässigen Gebäudehöhen teilgebietsbezogen festgesetzt.

Die höchstzulässigen Gebäudehöhen beziehen sich jeweils auf die innerhalb der Teilgebiete planzeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkte mit Bezug auf Normal Null.



**Abb. 14**  
Auszug aus der **Planzeichnung** zum  
**Bebauungsplan Nr. 42**  
(Planungsstand: Satzung - Plan 4.0  
vom 12.05.2017)



Bauweise:

(§ 22 Abs. 1 BauNVO)

Für die Bebauung innerhalb des Plangebietes ist für die ausschließlich als Einzel- und Reihenhausbau zulässige Wohnbebauung grundsätzlich eine offene > o < Bauweise festgesetzt.

Eine Ausnahme hiervon bildet das Teilgebiet WA 2 mit dem Geschosswohnungsbau (BF2), das aufgrund seiner Länge von knapp über 50 m mit abweichender Bauweise > a < festgesetzt wird, wonach Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO dann in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung:

(§ 1a Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Auf die ausführlichen Ausführungen und Darlegungen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht (Kapitel 5 ff) als integrierten Teil dieser Begründung verwiesen.

Entwurfsidee für das Bebauungs- und Gestaltungskonzept ist aus stadt- und landschaftsplanerischer Sicht der nachhaltige und dauerhafte Erhalt und Entwicklung des westlichen Grünzuges mit seinem plangebietsprägenden Baum- und Gehölzbestand und der Gliederung des Plangebietes durch lineare Grünstrukturen, die in Verbindung mit der Anlage des Geh- und Wanderweges auch der wohnungsnahen Erholung dienen sollen.

Örtliche Bauvorschriften:

(§ 84 LBO)

Im Sinne des „Einfügens“ in die umgebende Bebauungsstruktur werden für die geplante Wohnbebauung örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen (z. B. Dachneigung, Nebenanlagen, Dachgeschoss, Dachgeschosse usw.) gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO) textlich nur insoweit festgesetzt, wie sie zum Erhalt und zur Neugestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes erforderlich sind. Die örtlichen Bauvorschriften dienen u. a. dazu, folgenden gestalterischen Anforderungen gerecht werden zu können:

- Einfriedungen  
zur Sicherung eines offenen Straßenraumes und der Vermeidung von sich gegenüber dem öffentlichen Raum (auch bezogen auf die öffentliche Grünfläche) zu stark abgrenzenden Wohnbaugrundstücke werden geschlossene Einfriedungen mit Ausnahme von Sicht- und Blendschutzeinrichtungen nicht zulässig sein und Heckenbepflanzungen gegenüber der Grünfläche festgesetzt.
- Sicht- und Blendschutz  
zur Vermeidung jeglicher sich aus der Nutzung der Besucher-Stellplatzanlage (im Norden des Plangebietes) möglicherweise ergebender Blendwirkungen auf die westlich hinter der öffentlichen Grünfläche angrenzende Wohnbebauung und zum Sichtschutz sowie zur optischen Trennung dieser Nutzungen,
- Dachneigung / Dächer  
zur Regelung abweichender Dachneigungen oder besonderen Nutzungsformen für untergeordnete Bauteile und Regelungen zur Dachneigung für bauliche Anlagen des ruhenden Verkehr, um diese möglichst harmonisch in die Bebauungs- und Nutzungsstruktur einfügen zu können und Maßstabsbrüche sowie Fremdnutzungen vermeiden zu können



- Antennen, Sendeanlagen und Masten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes und auch gegenüber der Nachbarbebauung, denn diese Anlagen können von wesentlicher Bedeutung und Wirkung sein.

Ansonsten lässt sich die Stadt Glinde von der Wahrung einer angemessenen „Baufreiheit“ in diesem Planungsfall leiten und beabsichtigt entsprechend den örtlichen Gegebenheiten nicht, zu sehr einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen vorzunehmen.

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung der äußeren Gegebenheiten eher in den Beschränkungen zum Maß und zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen, wie zuvor dargelegt, gesehen. Zudem ist mit der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur und der umgebenden Wohnbebauung für das Plangebiet eine in sich geschlossene Struktur vorgegeben. Die wohnbauliche Nutzung wird sich in diesen „Rahmen“ einfügen.

#### **7. 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)**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich entsprechend der qualifizierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des „Grünordnerischen Beitrages“ als integrierter Bestandteil des Umweltberichtes (Kapitel 5ff) verbunden. Die für eine künftige bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen stellen überwiegend Flächen für Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes dar bzw. sind brach liegende Randflächen mit Gehölzbestand, so dass die Stadt Glinde im Rahmen der Projektentwicklung zu der Auffassung gelangt ist, dass durchaus mit der Waldfläche auch der Tatbestand eines „Außenbereiches“ erfüllt sein kann. Zur Rechtssicherheit des Satzungsverfahrens wird dies so angenommen und mit den beiden Bauleitplänen bearbeitet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 ist zur Beurteilung der planungsrechtlich zu erwartenden Eingriffssituation die Aufstellung eines qualifizierten Fachplanes als „Grünordnerischer Beitrag“ nach dem LNatSchG`10 ausreichend. Der „Grünordnerischer Beitrag“ als integrierter Bestandteil des Umweltberichtes stellt die mit dieser Bebauungsplanung 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 im Naturhaushalt führen sollen, um die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln zu können.

Die Inhalte und Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend der städtischen Abwägung als Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 42, soweit hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage nach dem BauGB und/oder der LBO besteht, übernommen, ansonsten erfolgt eine Übernahme als Empfehlung bzw. Hinweis. Weitergehende Regelungen zur Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sowie der Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche erfolgen außerhalb der verbindlichen Bauleitplanung, soweit erforderlich, im Rahmen vertraglicher Regelungen zwischen der Stadt Glinde und dem Träger des Vorhabens.

Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen 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 bzw. nach § 84 LBO planzeichnerisch und textlich festgesetzt. Dies betrifft insbesondere auch die Maßnahmen für den Artenschutz, die bisher abgeblieben oder sich nicht entwickelt hatten.

Der bilanzierte Kompensationsbedarf wird außerhalb des Plangeltungsbereiches auf dem Flurstück 232 und dem Flurstück 231, beide der Flur 9 der Gemarkung Glinde in einer Flächengröße von 4.846 m<sup>2</sup> (für den Faktor Boden) und von 17.320 m<sup>2</sup> (für Biotope bzw. Wald) abgelöst

Hinweise und Empfehlungen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung sind den grünordnerischen Zielsetzungen aus dem Umweltbericht schutzgutbezogen bei der Umsetzung des Planvorhabens zu berücksichtigen.

## 8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### Landwirtschaft:

In der Umgebung des Plangebietes sind keine landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe vorhanden, die nach Kenntnis der Stadt Glinde bzw. nach Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen „Behörden- und Trägerbeteiligung“ zu nachhaltigen Beeinträchtigungen der innerhalb des Plangebietes zulässigen Wohnnutzung führen könnten.

### Verkehrslärm:

Auf Grundlage des konkreten Planvorhabens zum Bebauungsplan Nr. 42 (= „Städtebauliches Konzept“ als Grundlage für den 3. Entwurf) wurden für das geplante Wohngebiet die zu erwartenden Geräuschemissionen im Rahmen einer „Schalltechnischen Untersuchung“ (s. Anlage zu dieser Begründung) gutachterlich untersucht (vgl. hierzu die ausführlichen Darlegungen im Kapitel 5.2.2.1 - Schutzgut Mensch des Umweltberichtes).

Die Stadt Glinde hat sich frühzeitig und intensiv mit der Frage auseinander gesetzt, ob die Lage des Wohngebietes im Einflussbereich der Möllner Landstraße richtig gewählt ist. Da jedoch vergleichbare Flächen mit einer entsprechenden Lagegunst im innerstädtischen Einzugsbereich so und auch in der Flächengröße nicht zur Verfügung steht, haben die politischen Gremien sich für das in der o. g. Untersuchung erarbeitete Maßnahmenkonzept, bestehend aus der Entwurfsidee, den Möglichkeiten der Grundrissgestaltung und den passiven Maßnahmen des Schallschutzes, entschieden, denn eine für den Wohnungsbau konfliktfrei zu entwickelnde Fläche steht der Stadt Glinde nicht zur Verfügung und das städtebauliche Ziel zur Bereitstellung geeigneten und bezahlbaren Wohnraums bleibt vorrangig für die Stadt Glinde.

Maßnahmen zur Minimierung möglicher Lärmbelastungen werden entsprechend den gutachterlichen Untersuchungsergebnissen in der planungsrechtlichen Konsequenz als planzeichnerische (Teil A) und als textliche Festsetzungen (Teil B) nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den 3. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 42 aufgenommen.

Der Nachweis bleibt dem nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren entsprechend des konkret beantragten Bauvorhaben vorbehalten.



## 9. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereits mit der Bearbeitung des „Städtebaulichen Konzeptes“, also zu Beginn des Planungsprozesses wurde in Vorbereitung dieses Bau- und Planvorhabens wurde vom Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH gutachterlich die Fragestellung untersucht und geklärt, ob das vorhandene Straßennetz in der Lage ist, das zukünftige Verkehrsaufkommen aus dem Bebauungsplan Nr. 42, wie zuvor dargelegt, zu bewältigen.

Mit der Überarbeitung des Städtebaulichen Konzeptes und der Verringerung der Anzahl an Wohneinheiten auf ca. 119 sowie auf Grundlage einer neuen Verkehrszählung wurde im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (s. Anlage zu dieser Begründung) die Frage geklärt, ob das vorhandene Straßennetz in der Lage ist, das zukünftige Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Es wurden daher die Leistungsfähigkeiten untersucht und Empfehlungen zur äußeren Erschließung sowie zur Führung der Verkehrsarten angesprochen.

Die gutachterlichen Ergebnisse (s. auch Anlage dieser Begründung) lassen sich wie folgt darstellen:

### Datengrundlage

Zur Ermittlung des derzeitigen Verkehrsgeschehens im Planungsraum wurden außerhalb der Ferienzeit am Donnerstag, dem 03.12.2015 Verkehrserhebungen am Knotenpunkt Möllner Landstraße (L 94) / Am Sportplatz durchgeführt. Als Zeitraum der Verkehrserhebung wurde die morgendliche Spitzenverkehrszeit von 7.00 bis 9.00 Uhr sowie die nachmittägliche Spitzenverkehrszeit von 15.00 bis 19.00 Uhr erfasst. Die Spitzenstunde des Tages liegt demnach zwischen 17.15 und 18.15 Uhr.

### Prognose-Planfall 2030

Der Prognose-Planfall 2030 berücksichtigt eine Zunahme der Grundbelastung im Streckennetz um 3,2 %. Des Weiteren wird der zusätzliche Verkehr durch die Entwicklung des B-Planes Nr. 42 „Wohnpark Altes Gleisdreieck“ folgendermaßen angesetzt:

- o **Tag: 460 Kfz/24h davon 26 Lkw/24h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr,**
- o **Spitzenstunde: 46 Kfz/h davon 3 Lkw/h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr.**

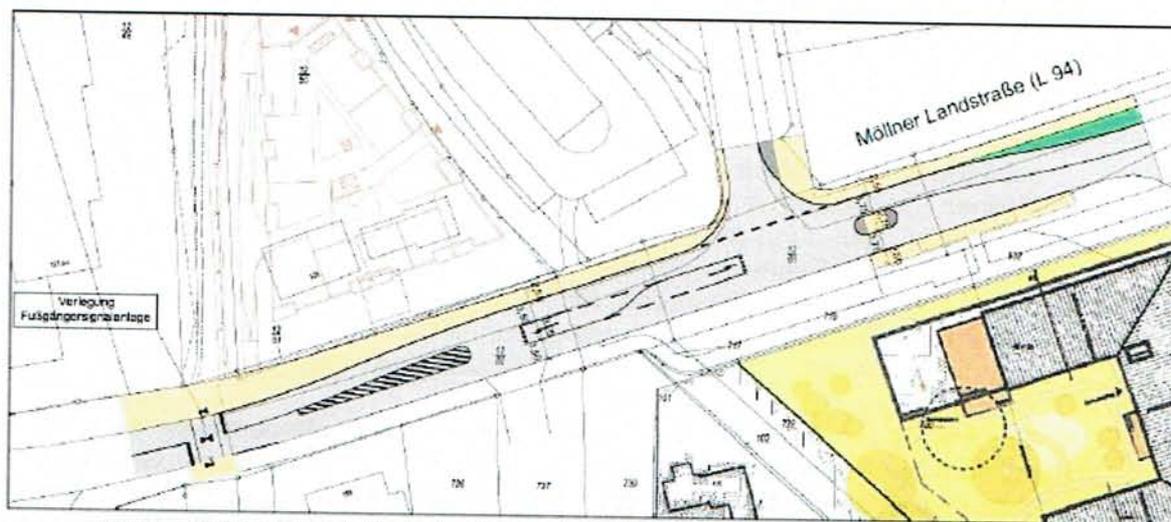
### Verkehrsverträglichkeit / Leistungsfähigkeit

Um der Leichtigkeit des Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit auf innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen ausreichend Sorge zu tragen, ist ein behinderungsarmes Abbiegen aus der Hauptverkehrsstraße in Erschließungsstraßen und stärker befahrene Grundstückszufahrten anzustreben. Demnach ist im Zuge der Möllner Landstraße (L 94) die Einrichtung eines baulichen Linksabbiegestreifens für den abbiegenden Verkehr in die Straße Am Sportplatz erforderlich. Hierüber kann auch langfristig eine leistungsfähiger Verkehrsablaufes am Knotenpunkt Möllner Landstraße (L 94) / Am Sportplatz sichergestellt werden.

### Empfehlung

Um eine langfristige Leistungsfähigkeit und Leichtigkeit des Verkehrsflusses am relevanten Knotenpunkt Möllner Landstraße (L 94) / Am Sportplatz sicherzustellen, ist die Einrichtung eines Linksabbiegestreifens im westlichen Arm der Möllner Landstraße (L 94) erforderlich. Hierbei kann in der Rückverziehung eine Mittelinsel als Querungshilfe eingerichtet werden. Durch Vorsehen eines kurzen Linksabbiegestreifens auch zum Discountmarkt auf südlicher Seite kann der Verkehrsfluss im Zuge der Möllner Landstraße (L 94) sichergestellt und gegenüber heute verbessert werden, da die Behinderung durch Linksabbieger entfällt.

Die bestehende Fußgängersignalanlage (FSA) mit Bedarfsanforderung westlich der Grundstückszufahrt des Discountmarktes sollte in diesem Zuge aus dem Bereich der Rückverziehung zur zukünftigen Wegeachse entlang der ehemaligen Bahntrasse verlegt werden. Über diese Trasse sollte eine eigenständige unabhängig vom Kfz-Verkehr geführte Gehweganbindung an die neue Wohnbauentwicklung geschaffen werden. Nachfolgend wird die beschriebene Empfehlung schematisch dargestellt:



Konzeptskizze, Linksabbiegestreifen in der Möllner Landstraße (L 94)

Die Stadtvertretung hat im Zuge der Projektentwicklung die Möglichkeiten zur Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes untersucht und mit dem Landesbetrieb Straße und Verkehr, Niederlassung Lübeck abstimmen lassen.

Mit einer leicht außermittigen Anlage des Kreisverkehrsplatzes lassen sich die notwendigen Eingriffe in fremde Grundstücksflächen wesentlich reduzieren. Auf dieser Grundlage haben die städtischen Gremien beschlossen, dass der Kreisverkehrsplatz Gegenstand der weiteren Planung sein und in den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 in seinem Ausbauprofil aufgenommen werden soll.

#### Erschließung

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes über den Kreuzungsbereich „Am Sportplatz / Möllner Landstraße“ wurde seitens des Ing.- Büros WVK festgestellt, dass der Ausbauquerschnitt der Straße „Am Sportplatz“ ausreichend dimensioniert ist, für die verkehrliche Anbindung des geplanten Wohngebietes und somit ursächlich kein Erfordernis besteht, die Straße „Am Sportplatz“ auszubauen.

Im Zuge der weiteren Projektentwicklung und mit Erstellung des Städtebaulichen Konzeptes - Variante 3 wurde geprüft, ob die Anlage eines Gehweges plangebietsbegleitend parallel zur Straße „Am Sportplatz“ innerhalb des Plangebietes geführt werden kann. Diese Option ist fester Bestandteil der Planung und dem entsprechend auch der planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

Die vorhandene Wegebeziehung in Nord-Süd-Richtung bleibt im Bereich der alten Gleisstrasse erhalten und wurde in der zurückliegenden Projektentwicklung entsprechend den erarbeiteten Bebauungskonzeption in das Gesamtkonzept eingebunden.



Bodenrechtlich wird diese Wegeverbindung in die öffentliche Grünfläche am westlichen Plangebietsrand und planungsrechtlich nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB symbolhaft festgesetzt. Symbolhaft deswegen, um darzustellen, dass der genaue Verlauf innerhalb der öffentlichen Grünfläche nicht flächengenau zu diesem Zeitpunkt der Planung festgesetzt werden kann und soll, jedoch durch die Symbole die Trassierung vorgegeben ist.

Die städtischen Gremien haben sich bereits sehr frühzeitig mit Beratung der städtebaulichen Konzepte (im Dezember 2013) gegen eine Erschließung bzw. einer Teilerschließung vom öffentlichen Parkplatz ausgesprochen. Mit dieser Maßgabe an die Konzepterstellung soll ein widerrechtliches Abstellen von privaten Kfz und ein möglicher Wegfall von öffentlichen Parklätzen vermieden werden. Mit dieser Maßgabe und dem Planungsumstand, dass eine Erschließung des Teilgebietes WA 1 aus verkehrstechnischen Gründen nicht direkt von der Möllner Landstraße möglich ist, bleibt nur eine innere Erschließung von der Straße „Am Sportplatz“, die dann längere Fahrwege bis zur Tiefgarage des Teilgebietes WA 1 einschließt. Diese Fahrwege werden jedoch zugleich für das Anfahren des Versickerungsbeckens durch den Zweckverband, für die Erreichbarkeit der Feuerwehraufstellflächen und für die einzelnen Stellplatzflächen selbst genutzt, so dass auch mit der inneren Erschließung mehrfache Erschließungsfunktionen gleichzeitig wahrgenommen werden können.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Ergänzende Regelungen bzw. die dem „Städtebaulichen Konzept“ zugrunde liegende Berechnung (= Stellplatzschlüssel) können in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden. Die Einhaltung der höchstzulässigen Grundfläche für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen, wie planungsrechtlich im Text (Teil B) des Bebauungsplanes festgesetzt, obliegt dem Nachweis im Bauantragsverfahren.

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

#### ÖPNV

Das Plangebiet liegt, fußläufig gut erreichbar, etwa 180 Meter östlich der Haltestelle „Glinde, Mühlenstraße“. Insbesondere die dort verkehrende Buslinie 133 (Neuschönningstedt - Glinde - U Steinfurter Allee - U Billstedt) bietet mit einem 10-Min.-Takt ein ausgezeichnetes ÖPNV-Angebot. Im Nachtverkehr besteht von Mo-So mit der Linie 619 (Glinde - U Steinfurter Allee) ebenfalls ein gutes Angebot.“

#### 10. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

Der Plangeltungsbereich mit den für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehenen Bauflächen wird an das vorhandene Leitungsnetz in den Straßen „Am Sportplatz“ und „Möllner Landstraße“ nach Maßgabe der nachgeordneten Erschließungsplanung zum B-Plan Nr. 42 angeschlossen.

Der Zweckverband Südstormarn betreibt in der Stadt Glinde ein Trennsystem für die Entsorgung von Regen- und Schmutzwasser. Das Trennsystem wird in den Planungen zur Erschließung des geplanten Wohngebietes berücksichtigt.

Das Entwässerungskonzept für die neue Wohnbebauung ist in Abstimmung mit dem ZV Südstormarn entwickelt und mit dem Kreis Stormarn, untere Wasserbehörde, abgestimmt worden.



### 10.1 Schmutzwasserbeseitigung

Für die Schmutzwasserentsorgung besteht grundsätzlich die Möglichkeit eines Anschlusses an den Schmutzwasserkanal in der Straße „Am Sportplatz“.

Dieser hat im Anbindungsbereich der geplanten Gebäude eine vorhandene Sohltiefe unter Straßenoberkante von ca. 3,00 m im nördlichen Bereich und ca. 5,30 m im südlichen Planbereich. Die vorgenannten Gebäude werden in Abstimmung mit dem ZV Südstormarn mit OKFF-EG über der Rückstauenebene geplant, hier die vorhandene Straßenoberkante und dementsprechend als Bezugshöhe für die Höhe der baulichen Anlagen auch festgesetzt.

Die entsprechende Detaillierung erfolgt im Rahmen der der Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungsplanung.

### 10.2 Frischwasserversorgung

Das Plangebiet wird an die Frischwasserversorgung der Hamburger Wasserwerke GmbH mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücksteile angeschlossen. Vorhandene bauliche Einrichtungen der Hamburger Wasserwerke (HWW) müssen erhalten bleiben.

Im Zuge der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 42 sind durch das beauftragte Ing.- Büro die Belange des Versorgungsträgers zu berücksichtigen und in die Planung einzubinden.

### 10.3 Regenwasserbeseitigung

Das Entwässerungskonzept (s. Anlage zu dieser Begründung und auch **Abb. 16** auf Seite 62) basiert auf dem Städtebaulichen Konzept - Variante 3 und deren Weiterentwicklung bzw. Modifizierung (auch aufgrund dieses Entwässerungskonzeptes).

Das Konzept umfasst 2 Geschosswohnungsbauten mit angegliederten Stellplatzanlagen sowie 6 Reihenhauszeilen unterschiedlicher Länge mit ebenfalls vor Kopf angeordneten Stellplatzanlagen, sowie einer Besucher-Stellplatzanlage im Norden des Plangebietes und einem öffentlichen Bereich mit Gehweg entlang der Straße „Am Sportplatz“, zum Plangebiet hin.

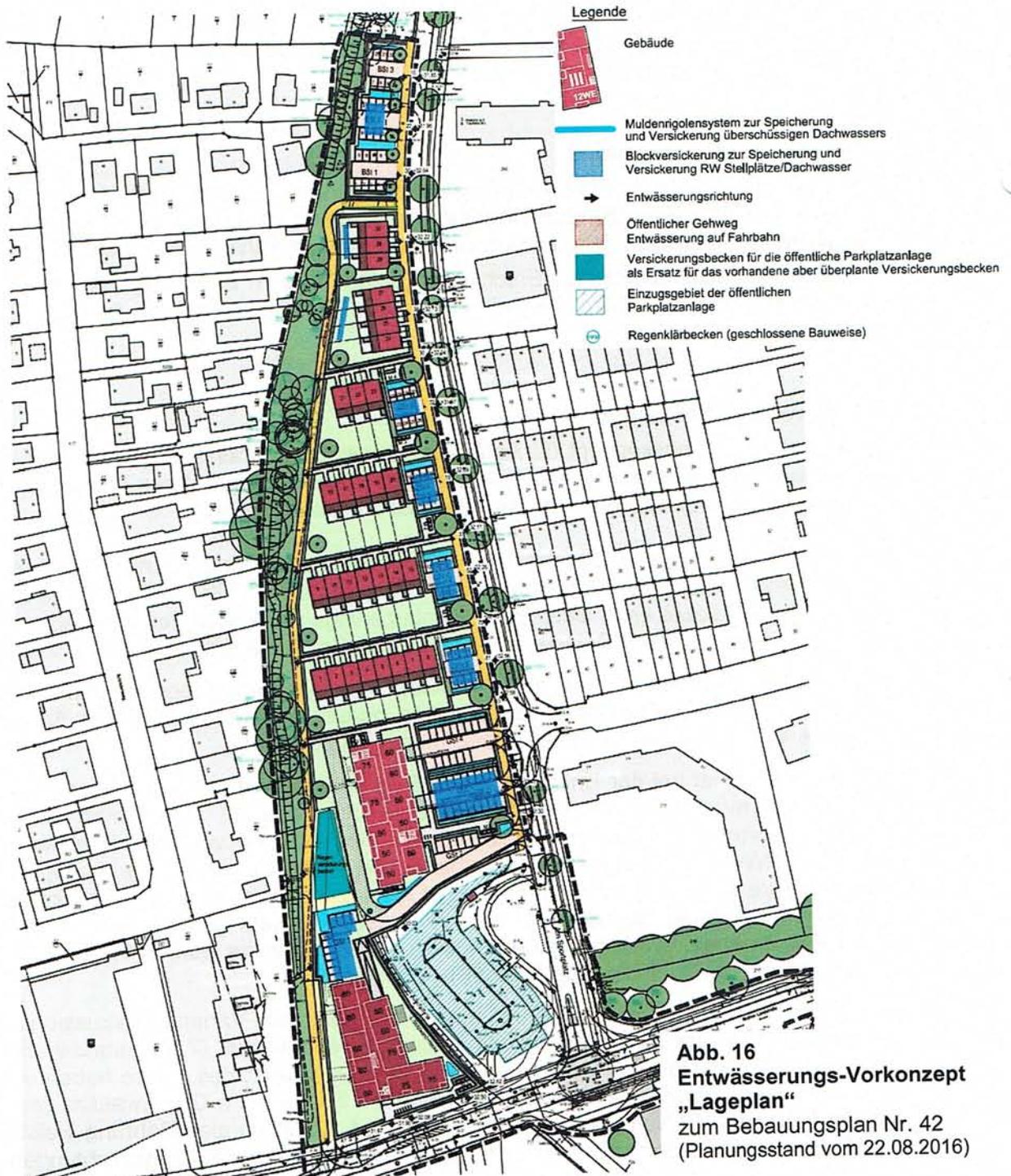
Wichtige Einflussfaktoren auf das Entwässerungskonzept ergeben sich durch die Lage des Plangebietes. Das Plangebiet liegt inmitten bereits bebauter städtischer Areale. Weiterhin liegt es in einem Wasserschutzgebiet Glinde in der Zone III.

Grundsätzlich ist bei der Entsorgung von Regenwasser zu prüfen, ob eine Versickerung im Plangebiet möglich ist. Gemäß der Stellungnahme des ZV Südstormarn vom 14.02.2014 zum zukünftigen Bebauungsplan Nr. 42 ist eine Ableitung von Regenwasser in die umliegenden RW-Kanäle aufgrund der vorhandenen Auslastung nicht mehr möglich. Eine vollständige Versickerung auf dem Plangebiet sei anzustreben, da ansonsten für das Vorflutsystem großflächig der Nachweis für eine voraussichtlich sehr geringe, wenn überhaupt mögliche Einleitmenge, erbracht werden müsste. Diese Hinweise wurden in das Entwässerungsvorkonzept (vgl. nachfolgende **Abb. 16**) einbezogen.

Im Zuge der Projektentwicklung und einer vorangestellten Variantendiskussion zum „Städtebaulichen Konzept“ erfolgten bereits Bodenuntersuchungen (7 Bohrsondierungen) im Bereich des im Westen des Gebiets vorhandenen Trampelpfades. Diese haben unter Oberbodenhorizonten überwiegend versickerungsfähige Sande ohne Grundwasser gezeigt, die von tiefer liegenden Schluffschichten unterlagert sind. Lediglich eine Bohrung weist Stauwasser auf, dieses zeigt jedoch auch eine geringe Inhomogenität der Bodenschichtungen.



Im weiteren Planaufstellungsverfahren und parallel zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 sowie der begleitenden Erschließungs- und Entwässerungsplanung soll durch ein umfangreiches Baugrundgutachten neben Altlasten auch die gebietsumfassende Versickerungsfähigkeit untersucht werden. Anzahl und Lage der Bohrungen wurden mit dem ZV Südstormarn und der unteren Wasserbehörde abgestimmt und die Anzahl und Art entsprechend dem Untersuchungskonzept als ausreichend erachtet, um aussagefähige Untersuchungsergebnisse zu erlangen.





Die Bohrsondierungen wurden in der 8. KW 2015 und nachträglich am 27.02.2015 / im März 2015 durchgeführt. Die vorläufigen Ergebnisse wurden seitens des hanseatischen Umweltkontor und der BN Umwelt GmbH eingehend diskutiert und bewertet.

Festzustellen bleibt, dass im nördlich Bereich des Teilgebietes WA 3 nach geplantem Abtrag der heute noch vorhandenen Aufschüttung („Sandberg“) oberflächennah schwer durchlässige Böden (Lehm, Mergel) anstehen. Eine Versickerung im Untergrund mittels Blockversickerung oder Rigolenversickerung scheidet in dem vorgenannten Bereich aus.

Das Oberflächenwasser der St-Anlagen, die den Hausgruppen des Teilgebietes WA 3 im Osten vorgelagert sind, kann über Mulden-Rigolen-Versickerungsanlagen entsorgt werden. Im Untergrund sind Sande vorhanden. Hier wird das Oberflächenwasser des Teilgebietes WA 3 ebenfalls versickert.

Im Bereich der gesamten nördlichen Besucherstellplatzanlage ist die Versickerung mittels Mulden und Rigolen unproblematisch. Die Durchlässigkeitswerte des dort anstehenden Sandes (teils kiesig) sind als sehr gut zu bewerten, so dass das Regenwasser dieser Baufelder dort komplett versickert werden kann.

Das Oberflächenwasser des Teilgebietes WA 2 wird nach Osten in die Blockversickerung unter der vorgelagerten St-Anlage geleitet, das des Teilgebietes WA 1 in die nördlich des Teilgebietes WA 1 gelegene St-Anlage. Auch hier stehen Sande an.

Die restliche Oberflächenwasser-Entsorgung wurde konzeptionell belassen.

Die Untersuchung auf Altlasten und die Beurteilung bei Auffinden dergleichen wird ein mögliches Potential an Auswaschungen von Schadstoffen in das Grundwasser einbeziehen. Vorerst wird davon ausgegangen, dass diesbezüglich keine relevanten Einflüsse auf das Entwässerungskonzept entstehen.

Nach den Vorgaben der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn beinhaltet das Konzept den Nachweis für ein 100-jährliches Regenereignis bei einer Versickerung. Ein Notüberlauf mit Anschluss an den öffentlichen RW-Kanal ist nicht geplant.

Die Stellplatzanlagen erhalten Pflasteroberfläche im jeweiligen Stellplatzbereich. Das Regenwasser wird in die Vor-Kopf-Bereiche der senkrecht geplanten Stellplätze geleitet und dort in Versickerungsmulden über den A-Horizont (Mutterboden) versickert. Überschüssiges Regenwasser wird durch Notüberläufe in die unterlagerten Rigolen abgeleitet.

Das Regenwasser vom geplanten öffentlichen Gehweg entlang der Straße „Am Sportplatz“ wird in Abstimmung mit dem ZV Südstormarn über die heutigen Straßenentwässerungseinrichtungen (Straßenabläufe) abgeleitet. Diese Flächen sind als einzige an das Entwässerungssystem des ZV Südstormarn anzuschließen, da bereits heute befestigte Teilflächen an der Straße „Am Sportplatz“ dorthin entwässern.

Fahrbahn- und Gehweganschlüsse an die öffentlichen Bereiche werden gefällemäßig so geplant, dass kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Bereiche geleitet wird.

Die vorhandene öffentliche Parkplatzanlage nördlich der „Möllner Landstraße“ / westlich der Straße „Am Sportplatz“ entwässert momentan über ein Versickerungsbecken direkt nördlich der Parkplatzanlage.



Dieses Becken wird durch den zukünftigen Geschosswohnungsbau BF2 überlagert. Für das Versickerungsbecken ist ein adäquater Ersatz südwestlich des Baufeldes BF2 und nördlich des BF1 zu schaffen. Es muss den heutigen Anforderungen entsprechen und wird über ein Regenklärbecken (unterirdisch) zu beschicken sein. Das vorgelegte Konzept berücksichtigt bereits die Verlegung des Versickerungsbeckens. Die Fläche soll für Wartungsfahrzeuge über die inneren Erschließungsflächen des Baufeldes BF2 oder vom Geh- und Wanderweg aus erreichbar sein.

Der Bebauungsplan Nr. 42 wird dieses Versickerungsbecken mit Klärbecken als Fläche für die Abwasserentsorgung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB flächenmäßig und symbolhaft festsetzen.

Im Bebauungsplan sind keine besonderen, die Entwässerung betreffenden Festlegungen bzw. planungsrechtliche Festsetzungen zu treffen. Das Entwässerungskonzept wird entsprechend den Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde in die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42 aufgenommen. Dies ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausreichend und zugleich hinreichend bestimmt für die nachgeordneten Genehmigungsverfahren.

Auf Hinweis der unteren Wasserbehörde sollte das Plangebiet seitens des ZV Südstormarn vom Anschlusszwang explizit ausgeschlossen werden.

Für die Baugrunduntersuchung wurden in den einzelnen Versickerungsbereichen Boden-sondierungen vorgenommen. Das Baugrundgutachten gibt die Bemessungswerte für die Versickerungsfähigkeit an.

Als Notentwässerungsbereich für Regenereignisse über die festgelegte Bemessung hinaus kann das Areal des künftigen, öffentlichen Wanderweges genutzt werden.

Die Rückstauenebene wird in Abstimmung mit dem ZV Südstormarn auf die Straßenoberkante der angrenzenden Straßen festgelegt („Am Sportplatz“, „Möllner Landstraße“). Die geplanten Geschosswohnungsbauten sind mit dem OKFF EG über dieser Ebene zu planen. Diese Höhenabwicklung wird bei den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 42 zu beachten sein.

Die Fläche des Versickerungsbeckens verbleibt im Besitz der Stadt Glinde bzw. es werden zusätzlich erforderliche Flächenanteile an die Stadt Glinde übertragen.

#### 10.4 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung der Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen erforderlich.

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 der zuständigen Stelle der Deutschen Telekom Technik GmbH bzw. eines anderen Kommunikationsunternehmens mitzuteilen.

#### 10.5 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die e-werk Sachsenwald GmbH das Stadtgebiet mit Strom.



Im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde durch das Versorgungsunternehmen die Versorgungssituation geprüft. Es wurden keine Planänderungen für erforderlich gehalten.

## 10.6 Gasversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die Schleswig-Holstein Netz AG das Stadtgebiet mit Gas.

Bestehende Versorgungsleitungen sind bei der geplanten Bebauung zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten.

Die im Oher Weg befindliche Gashochdruck- und Niederdruckleitung sowie eine Gasdruckregelanlage im Bereich L 94 / Am Sportplatz werden in den der Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungsplanungen durch die jeweiligen Ing.- Büro zu beachten und mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen sein. Vorlaufzeiten bei Arbeiten an den Hochdruckleitungen sind in die Projektentwicklung und in die Vorhabenrealisierung entsprechend einzustellen.

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.

## 10.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Stormarn wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangeltungsbereiches in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken zu sammeln.

Den einzelnen Baufeldern sind Abfallbehälterstandorte an der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet. Ein Befahren des inneren Erschließungssystems ist für Müllfallfahrzeuge nicht vorgesehen und auch nicht dimensioniert.

## 11. Brandschutz

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

Die mögliche Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung entsprechend den technischen Anforderungen mit einer Leistung von 96 m<sup>3</sup>/h nach Arbeitsblatt DVGW-W-405 und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums vom 30.08.2010 (IV-334-166-701.400) aus der zentralen Frischwasserversorgung kann, sofern erforderlich, nach Prüfung durch die Hamburger Wasserwerke GmbH im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens bereitgestellt werden, wobei eine grundsätzliche Verpflichtung hierzu seitens der Hamburger Wasserwerke GmbH nicht besteht.

Anzahl und Standorte notwendiger Hydranten für die Löschwasserversorgung im Bereich der geplanten Bauflächen werden mit der Feuerwehr abzustimmen sein.



Die Feuerwehrezufahrt ist grundsätzlich durch die öffentliche Straße „Am Sportplatz“ im Osten und durch die „Möllner Landstraße“ im Süden für das Baufeld 1 gesichert.

## 12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 42

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit der Straße „Am Sportplatz“ im Osten und der „Möllner Landstraße“ (L 94) im Süden vorhanden. An vorhandene Leitungen außerhalb des Plangebietes kann angeschlossen werden.

Die erforderlich werdenden Maßnahmen für die inneren Erschließungsflächen des Wohngebietes einschließlich den Wegeverbindung innerhalb der öffentlichen Grünfläche und die Maßnahmen zur Versickerung des Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes sowie die baulichen Maßnahmen an der äußeren Erschließung (Aus- und Umgestaltung „Am Sportplatz“ und Kreisverkehr „Möllner Landstraße / Am Sportplatz“) werden im Rahmen von nachgeordneten Erschließungsplanungen durch die jeweils beauftragten Ing.- Büro nachgewiesen und nach den anerkannten Regeln der Technik entsprechend der städtischen Beschlusslage im Rahmen vertraglicher Regelungen hergestellt.

Eine überschlägige Kostenschätzung für die Erschließung des Wohngebietes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 ist den nachgeordneten Erschließungsplanungen nach dem jeweiligen Planungsständen zu entnehmen.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes ist eine Widmung erforderlich.

## 13. Nachrichtliche Übernahmen

### 13.1 Wasserschutzzone (§ 15 LWG)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Glinde. Die entsprechenden Vorschriften der „Wasserschutzgebietsverordnung Glinde“ vom 30.07.1985 sind im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung in dem erforderlich werdenden Maße zu berücksichtigen.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird die Wasserschutzzone III nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 42 in Form eines Symbols übernommen.

### 13.2 Anbaufreie Strecke (§ 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 25.11.2003 (GVOBl. S. 631) dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art an der Landesstraße Nr. 94 in einer Entfernung von 20, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der L 94 nicht angelegt werden. Die Ortsdurchfahrtsgrenze mit KM-Angabe (s. nebenstehende Abbildung) wird nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 42 übernommen.



## 14. Bodenschutz

### 14.1 Vorsorgender Bodenschutz

Die Neuversiegelungen werden nur Böden mit allgemeiner Bedeutung betreffen, d. h. es stehen keine besonders seltenen oder zu schützenden Bodentypen an. Es handelt sich um Böden

- o ohne besondere Bedeutung für die Kultur- und Naturgeschichte
- o mit geringem bis mittlerem Puffervermögen für Nährstoffe oder Schadstoffe
- o ohne besondere Bedeutung für die Rohstoffgewinnung
- o mit allgemeiner Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere; es sind keine Sonderstandorte

Somit kann sichergestellt werden, dass Böden mit einer hohen Bedeutung für die geplante Realisierung der Wohnbaufläche durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 planungsrechtlich nicht vorbereitet werden.

### 14.2 Nachsorgender Bodenschutz

#### Allgemeines

Entsprechend den örtlichen Kenntnissen und den Inhalten bzw. der Darstellungen der geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sind der Stadt Glinde keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen oder Altlastenstandorte / -verdachtsflächen innerhalb des Planbereiches bekannt.

Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn weist in seiner Stellungnahme im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB auf folgende Sachverhalte hin, die im weiteren Planaufstellungsverfahren untersucht und im Rahmen der Vorhabenrealisierung entsprechend den zur Zeit laufenden Untersuchungen umgesetzt werden.

Das Flurstück 12/50 ist als Altlastenverdachtsfläche bei der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn registriert. Es ist ein ehemaliges Tankstellengelände, welches zum Teil bereits untersucht worden ist, teils auch saniert. Allerdings sind noch Fragen zu Boden- und evtl. Grundwasserverunreinigungen zu klären.

Im übrigen Bereich des Gleisdreiecks gibt es Hinweise auf Bodenauffüllungen, die während oder nach dem zweiten Weltkrieg entstanden sein können. Diesen Hinweisen ist nachzugehen. In Bombentrichtern können weiterhin Abfälle vergraben sein. Auf die Möglichkeit von Blindgängern sei hier ebenfalls hingewiesen.

Weiterhin können auch Bodenverunreinigungen durch den Betrieb der Gleisanlagen (Herbizide, PAK) entstanden sein.

Für eine Planung einer empfindlichen Nutzung (Wohn- und Spielfläche) sowie Erkundung von möglichen Bodenverunreinigungen ist eine Untersuchung des Plangebietes mit schriftlichem Bericht und ggf. eine weitere Betreuung der Planung durch einen Altlastensachverständigen (anerkannt nach § 18 BBodSchG) erforderlich. Grundlage dafür ist § 1 BauGB (gesundes Wohnen und Arbeiten) sowie der Altlastenerlass des Landes Schleswig-Holstein.

Die Planungen sollten weiterhin mit dem Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn abgestimmt werden.



Ergebnis der „Orientierende Untersuchung“ zum Altstandort Tankstelle an der Möllner Landstraße als Teil des geplanten „Wohnpark Altes Gleisdreieck“ (s. Quellenverzeichnis) ist:

**Gefährdungsabschätzung:**

Es wurden keine potenziell schädlichen Bodenveränderungen nachgewiesen. Ein Altlastenverdacht für den ehemaligen Standort einer Tankstelle besteht somit nicht. Ein Eintrag von Schadstoffen (MKW<sub>C10-C22</sub>) in das Grundwasser kann ausgeschlossen werden.

Aus gutachterlicher Sicht ergibt sich für die Schadstoffgruppen MKW, PAK, LCKW und BTEX unter Berücksichtigung der Standortfaktoren kein Verdacht für ein Gefährdungspotenzial über den Wirkungspfad Boden – Grundwasser.

Eine Überschreitung der Prüfwerte der BBodSchV am Ort der Beurteilung bzw. der Geringfügigkeitsschwellenwerte der LAWA im Grundwasser ist auszuschließen.

Der Wirkungspfad Boden – Mensch war im vorderen Bereich des Grundstückes nicht relevant, da aufgrund der Oberflächenbefestigung bzw. Oberflächenversiegelung der Kontakt mit dem verunreinigten Boden unterbunden wird.

**Weiterer Handlungsbedarf:**

Die auf Grundlage der Schadstoffuntersuchungen festgestellten Bodenverunreinigungen lassen keine Beeinträchtigung des oberflächennahen Grundwassers vermuten, die auf den Altstandort zurückzuführen sein könnten. Es sind folglich keine weiteren Untersuchungen notwendig. Im Zuge von Bodenaushubmaßnahmen besteht abfallrechtlicher Handlungsbedarf für belastete Böden.

Sollte bei Umsetzung der Planvorhaben innerhalb des Plangebietes Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn unverzüglich zu unterrichten. Die weiteren Maßnahmen werden dann von dort aus abgestimmt.

Detaillierte Ausführungen sind den beiden hierzu erstellten Fachgutachten (s. Anlagen zu dieser Begründung) zum Bebauungsplan Nr. 42 zu entnehmen.

Vorgehensweise

Zur Vorbereitung des Bauvorhabens und sehr frühzeitig im Planungsprozess wurde das Hanseatische Umwelt-Kontor GmbH seitens der Stadt Glinde im Einvernehmen mit dem Träger des Vorhabens gebeten, eine Ermittlung des Altlastenverdacht durchzuführen und die damit verbundenen Risiken im Vorwege einer Bauleitplanung zu prüfen.

### Ausgangssituation

Die zu den Flurstücken 12/50, 12/74, 313/12, 309/11 vorliegenden Unterlagen wurden über die Archive der Stadt Glinde und des Kreises Stormarn, Untere Bodenschutzbehörde, recherchiert. Darüber hinaus wurden historische Karten der Jahrgänge 1789-96 (Varendorfscher Plan), 1922 und 1953 (TK 25), 2012 (TK 5) sowie ein Luftbild aus dem Jahre 1965 ausgewertet. Die Ergebnisse dieser Recherche werden in einem „Ergebnisplan“ zusammengefasst (siehe **Abb. 17b** auf Seite 70).

### Historische Recherche

Zur Historie des Gleisdreieckes wurde u. a. der Internetauftritt der Südstormarnschen Kreisbahn ([www.suedstormarnsche-kreisbahn.de/index.html](http://www.suedstormarnsche-kreisbahn.de/index.html)) ausgewertet. Begründete Annahmen, dass die Auffüllböden des Gleisdreieckes aus der Zeit des Baus des Heereszeugamtes stammen und ggf. auch aus dem Wiederaufbau des selben nach der Zerstörung in den Jahren 1943 bis 1944, waren Anlass, Gutachten zum Rückbau des Gerätedepots der Bundeswehr, Möllner Landstraße, zu sichten, um hieraus Angaben über das dort vorhandene Bodeninventar zu erhalten (vgl. auch **Abb. 17a** unten).



Mengen und Verteilung der Auffüllböden im Bereich des Gleisdreieckes wurden mittels satellitengestützter Laser-Vermessungsdaten modelliert und konnten durch eine aktuelle Vermessung des Geländes verifiziert werden.

Das daraus entwickelte Geländemodell ist die Grundlage der Volumenermittlung der Auffüllböden, die im Zuge einer Neubebauung vom Gelände entfernt werden müssen, um ein gemeinsames Niveau mit der anliegenden Plangebietserschließungsstraße „Am Sportplatz“ erreichen zu können.

Es ist auch die Grundlage für weitere Bodenuntersuchungen, welche bezüglich der erforderlichen Deklaration und der potentiellen Einschränkungen einer zukünftigen sensiblen Wohnnutzung durch den Wirkungspfad Boden-Mensch einer zukünftigen Flächenentwicklung konkretisiert oder ausgeschlossen werden müssen.



**Abb. 17b**  
 „Ergebnisplan“ als Auszug aus  
 „Historische Recherche Entwicklungsfläche Am Sportplatz“  
 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand vom 23.09.2013)



#### Entwicklung der Fläche bis 1945

Schon auf der topographischen Karte von 1796 ist die verkehrsgünstige Lage des zu untersuchenden Grundstückes an der Möllner Landstraße, ehemals Mecklenburger Landstraße, zu erkennen. Das Areal selber wird als „gekoppeltes Land mit Erdwellen begrenzt“ titulierte. Somit wird die Fläche zu dieser Zeit als Weideland genutzt. Mit dem Bau der Südstormarnsche Kreisbahn, welche im Dezember 1904 dem Verkehr übergeben wird, kommt es zu einer deutlichen Überprägung des Geländes. Diese setzt sich mit einer gründlichen Überholung und dem Ausbau der Gleisanlagen in den 1920er Jahren fort. So ergibt sich aus dem Kartenbild (Topographische Karte 1:25.000) von 1922 schon deutlich eine parallele Gleisführung auf dem zu untersuchenden Grundstück.

Ab 1935 wird aufgrund der Etablierung der beiden Großprojekte Heereszeugamt und Kurbelwellenfabrik der Streckenabschnitt zwischen Boberg und Glinde in seinem Oberbau verstärkt und dessen Schwellen vermehrt. Der nun bestehende direkte Gleisanschluss des Heereszeugamtes führt zur Entstehung des Gleisdreieckes mit seiner Umstellanlage neben dem Stammgleis.

So ergibt sich der dreieckige Charakter der zu untersuchenden Flurstücke. Aufgrund der Exposition zum Heereszeugamt befindet sich im zweiten Weltkrieg auf dem Flurstück 12/74 nachweislich eine Flakstellung mit nahegelegener Halle (vgl. **Abb. 17b** auf Seite 70). Die vier sich alleinig auf dem Flurstück 12/74 befindenden Bombentrichter sind auf die Luftangriffe zwischen 1943 bis 1945 zurückzuführen.

#### Entwicklung der Fläche nach 1945

Begründet in der Übernahme des Heereszeugamtes durch die britische Rheinarmee in den Nachkriegsjahren, bleiben die Gleisanlagen trotz der Einstellung des Personenverkehrs 1952 auf dem Grundstück bestehen. Die Verfüllungen der Bombentrichter sowie das Aufbringen von Material auf das Gelände lassen sich nicht exakt bestimmen und datieren. Jedoch stammen diese Volumina aller Wahrscheinlichkeit nach vom Gelände des ehemaligen Heereszeugamtes, wobei sicherlich ein geringer Teil auch beim Bau der Gleistrassen angefallen ist. Diese älteren Strukturen bilden auf dem Gelände eine deutliche Morphologie mit Höhenunterschieden von bis zu sechs Metern.

#### Altlastenrisiken

Das heute zwischen den Straßen „Schrödersweg“ im Westen und „Am Sportplatz“ im Osten liegende „Gleisdreieck“ wird damit seit Anfang des 20. Jahrhunderts infrastrukturell genutzt. Diese Nutzung verläuft bis Mitte der 1930er Jahre rein zivil durch die Südstormarnsche Kreisbahn.

Ab ca. 1937 dienen die Gleisanlagen auch militärischen Zwecken. In Verbindung mit dem Bau des Heereszeugamtes/Munitionsanstalt in Glinde 1936/37 erfolgt sehr wahrscheinlich das Aufbringen von Aushubböden auf der Fläche des Gleisdreieckes. Zwischen 1943 und 1945 wird das mit Rangiergleisen und einer Halle sowie nachweislich mit einer Flakstellung bebaute Gelände mehrfach bombardiert - vier Bombentrichter sind dokumentiert und verfüllt.

Nach 1945 erfolgt der Wiederaufbau des fast vollständig zerstörten Heereszeugamtes als Versorgungslager der britischen Rheinarmee. Ab 1969 übernimmt die Bundeswehr das Gelände als Gerätedepot bis 2005. Bis mindestens 1998 wird dieses Gelände über das Gleisdreieck mit militärischen Maschinen und Fahrzeugen sowie Betriebsstoffen (Abstellgleise für Kesselwagens) versorgt.

Die Nutzung des Flurstückes 12/50 als öffentliche Tankstelle beginnt Anfang der 1960er Jahre und endet 1995 mit Stilllegung und Ausbau der Tankanlagen sowie Sanierung von Bodenbelastungen in deren unmittelbarem Umfeld. Eine seit 1996 auf dem Gelände betriebene Kfz-Wartung und ein Gebrauchtwagenhandel hat bis heute Bestand (siehe auch nachfolgende **Abb. 17c** bis **Abb. 17f**).



**Abb. 17c bis Abb. 17f** Blick auf den Gebrauchtwagenhandel mit Kfz-Wartung an der Möllner Landstraße (Nr. 123) und auf die rückwärtig gelegenen Betriebsflächen

Der damit verbundene Altlastenverdacht (1995 - 2013) begrenzt sich damit auf die nicht tankstellenspezifischen Anlagen und Nutzungseinheiten wie:

- 5.000 l Heizöltank
- 2.000 l Altöltank
- Hebebühne in ehem. Service- und Waschhalle
- Lagerflächen für Betriebsstoffe, Altreifen und Kfz-Teile,
- Alt- und Gebrauchtfahrzeuge.

#### Bisherige umwelttechnische Untersuchungsergebnisse

Für die Flurstücke 12/74, 313/12 und 309/11 liegen keine relevanten Ergebnisse früherer umwelttechnischer Untersuchungen vor. Für das Flurstück 12/50 existieren jedoch aus den Jahren 1995/96 sowohl ein Untersuchungsbericht zur Schadstoffverteilung auf dem ehemaligen Tankstellenstandort, wie auch ein Bericht zur Rückbaubegleitung.



In beiden Fällen handelt es sich dabei aber nur um die tankstelleneigenen Anlagen, zu denen damals nur die beiden unterirdischen Kraftstofftanks sowie die Zapfsäulen mit Zapfinsel gehörten. Alle anderen altlastenrelevanten Anlagen wie Altöl- und Heizöltank, Kfz-Wasch- und -Wartungshalle sowie die aus der Kfz-Wartung und Lagerung von Altfahrzeugen auf dem rückwärtigen Geländebereich ggf. freigesetzten Betriebsstoffe waren nicht Gegenstand der Untersuchungen.

Nennenswerte Belastungen wurden während der o. g. Untersuchungen 1995/96 nicht festgestellt. Im Zuge des Tankausbaus und des Zapfinselerückbaus wurden insgesamt rd. 35t kontaminierter Bodenaushub entsorgt. Alle Aushubbereiche wurden unter behördlicher Begleitung und Zustimmung als „saniert“ dokumentiert. Die damaligen Sanierungszielwerte wurden deutlich unterschritten, so dass eine umweltrechtlich relevante Restbelastung in diesen Bereichen nicht zu erwarten ist. Sensorisch auffällige Böden und damit ein abfallrechtlicher Handlungsbedarf können allerdings zurzeit nicht ausgeschlossen werden. Die geplanten Untersuchungen berücksichtigen diesen dokumentierten Zustand der zurückgebauten Tankstellenbereiche und ergänzen diese in bisher nicht berücksichtigten Verdachtsflächen.

#### Untersuchungskonzept

Das Untersuchungsgebiet wurde in zwei voneinander getrennte Teilbereiche unterteilt. Zum einen wird der südlich gelegene Teilbereich der ehemaligen Tankstelle erkundet und zum anderen die nördlich und mittig gelegene, wesentlich größere brachliegende (bzw. bestockte) Fläche mit der darauf befindlichen Anschüttung („Sandberg“), die durch einen Geländeanstieg von etwa 6 m gekennzeichnet ist. Eine Erweiterung dieses Hügels im Laufe der Zeit durch Anschüttungen aus benachbarten Bautätigkeiten kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Im ersten Untersuchungsschritt, der mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn am 15.01.2015 inhaltlich abgestimmt worden ist, ist die detaillierte Untersuchung des aufgehaldeten Bodenmaterials im Hinblick auf eine spätere Abfuhr und Verwertung des Auffüllungsbodens geplant. Zeitgleich werden die im Bereich der späteren Baugruben anfallenden Aushubböden ebenfalls auf deren Schadstoffgehalte im Hinblick auf eine spätere Verwertung hin untersucht. Anstehende Böden der ehemaligen Tankstellenfläche werden bis in untersuchungsrelevante Tiefen auf das Vorhandensein tankstellenspezifischer Schadstoffe geprüft.

Darüber hinaus werden die Oberböden, die der zukünftigen GOK entsprechen, auf die Unbedenklichkeit im Hinblick auf die zukünftige Nutzung nach BBodSchV für den Wirkungspfad Boden - Mensch untersucht.

Eine Untersuchung von oberflächennahen Böden in Bereichen späterer Niederschlagsversickerungen erfolgt auf der Grundlage der Arbeitshilfe DWA-A 138.

Diese Untersuchungen sollen einen Unbedenklichkeitsnachweis dieser Böden für eine oberflächennahe Versickerung erbringen und werden für einen unspezifischen Verdacht gem. Prüfwertliste der BBodSchV durchgeführt. Hierzu erfolgt im Vorwege der Durchführung eine enge Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn. Im Einzelnen werden die nachfolgend beschriebenen Untersuchungen durchgeführt.

#### Nördliche und mittlere Plangebietsfläche

Das Untersuchungskonzept für eine detaillierte Untersuchung basiert auf Ergebnissen der historischen Recherche.

Geplant ist die umfangreiche Untersuchung des Mediums Boden. Eine Untersuchung der Medien Bodenluft und Grundwasser wird zum jetzigen Zeitpunkt für nicht notwendig erachtet. Sollten die Untersuchungsergebnisse Hinweise auf ein Vorkommen und eine potenzielle Gefährdung oder baubedingt die vorübergehende Haltung/Entnahme eines oberflächennahen Grundwassers ergeben, dann sind in Abstimmung mit der zuständigen Behörde im Zuge der weiteren Planungen geeignete Untersuchungen durchzuführen.

#### Durchführung der Haldenbeprobung (Flurstücke 12/74 und 309/11)

Zur Baugrunderkundung und Untersuchung des aufgehaldeten Bodenmaterials sowie der auszukoffernden Böden im Zuge der Herrichtung des Baufeldes und der Baugruben zur Errichtung der Wohnhäuser werden auf dieser Teilfläche insgesamt 29 Rammkernsondierungen mit Endtiefen zwischen 5,0 m und maximal 13,0 m abzuteufen sein.

Alle geplanten Bohrsondierungen wurden im Februar und März 2015 (vgl. auch nachfolgende **Abb. 17g** und **Abb. 17h**) durchgeführt.



**Abb. 17g** und **Abb. 17h** Arbeiten im Zuge der Baugrunduntersuchung an markierten Stellen

Die Lage der Ansatzpunkte ist dem Lage- und Übersichtsplan zu entnehmen (vgl. **Abb. 17i** auf Seite 76). Die Bohransatzpunkte bzw. Probenentnahmepunkte wurden innerhalb des Plangebietes so angeordnet, dass diese einen möglichst repräsentativen Überblick über den Untergrund und damit über die zu verwertende Bodenmenge ergeben. Die Rammkernsondierungen sind dabei so ausgerichtet, dass eine ausreichend hohe Aufschlussdichte für die spätere Baugrundbeurteilung erreicht wird.

Gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein besteht für die Stadt Glinde ein konkreter Verdacht auf Bombenblindgänger. Die Arbeiten wurden daher von einer sachkundigen Person in der Kampfmittelbergung nach § 20 Sprengstoffgesetz begleitet.

Der in den Bohrprofilen aufgeschlossene Untergrund wird sedimentpetrographisch charakterisiert, sensorisch beurteilt und horizontalisiert beprobt. Dabei erfolgen die Probenahmen je laufenden Meter, bei Schichtwechsel oder bei sensorischen Auffälligkeiten. Das Probenmaterial wird in geeignete Probenbehältnisse überführt.



Für je 1.000 m<sup>3</sup> Bodenaushub ist eine Deklarationsanalytik gemäß LAGA TR Boden zu erbringen. Im Vorwege der Probenahme wird dazu die gesamte Fläche in insgesamt 20 regelmäßige Cluster (je etwa 1.000 m<sup>3</sup> Bodenvolumen) unterteilt. Hierzu steht uns ein digitales Geländemodell mit einem 1x1 m Raster zur Verfügung. Die Größe der einzelnen Cluster wird dabei, aufgrund abweichender Geländehöhen, stark variieren. Gemäß des vorliegenden Vermessungsplans schwankt die Geländehöhe zwischen +32 mNN und +38 mNN. Die Zusammensetzung der Bodenmischproben erfolgt anhand der Clusterung.

Insgesamt werden 20 Bodenmischproben aus den jeweils je Cluster entnommen Einzelproben unter Berücksichtigung der angetroffenen Lithologie zusammengestellt und gemäß LAGA 20 (2004) analysiert. Der Untersuchungsumfang umfasst die Parameter der Tabellen II. 1.2-1 (Feststoff und Eluat) gemäß der LAGA 20.

#### Durchführung der Beprobung gemäß BBodSchV (westliche Teilfläche Flurstück 313/12)

Das westliche Teilgebiet der im Lageplan blau markierten Fläche wird auf Grundlage der BBodSchV Anhang 1 - Absatz 2.1.1 in insgesamt 6 annähernd gleich große Cluster eingeteilt. Die Beprobungstiefen werden auf Grundlage der BBodSchV, Tab. 1, Wirkungspfad Boden - Mensch bei 0-10 cm und 10-35 cm unter GOK durchgeführt. Während der Probenahme erfolgt vor Ort eine organoleptische Bodenansprache. Jede Teilfläche wird mit 20 Einzelproben einer Beprobungstiefe aufgeschlossen und zu einer Mischprobe vereint. Somit ergeben sich für die 6 Cluster insgesamt 12 Mischproben.

Der Parameterumfang der Untersuchungen gemäß BBodSchV beschränkt sich gemäß den gesetzlichen Vorgaben bei unspezifischem Verdacht darauf, die unter 1.4 genannten Prüfwerte zu untersuchen. Aufgrund der langjährigen Nutzung als Gleistrasse werden zusätzlich 3 Oberbodenproben auf das Vorhandensein der Breitbandherbizide Glyphosat und dessen Abbauprodukt AMPA, Diuron, MCPA, Amitrol sowie Simazin hin untersucht. Eine Untersuchung des Wirkungspfades Boden - Nutzpflanze wird nicht erfolgen. Eine Gefährdung über den Indirektpfad Boden - Bodenluft - Mensch ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben, so dass hier Untersuchungen der Bodenluft nicht weiter berücksichtigt wurden.

Die Lage der Bohransatzpunkte wurde im Vorwege der Untersuchung mit Hilfe des digitalen Geländemodells und in Abstimmung mit allen beteiligten Projektbeteiligten und der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn festgelegt.

#### Südliche Plangebietsfläche

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich das etwa 3.000 m<sup>2</sup> große Areal einer ehemaligen Tankstelle / eines heutigen Kfz-Betriebes. Die tankstelleneigenen Anlagen (Kraftstofftanks und Zapfinsel) wurden bereits 1995 zurückgebaut. Alle anderen altlastenrelevanten Anlagen wie Altöl- und Heizöltank, Kfz-Wasch- und Wartungshalle, Abscheider sowie die aus der KFZ-Wartung und Lagerung von Altfahrzeugen auf dem rückwärtigen Geländebereich ggf. freigesetzten Betriebsstoffe waren nicht Gegenstand dieser Untersuchungen.

Im Vorwege der Rückbaumaßnahmen wurde an mehreren Verdachtspunkten eine Untersuchung von tankstellentypischen Schadstoffen durchgeführt. Insgesamt wurden 11 Rammkernsondierungen mit Endtiefen zwischen 1,5 m und 5,0 m abgeteuft. Bei einer maximalen Erkundungstiefe von 5,0 m unter Terrain wurde kein Grundwasser angetroffen. Nennenswerte Belastungen wurden während dieser Untersuchungen 1995 nicht festgestellt.



**Abb. 17i**  
 „Bohrplan“  
 mit der Lage der Kleinbohrungen, Bodenluft- und Grundwassermessstellen  
 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand vom 07.01.2015)



#### Durchführung der Probenahme ehemalige Tankstellenfläche (Flurstück 12/50)

Die Untersuchung der ehemaligen Tankstellenfläche erfolgt analog zu den Untersuchungen der nördlich gelegenen Entwicklungsfläche. Die Lage der Ansatzpunkte kann ebenfalls dem Bohrplan (s. **Abb. 17i** auf Seite 76) entnommen werden. Die Lage der Bohransatzpunkte orientiert sich an den 1995 zurückgebauten Tankstellenanlagen und überprüft den damals dokumentierten Sanierungserfolg. Darüber hinaus werden die 1995 nicht untersuchten Verdachtsbereiche jetzt durch die geplanten Rammkernsondierungen erfasst.

Verluste von Betriebsflüssigkeiten aus dem Kfz-Betrieb und der Lagerung von Altfahrzeugen auf dem rückwärtigen Areal werden mittels Entnahme von Oberbodenproben und deren Untersuchung auf nutzungsspezifische Schadstoffe (MKW, PCB, PAK) geprüft. Altöl- und Heizöltank werden ebenso wie Kfz-Wartung und Autowäsche ebenfalls geprüft.

Der Untersuchungsumfang umfasst die Durchführung von insgesamt 7 Analysen der Parameter Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Benzinkohlenwasserstoffe (BTEX-Aromaten; Benzol, Toluol, Ethylbenzol und o-/p-/m-Xylole). Eine Untersuchung der bitumen-stämmigen polycyclisch aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK gem. EPA-Liste) und bei erhöhten MKW-Gehalten die Prüfung auf Polychlorierte Biphenyle (PCB gemäß Ballschmitter) wird an bis zu 5 Bodenproben durchgeführt.

Eine Untersuchung gemäß LAGA 20 (2004) wird lediglich an einer Bodenmischprobe notwendig werden, wenn alle Proben sensorisch unauffällig bleiben. Der Untersuchungsumfang richtet sich auch hier nach LAGA 20.

Zusätzlich werden im Einsatzbereich leichtflüchtiger Betriebsstoffe (Waschhalle, ehemalige unterirdische Tankanlage, Lagerbereiche) insgesamt 3 Bodenluftproben entnommen. Die Lage der Bodenluftmessstellen ist ebenfalls in Anlage 1.2 dargestellt. Neben der Bestimmung der Feldparameter (O<sub>2</sub>, CO<sub>2</sub> und CH<sub>4</sub>) vor Ort, werden im Labor die BTEX und LCKW untersucht.

Mit diesem Untersuchungskonzept werden aus gutachterlicher Sicht die eingangs formulierten Fragestellungen beantwortet und die Grundlagen für eine

- Verifizierung des Altlastenverdachts,
- Überprüfung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und
- abfallrechtlichen Bewertung von zu bewegendem Bodenmengen

in allen derzeit zugänglichen Bereichen des Plangebietes geschaffen.

### 14.3 Kampfmittel

Entsprechend den örtlichen Kenntnissen geht die Stadt Glinde im Planaufstellungsverfahren und bei der Realisierung der Bauvorhaben davon aus, dass durch den Grundstückseigentümer die entsprechende Kampfmittelfreiheit nachzuweisen sein wird.

Im Rahmen der Projektentwicklung und im Zuge der Bodenuntersuchungen ist der Themenbereich bereits intensiv berücksichtigt und unter Hinzuziehung des Kampfmitteldienstes die entsprechenden Untersuchungen des Bodens durchgeführt worden. Diese Vorgehensweise wird durch den Grundstückseigentümer im Zuge der Vorhabenrealisierung entsprechend fortgesetzt, um dann für die zu erschließende Plangebietsfläche letztendlich eine Kampfmittelfreiheit seitens des Kampfmitteldienstes bescheinigt zu bekommen.



### 15. Archäologische Denkmale

Mit Erlass des Archäologischen Landesamtes S-H vom 10.02.2014 wurde der Stadt Glinde mitgeteilt, dass Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale durch die Umsetzung der vorgelegten städtischen Planung nicht festgestellt werden konnten und somit keine Bedenken bestehen. Der Bauleitplanung wurde seitens des ALSH zugestimmt. Darüber hinaus verweist das ALSH auf § 15 DSchG:

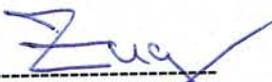
Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

---

Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 42 „Wohnpark Altes Gleisdreieck“ der Stadt Glinde wurde von der Stadtvertretung am 29.06.2017 gebilligt.

Glinde, den 05.07.2017

  
-----  
- Der Bürgermeister -

Planverfasser:

**BIS-S**

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

Bearbeiter:

  
-----  
Dipl.-Ing. (FH)  
Peter Scharlibbe

Büro für integrierte  
Stadtplanung · Scharlibbe **BIS-S**  
-----  
Hauptstr. 2b · 24613 Aukrug · Tel. 04873 / 9 72 46

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

zum

### **Bebauungsplan Nr. 42 „Wohnpark Altes Gleisdreieck“ der Stadt Glinde**

Die Stadt Glinde beabsichtigt auf Grundlage eines in mehrerer Detaillierungs- und Beratungsschritten entwickelten und beratenden „Städtebaulichen Konzeptes“ für das so genannte „Alte Gleisdreieck“ einen Bebauungsplan aufzustellen, um für den derzeit unbeplanten Außenbereich im Innenbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie angrenzenden Grünflächen und für die Realisierung eines Wohngebietes mit einem wesentlichen Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau zu schaffen.

Parallel hierzu erfolgte mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 42 auch die Aufstellung der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes. Eine Änderung des Landschaftsplanes der Stadt Glinde wurde nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Stadtzentrums von Glinde nördlich der „Möllner Landstraße“ im Bereich einer ehemaligen Bahngleisstrasse. In dessen Randbereichen haben sich auf Aufschüttungen in den vergangenen Jahrzehnten über Gras- und Krautfluren Gehölzflächen entwickelt, die inzwischen in den Status eines Waldes gem. Landeswaldgesetz hineingewachsen sind und einen Großteil des Plangebietes umfassen.

Das Gelände ist im Bereich der ehemals als Trasse für die Bahngleise genutzten Flächen relativ eben, in den östlichen Abschnitten durch die damaligen Aufschüttungen deutlich bewegt. Im südlichen Bereich wurde vor einigen Jahren ein Parkplatz angelegt. Westlich davon liegen gewerblich genutzte Flächen und nordwestlich davon ein Regenwasserversickerungsbecken, in das der Parkplatz entwässert.

Die im Umfeld vorhandenen Siedlungsflächen werden überwiegend wohnbaulich, teilweise im Sinne eines Mischgebietes auch gewerblich genutzt.

Für die Bebauungsplanung wurden mit dem Aufstellungsbeschluss folgende Planungsziele formuliert, die im Laufe der Planentwicklung auch unter Auswertung der Stellungnahmen aus den nach dem BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahren weitergehend konkretisiert wurden:

- Schaffung von Wohnbauflächen
- Erschließung des Planbereiches und somit des geplanten Wohnparks von Osten über die Straße „Am Sportplatz“
- Ausschluss einer Kfz gebundenen Erschließung von der „Möllner Landstraße“ im Süden und vom öffentlichen Parkplatz im Südosten
- Bereitstellung von einer hinreichend dimensionierten Anzahl von Stellplätzen für die Anwohner „Wohnpark Altes Gleisdreieck“ innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA)
- Bereitstellung von quartiersbezogenen Besucherstellplätzen am nördlichen Rand des geplanten Wohngebietes
- Erhalt bzw. Ausbau der Wegeverbindung auf der alten Gleisstrasse nach / von Norden innerhalb einer neu zu gestaltenden Grünverbindung am westlichen Plangebietsrand
- Erhalt und Neugestaltung der Grünachse am westlichen Plangebietsrand mit Großbaum- und Gehölzbestand mit Maßnahmen des Artenschutzes
- Schaffung / Umsetzung eines Maßnahmenkonzeptes zum Schallschutz gegenüber Verkehrslärm

- Sicherstellung einer verkehrstechnisch und leistungsfähig einwandfreien Abwicklung der Verkehrsströme auf der Möllner Landstraße, insbesondere in den Einmündungsbereichen der anbindenden Straßen und Zufahrten auf die L 94 einschließlich weiterer baulicher Maßnahmen zur Verbesserung
  - der fußläufigen Wegeverbindungen beiderseits der Möllner Landstraße und
  - der Optimierung des ÖPNV (Bushaltestellen)

Dabei fanden im Zuge der Projektentwicklung und der Bauleitplanung Berücksichtigung:

- landschaftspflegerische sowie forstwirtschaftliche Belange und die Bereitstellung von Kompensationsflächen oder -maßnahmen, die durch die verbindliche Bauleitplanung ausgelöst werden, vorwiegend an einem externen Ort nordwestlich der bebauten Stadtlage von Glinde
- das Minimierungsgebot und die artenschutzrechtlichen Belange nach BNatSchG
- die Belange der Wasserwirtschaft und der Oberflächenentwässerung
- Belange des Bodenschutzes und Beachtung der Wasserschutzzone Zone III
- die Belange des Immissionsschutzes.

Zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung nach § 1 Abs. 3 BauGB waren die beiden o. g. Bauleitplanungen aufzustellen. Zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ nach § 8 Abs. 2 BauGB wurde die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese wurde mit Wechsel des Planungsinstrumentes von einem „beschleunigten“ in ein „normales“ Planaufstellungsverfahren im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

## **1. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für den Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Glinde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung ist, beschrieben und bewertet wurden.

- Das Plangebiet liegt im Nordosten des Gliner Stadtzentrums nördlich der „Möllner Landstraße“ im Bereich einer ehemaligen Bahngleisstrasse. In dessen Randbereichen haben sich auf Aufschüttungen in den vergangenen Jahrzehnten über Gras- und Krautfluren Gehölzflächen entwickelt, die inzwischen in den Status eines Waldes gem. Landeswaldgesetz hineingewachsen sind und einen Großteil des Plangebietes umfassen.
- Die Siedlungsflächen im Umfeld des Plangebiets werden überwiegend wohnlich genutzt. Öffentlich nutzbare Räume als begrünte Flächen sind im Plangebiet vorhanden. Diese werden von Anwohnern genutzt, beispielsweise zum Ausführen von Hunden oder durch spielende Kinder.
- Knicks als gemäß § 21 LNatSchG bzw. nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop sind im Plangebiet nicht vorhanden.
- Der festgestellte Landschaftsplan der Stadt Glinde in der Fassung von 1991 stellt das Plangebiet entsprechend der zuvor ausgeübten Nutzung als (Schienen-)Verkehrsflächen bzw. enthält einen Hinweis auf eine (Biotop-)Schonfläche aufgrund nicht mehr ausgeübter Nutzungen in Form von Sukzessionsflächen im Bereich des heute vorhandenen Waldes dar. Der Landschaftsplan musste im Zusammenhang mit der Aufstellung beider Bauleitpläne nicht fortgeschrieben bzw. konkretisiert werden.
- Das Plangebiet liegt gemäß der Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Glinde (Wasserschutzgebietsverordnung Glinde) vom 30. Juli 1985 innerhalb des Wasserschutzgebietes Glinde der Schutzzone III.

- Weitere Schutzgebiete und -objekte (Natura 2000, LSG, NSG, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale) sind im Planbereich bzw. im maßgeblichen Umfeld nicht vorhanden bzw. eine Betroffenheit solcher kann ausgeschlossen werden.
- Innerhalb des Plangebiets sind keine Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten nach § 7 BNatSchG bekannt und aufgrund der Biotop- und Nutzungsstruktur auch nicht zu erwarten.
- Landwirtschaftliche Betriebe oder Gewerbebetriebe, durch die eine immissionsschutzrechtlich relevante Situation entstehen könnte, sind in einer planungsrechtlich relevanten Nähe zum Planbereich nicht bekannt.
- Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.
- Im Rahmen der Projektentwicklung und im Zuge der Bodenuntersuchungen ist der Themenbereich des Kampfmittelverdachts bereits intensiv berücksichtigt und unter Hinzuziehung des Kampfmittelräumdienstes die entsprechenden Untersuchungen des Bodens durchgeführt worden. Diese Vorgehensweise wird durch den Grundstückseigentümer im Zuge der Vorhabenrealisierung entsprechend fortgesetzt, um dann für die zu erschließende Plangebietsfläche letztendlich eine Kampfmittelfreiheit seitens des Kampfmittelräumdienstes bescheinigt zu bekommen.
- In der rückwertigen Position des Tankstellengebäudes an der Möllner Landstraße ist ein Altöl-/Heizöltank vorhanden war. Dieser wurde im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens nicht untersucht, stellt aber potentiell eine Emissionsquelle dar. Eine Überprüfung des Sachstandes erfolgt in der weiteren Projektentwicklung mittels einer weiteren Bohrung sowie einer Analyse der entnommenen Bodenproben auf MKW.
- Ergebnis einer Verkehrsuntersuchung ist, dass zur leistungsfähigen Abwicklung der zukünftigen Verkehre unter Berücksichtigung der Wohnbauentwicklung „Am Sportplatz“, des Pflegeheims „An der alten Wache“ und des Seniorenwohnen „Ehemalige Gärtnerei“ im Zuge der Möllner Landstraße die Einrichtung eines Linksabbiegestreifens erforderlich sein wird.  
Die Stadtvertretung hat im Zuge der weiteren Projektentwicklung die Möglichkeiten zur Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes untersuchen und mit dem Landesbetrieb Straße und Verkehr, Niederlassung Lübeck abstimmen lassen.  
Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Anbindung des Planbereiches über den Kreuzungsbereich „Am Sportplatz / Möllner Landstraße“ wurde zudem gutachterlich festgestellt, dass der Ausbauquerschnitt der Straße „Am Sportplatz“ ausreichend dimensioniert ist, für die verkehrliche Anbindung des geplanten Wohngebietes und somit ursächlich kein Erfordernis besteht, die Straße „Am Sportplatz“ auszubauen.  
Die vorhandene Wegebeziehung in Nord-Süd-Richtung bleibt im Bereich der alten Gleistrasse erhalten und wurde im Rahmen der zum Bebauungsplan Nr. 42 erarbeiteten Bebauungskonzeption in das Gesamtkonzept eingebunden.
- Insgesamt wird es mit Realisierung des Planvorhabens im Sinne eines „Lückenschlusses“ zu einer Arrondierung des baulich stark vorgeprägten Siedlungsraumes kommen.
- Der im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 42 zu bilanzierende Kompensationsbedarf wird aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzungsart innerhalb des Plangebiets als Wohngebiet außerhalb des Plangebiets nach Maßgabe des hierfür entwickelten Maßnahmenkonzeptes nachgewiesen. Mittels vertraglicher Regelungen im dem zwischen der Stadt Glinde und dem Investor geschlossenen Städtebaulichen Vertrages wurde eine Zuordnung der bilanzierten Kompensationsmaßnahmen zu dem Eingriffsverursacher (= Investor) vorgenommen.  
Neben dem „naturschutzrechtlichen Ausgleich“ sind mit der Inanspruchnahme von Wald auch Ersatzmaßnahmen für Wald und artenschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets durchzuführen, die ihr Entwicklungsziel verfehlt haben und nunmehr zu ersetzen sind mit diesem neuen Eingriff.

- Das innerhalb des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser wird auch innerhalb des Plangebiets zur Versickerung zu bringen sein.  
Eine Baugrunduntersuchung hat die überwiegend guten Versickerungseigenschaften des Bodens nachgewiesen.  
In Abstimmung mit der Zweckverband Südstormarn und der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn wurden die Grundsätze und Anforderungen an das Entwässerungskonzept gestellt und dieses als geeignet beurteilt, den Anforderungen zur Versickerung eines 100 jährigen Regenereignisses gerecht werden zu können.
- Erhebliche Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild werden im Zuge der Bebauungsplanung / Vorhabenrealisierung durch geeignete Maßnahmen vermieden bzw. minimiert werden können.  
Insgesamt werden die Bauflächen landschaftsgerecht eingegrünt und zugleich in die bebaute Stadtstruktur eingebunden.

Die Auswirkungen der Planung bestehen in dem Entfall einer Waldfläche, in der Beeinträchtigung von Einzelgehölzen und möglicherweise im Verlust von Tierlebensräumen, in der Belastung durch Lärmemissionen und der Sicherung einer ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Erdbodens und einer ordnungsgemäßen Entwässerungsplanung durch eine vollständige Versickerung anfallenden Niederschlagswassers.

Zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden auf der Planungsebene der Bebauungsplanung mit Blick auf die Vorhabenrealisierung folgende Maßnahmen vorzusehen sein:

- Rodung einer Waldfläche unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange und Bereit- und Herstellung einer externen Ersatzwaldfläche
- Abtrag und ordnungsgemäße Entsorgung des so genannten „Sandbergs“ zur Herstellung eines Planums für das geplante Wohngebiet
- Sicherung einer ordnungsgemäßen Versickerung, auch für das 100 jährliche Regenereignis durch ein aufeinander abgestimmtes Versickerungskonzept
- Bereitstellung einer externen Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft
- Maßnahmen zum Schutz, zum Erhalt und zur nachhaltigen Entwicklung der westlich des geplanten Wohngebietes verbleibenden Grünfläche mit ortsbildprägenden Einzelgehölzen
- Durchführung von artenschutzfachlichen Maßnahmen
- Umsiedlung zweier Ameisenvölker aus dem Plangebiet an eine hierfür geeignete Stelle

Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden im Umweltbericht festgehalten, der gesonderter, integrierter Bestandteil der Begründung ist.

## **2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung**

Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie deren möglichen Auswirkungen und dem jeweiligen Planungsstand wurde im Rahmen von Bürgerinformationsveranstaltungen zum Bebauungsplan Nr. 42 am 18.03.2014 und am 30.10.2014 sowie am 08.06.2015 unterrichtet und Gelegenheit zu Äußerung gegeben worden ist.

Von den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern wurden eine Vielzahl von Anregungen und Hinweise zu der Art und zur Ausgestaltung des geplanten Wohnbaugebietes sowie zu dessen Planungserfordernis und zu einzelnen Fachbelangen mit konkreten Nachfragen auch zur Hochbauplanung gemacht, die im Zuge der Projektentwicklung und der Erarbeitung sowie der Weiterentwicklung des „Städtebauliches Konzeptes“ dementsprechend in der städtebaulichen und planungsrechtlichen Ausgestaltung des Bebauungsplanes Nr. 42 entsprechend der politischen Willensbildung umzusetzen waren.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden eine Vielzahl von Stellungnahmen privater Personen abgegeben, die im Wesentlichen abzielten auf planungsrechtliche Details des Bebauungsplanes Nr. 42 bzw. auf deren möglichen Auswirkungen auf die benachbart gelegenen Wohngebiete. Die Anregungen und Bedenken konnten durch die begleitenden Fachplanungen im Wesentlichen ausgeräumt bzw. durch eine Fortentwicklung des städtebaulichen Konzeptes entsprechend der gemeindlichen Abwägung ausgeräumt und in die Erarbeitung der „2. Entwurfsplanung“ entsprechend der politischen Willensbildung umgesetzt werden.

Mit der Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wurde auch eine Modifikation des geplanten Wohngebietes in Form einer Kombination von Geschosswohnungsbau im Bereich Möllner Straße / öffentlicher Parkplatz / Am Sportplatz und einer Reihenhausbauung im mittleren und nördlichen Bereich des Plangebietes vorgenommen. Hierdurch wurde eine erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich und zusammen mit einer erneuten Behörden- und Trägerbeteiligung durchgeführt.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung der Planentwürfe des Bebauungsplanes nach § 4a Abs. 3 BauGB wurden wiederum Stellungnahmen privater Personen abgegeben, die im Wesentlichen abzielten auf planungsrechtliche Festsetzungen im 2. Planentwurf und auf Abwägungsentscheidungen seitens der Stadt Glinde zum Artenschutz, zum Ausgleich, zum Immissionsschutz und zur Standortwahl. Diese Anregungen und Bedenken wurden mit Erarbeitung eines 3. Planentwurfs und entsprechend der städtischen Abwägung ausgeräumt. Mit Berücksichtigung Teile der vorgetragenen Bedenken wurde eine 2. erneute öffentliche Auslegung und auch eine 2. erneute öffentliche Auslegung erforderlich und durchgeführt.

Im Rahmen der 2. erneuten öffentlichen Auslegung der Planentwürfe nach § 4a Abs. 3 BauGB wurde noch eine Stellungnahme privater Personen abgegeben, die ohne weitere Planänderungen in die städtische Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss eingestellt werden.

### **3. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung**

Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) mit Schreiben vom 17.01.2014 frühzeitig über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Dies auch im Hinblick auf die zu berücksichtigenden umweltrelevanten Belange. Mit gleichem Datum wurden die Nachbargemeinden von der städtischen Planung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zugleich die landesplanerische Stellungnahme eingeholt.

Die weitere Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vom 08.06.2015 bis zum 13.07.2015 (einschließlich) mit Schreiben vom 29.05.2015 und gleichem Fristende.

Im Rahmen der o. g. Beteiligungsverfahren wurden seitens der Institutionen und der Planungsträger Anregungen und Hinweise gegeben zu folgenden Themenbereichen:

- zur städtebaulichen Konzeption
- zum Immissionsschutz
- zur Erschließung
- zum Entwässerungskonzept
- zum Artenschutz
- zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie in Waldflächen

Der Lösungsansatz der unterschiedlichen Nutzungsansprüche an das Planvorhaben selbst und zugleich auch an das Plangebiet konnte innerhalb eines insgesamt optimierten „Städtebaulichen Konzeptes“ erreicht werden.

Die im Rahmen der beiden erneuten Beteiligungsverfahren seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken konnten im Zuge der Abwägung in die 2. und 3. Entwurfsplanung eingearbeitet werden.

#### **4. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen**

Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 42 wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung deutlich, dass seitens der Anlieger grundsätzliche Bedenken gegen die Ausweisung dieses neuen Wohngebietes im Bereich des so genannten „Alten Gleisdreieckes“ im Sinne einer Innenentwicklung und Wiedernutzung brachliegender Flächen bestanden und den Verlust der durch Sukzession entstandenen Waldfläche und eine an die Altanliegergrundstücke herangerückte wohnbaulichen Nutzung sehr kritisch gegenüberstanden und sich sorgten unter anderem um die verkehrlichen Belange, die Veränderungen im Stadt- und Landschaftsbild, dem Verlust an einer Erholungsfunktion und einer zusätzlichen Lärmbelastung.

Die Entwicklung, die durch den Bebauungsplan Nr. 42 vorbereitet wird, fördert die städtische Innenentwicklung auf einer Fläche, die bereits von Bebauung umgeben ist. Alternative Standorte für erforderlichen neuen Wohnraum würden voraussichtlich nur in Ortsrandlage anzusiedeln sein und damit eine weitere Ausbreitung der Siedlungsfläche zulasten der offenen Landschaft bewirken.

Die Stadt Glinde hat sich mit den Möglichkeiten, geeigneten und öffentlich geförderten Wohnraum zu entwickeln, frühzeitig auseinandergesetzt und dies auch in die politische Willensbildung eingebracht. Die Prüfung, die fortlaufend weiter seitens der Stadt Glinde aufgrund der drängenden Probleme zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum durchgeführt wird, lässt nur den Schluss zu, dass die Plangebietsfläche geeignet ist und dementsprechend auch entsprechend dem städtebaulichen Ziel zu entwickeln ist, um so einen Beitrag zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum leisten zu können.

Es wurden mehrere Standorte bzw. Flächen im Gliner Stadtgebiet hinsichtlich der Möglichkeit geprüft, neuen öffentlich-geförderten Wohnraum realisieren zu können. Diese Prüfung hat ergeben, dass sich alle verfügbaren Baugrundstücke in der Ortsmitte nicht im Eigentum der Stadt Glinde befinden.

Neben den städtischen Flächen sind auch private Grundstücke in Glinde vorhanden, die potentiell für eine Wohnbebauung in Betracht gezogen werden könnten, jedoch zum Zeitpunkt des Planaufstellungsverfahrens nicht für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

In Abwägung der vorgebrachten Bedenken zur Standortwahl hat die Stadt Glinde entsprechend ihren Untersuchungen zur Standortwahl und zu den planungsrechtlichen und umweltrelevanten Fragestellungen unterstützt durch Fachgutachten festgestellt, dass der Bereich „Altes Gleisdreieck“ derzeit unter Berücksichtigung und Beachtung der zu ergreifenden Maßnahmen der Minimierung und der Kompensation von Beeinträchtigungen eine geeignete Möglichkeit bittet, eine angemessene wohnbauliche Entwicklung der innerstädtisch zentral gelegenen Fläche zu ermöglichen.