

## 31. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnpark Altes Gleisdreieck“

### Begründung mit Umweltbericht





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 15.10.2015 (Plan Nr. 2.0)





**Stadt Glinde**  
Kreis Stormarn

**Begründung  
mit Umweltbericht**

Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB'14

zur

**31. Änderung des Flächennutzungsplanes  
„Wohnpark Altes Gleisdreieck“**

Für den Bereich:

- westlich der vorhandenen Bebauung Groothegen Nr. 2a-2f und Am Sportplatz Nr. 2 bis 92 (fortl. gerade Nr.) und Nr. 94a-c sowie der Straße „Am Sportplatz“
- nördlich der vorhandenen Bebauung Möllner Landstraße Nr. 108 und 110 sowie der Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 40a
- östlich der vorhandenen Bebauung Schrödersweg Nr. 10 bis 46 (fortl. gerade Nr.) und Nr. 55 sowie durch der Bebauung Möllner Landstraße Nr. 121 a-c

Beratungs- und Verfahrensstand:

Bauausschuss vom 05.11.2015

Stadtvertretung vom 19.11.2015

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Behörden- und TÖB - Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Planverfasser:

**BIS-SCHARLIBBE**

24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 15.10.2015 (Plan Nr. 2.0)





**Inhaltsverzeichnis**

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

1.	Planungserfordernis	-----	9
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	-----	11
2.1	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	-----	11
3.	Räumliche Abgrenzung des Änderungsbereiches	-----	12
4.	Planungsvorgaben	-----	13
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	-----	13
4.2	FFH-Verträglichkeitsprüfung	-----	14
5.	Umweltbericht	-----	14
5.1.	Einleitung	-----	14
5.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	-----	14
5.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung	-----	18
5.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	-----	20
5.2.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	-----	20
5.2.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	-----	20
5.2.2.1	Mensch	-----	20
5.2.2.2	Pflanzen und Tiere	-----	22
5.2.2.3	Boden	-----	25
5.2.2.4	Wasser	-----	25
5.2.2.5	Klima / Luft	-----	26
5.2.2.6	Landschaft (= Stadtbild)	-----	26
5.2.2.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	-----	27
5.2.2.8	Wechselwirkungen	-----	27
5.2.3	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	-----	27



Stadt Glinde  
31. Änderung des Flächennutzungsplanes  
„Wohnpark Altes Gleisdreieck“



Begründung mit Umweltbericht

„Genehmigungsfassung“

5.3	Hinweise auf Schwierigkeiten	-----	28
5.4	Maßnahmen zur Überwachung	-----	28
5.5	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	-----	28
6.	Planinhalte	-----	29
7.	Natur und Umwelt, Eingriffsregelung	-----	30
8.	Immissionsschutz	-----	30
9.	Verkehr	-----	31
10.	Ver- und Entsorgung	-----	32
11.	Brandschutz	-----	35
12.	Nachrichtliche Übernahmen	-----	36
12.1	Wasserschutzgebiet	-----	36
12.2	Anbaufreie Strecke	-----	36
13.	Bodenschutz	-----	37
14.	Archäologische Denkmale	-----	39

**Zusammenfassende Erklärung**

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

**Quellenverzeichnis:**

- „Boden- und Schadstoffuntersuchungen“ zum „Wohnpark Altes Gleisdreieck“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Glinde (Planungsstand vom 29.04.2015)
- „Orientierende Untersuchung Altstandort Tankstelle“ zum „Wohnpark Altes Gleisdreieck“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Glinde (Planungsstand vom 24.04.2015)
- „Entwässerungs- und Erschließungskonzept“ mit Lageplan und Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan Nr. 42 „Wohnpark Altes Gleisdreieck“ der Stadt Glinde (Planungsstand vom 26.03.2015)
- „Städtebauliches Konzept“ mit Lageplan, und Schnitt und Grundrissen als Planungsgrundlage zum Bebauungsplan Nr. 42 „Wohnpark Altes Gleisdreieck“ der Stadt Glinde (Planungsstand vom 02.03.2015)



# Stadt Glinde

## 31. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnpark Altes Gleisdreieck“



Begründung mit Umweltbericht

„Genehmigungsfassung“

- „Städtebauliches Konzept - Variante V 0.82“ mit Lageplan und städtebaulichen Kenndaten zum Bebauungsplan Nr. 42 „Wohnpark Altes Gleisdreieck“ der Stadt Glinde (Planungsstand vom 14.01.2015) „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)
- „Schalltechnische Untersuchung“ zum Bebauungsplan Nr. 42 „Wohnpark Altes Gleisdreieck“ der Stadt Glinde (Planungsstand vom 21.02.2015)
- „Artenschutz-Beitrag“ zum Bebauungsplan Nr. 42 „Wohnpark Altes Gleisdreieck“ der Stadt Glinde (Bearbeitungsstand vom 02.09.2014)
- „Verkehrstechnische Stellungnahme“ zu einer Wohnbauentwicklung „Am Sportplatz“ in der Stadt Glinde im späteren Planaufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Glinde (Bearbeitungsstand vom 25.09.2013)
  
- 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
- 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
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H (LLUR), Untere Forstbehörde mit Schreiben vom 08.07.2015
- Industrie- und Handelskammer zu Lübeck, Standortpolitik mit Schreiben vom 06.07.2015
- Handwerkskammer Lübeck per Mail vom 07.07.2015
- Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes 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
- Hamburger Verkehrsverbund GmbH per Mail vom 25.06.2015
- Freie und Hansestadt Hamburg, BSU - Amt für Landes- und Landschaftsplanung 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
- Schleswig-Holstein Netz AG per Mail vom 10.06.2015
- AKN Eisenbahn AG mit Schreiben vom 09.06.2015
- Gemeinde Oststeinbek, FB Planen, Bauen, Umwelt mit Schreiben vom 02.06.2015





- Archäologisches Landesamt S-H mit Schreiben vom 02.06.2015
- BUND Landesverband / Kreisgruppe Stormarn in Kooperation mit NABU Landesverband S-H per Mail vom 07.07.2015
- 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 Schleswig-Holstein mit Schreiben vom 24.07.2014
  - 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, Fachdienst Planung und Verkehr mit Schreiben vom 14.02.2014 nach § 4 Abs. 1 BauGB und nach § 16 Abs. 1 LaplaG
  - 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, Amt für Stadtentwicklung und Umwelt mit Schreiben vom 17.01.2014
  - Schleswig-Holstein Netz AG mit Schreiben vom 11.02.2014
  - Gemeinde Oststeinbek - Der Bürgermeister, FB Planen, Bauen, Umwelt 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



# Stadt Glinde

## 31. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnpark Altes Gleisdreieck“



Begründung mit Umweltbericht

„Genehmigungsfassung“

- 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, Niederlassung Lübeck 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

### 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
- Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Abschließender Beschluss
- Genehmigungsverfahren § 6 BauGB





## 1. Planungserfordernis

Die Stadt Glinde beabsichtigt auf Grundlage eines in mehrerer Detaillierungs- und Beratungsschritten entwickelten und beratenden „Städtebaulichen Konzeptes“ (vgl. **Abb. 3a** und **Abb. 3b** auf den Seite 16 und 17), 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 erfolgt mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 42 nunmehr auch die Aufstellung der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Änderungsbereich (vgl. auch **Abb. 2** auf Seite 12) umfasst gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 42 nicht die Verkehrsflächen der „Möllner Landstraße“ (L 94), da auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanung für diesen Bereich kein Planungserfordernis besteht.

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Zentrums nördlich der „Möllner Landstraße“ (L 94) im Bereich einer ehemaligen Bahngleistrasse. 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 Planbereichs 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 wird es sein, im Zuge eines „Flächenrecycling und der Wiedernutzung ehemals brachliegender Flächen“ als Maßnahme im Sinne einer „Innenentwicklung und Vitalisierung von Stadtquartieren“ auf dem der Innenstadt nah gelegenen Plangebiet ein attraktives neues Wohnquartier zu entwickeln, das im Sinne der „Inklusion“ ausgerichtet sein wird auf bezahlbaren Wohnraum für Singlehaushalte, ältere Menschen, Familien mit Kindern und auch für Menschen „in einer besonderen Lebenssituation“ (Behinderung).

Mit dieser Bauleitplanung und in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 sollen die planerischen sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von bedarfsgerechtem Mietwohnungsbau an dem gewählten 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.

Ziel der Stadt Glinde ist es somit, ausgehend von den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes und des festgestellten Landschaftsplanes, den Ergebnissen einer schriftlich durchgeführten frühzeitigen „Behörden- und Trägerbeteiligung“ zum Bebauungsplan Nr. 42 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einschließlich der Einholung der landesplanerischen Stellungnahme und der nachbarschaftlichen Abstimmung des Planvorhabens mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB eine städtebaulich geordnete Entwicklung dieser innerörtlichen Fläche planerisch vorzuzureiten und mit der Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplanes letztendlich planungsrechtlich zu gewährleisten.





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





Die vom Bauausschuss am 05.11.2015 beratene und von der Stadtvertretung am 19.11.2015 in der endgültigen Planfassung abschließend beschlossene 31. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die bodenrechtlich relevanten Ergebnisse der Fachplanungen (s. Quellenverzeichnis) aus dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 42 und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Umweltprüfung (siehe Kapitel 5 ff) einschließlich der durch die städtischen Gremien bewerteten Ergebnisse aus der durchgeführten frühzeitigen „Behörden- und Trägerbeteiligung“ zum Bebauungsplan Nr. 42 und die Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Planungsträger und der anerkannten Naturschutzverbände einschließlich privater Personen sowie die landesplanerische Stellungnahme zuletzt mit Erlass vom 17.07.2015 entsprechend der städtischen Gesamtabwägung zum Abschließenden Beschluss.

Die Begründung mit Umweltbericht einschließlich der Planzeichnung wurden entsprechend der städtischen Abwägung redaktionell angepasst.

## 2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), u. a. ergänzt 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 Bauleitpläne sollen entsprechend dem vorangestellten Planungsgrundsatz eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und u. a. eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Der Flächennutzungsplan hat sich auf das ganze Gemeindegebiet zu erstrecken und kann aufgrund veränderter Planungsziele der Gemeinde in Teilbereichen durch ein Änderungsverfahren neue städtebauliche Ziele vorbereiten. Aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes (bzw. Änderungen) sind die Bebauungspläne zu entwickeln.

### 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. Dies kann auch im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung erfolgen.



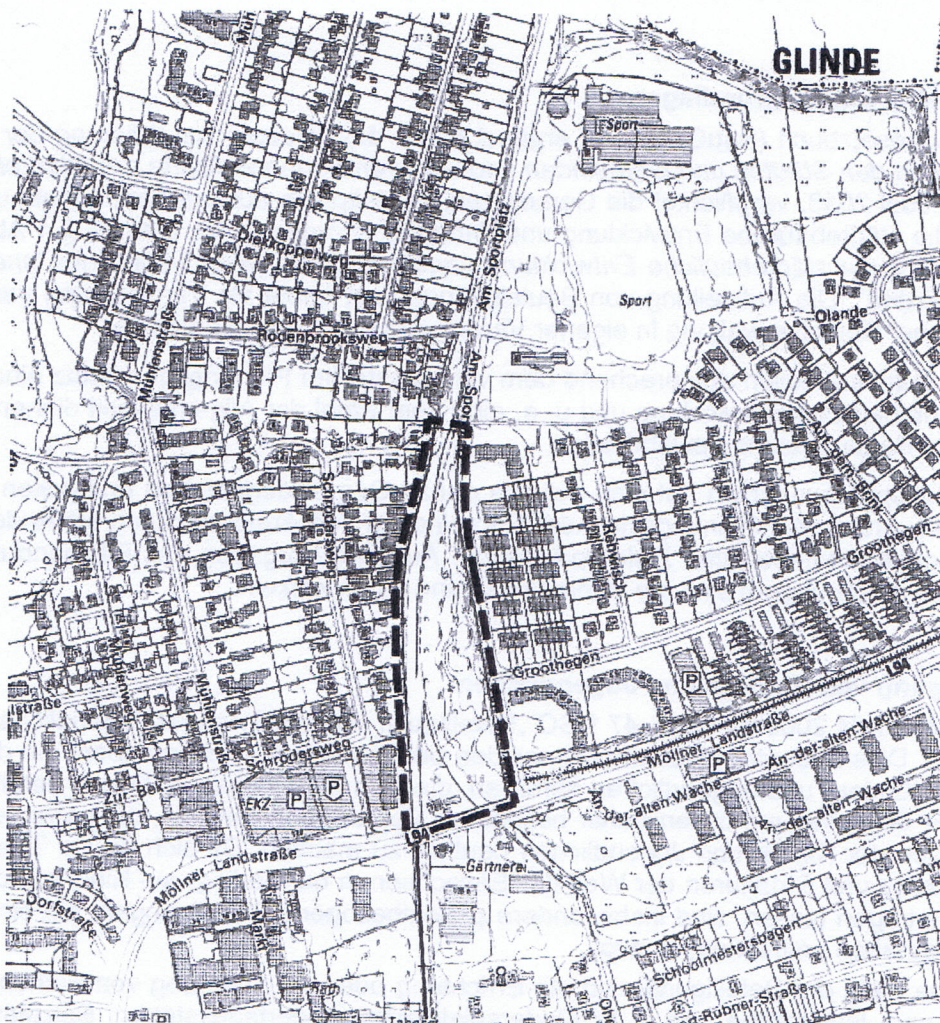


### 3. Räumliche Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der räumliche Änderungsbereich (vgl. nachfolgende **Abb. 2** auf Seite 12) liegt nördlich der „Möllner Landstraße“ (L 94) und westlich der Straße „Am Sportplatz“ sowie östlich der Wohnbebauung „Schröders Weg“.

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (mit Planungsstand vom 15.10.2015 - Plan Nr. 2.0), eine Fläche von insgesamt ca. 2,26 ha, davon

- ca. 14.325 m<sup>2</sup> Allgemeines Wohngebiet (WA)
- ca. 4.815 m<sup>2</sup> Grünflächen (Zweckbestimmung Parkanlage)
- ca. 540 m<sup>2</sup> Flächen für die Abwasserbeseitigung (Versickerung für Parkplatz)
- ca. 2.900 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen (Parkplatzanlage mit Buswendeplatz)



**Abb. 2**  
**Abgrenzung des Plangeltungsbereiches der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
(Planungsstand vom 15.10.2015 - Genehmigungsfassung / Plan 2.0)





#### 4. Planungsvorgaben

Die Stadtvertretung baut mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 und der nunmehr parallel in Aufstellung befindlichen 31. Änderung des Flächennutzungsplanes auf den Ergebnissen des geltenden Flächennutzungsplanes einschließlich seiner genehmigten Änderungen und des festgestellten Landschaftsplanes auf und konkretisiert mit diesen Bauleitplanungen Art und zudem auch das Maß der baulichen Nutzung, bezogen auf den jeweiligen Planbereich.

##### 4.1 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 des gemeinsamen Mittelzentrums Reinbek – Glinde - Wentorf 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.“

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurden keine weitergehenden Hinweise der Landesplanungsbehörde vorgebracht und die vorherige Stellungnahme inhaltlich mit Erlass vom 17.06.2015 voll umfänglich bestätigt.





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

Im oder an den Plangeltungsbereich 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 die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes insbesondere die planerische Entwicklung eines Wohngebiets auf einer der Innenstadt nahe gelegenen Fläche.

Der Planbereich liegt im Nordosten des Zentrums nördlich der „Möllner Landstraße“ im Bereich einer ehemaligen Bahngleistrasse. 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.

Das von den städtischen Gremien nach intensiver Beratung beschlossene „Städtebauliche Konzept“ in Form der „Variante V 0.82“ (vgl. auch **Abb. 3a** auf Seite 16) als Planungsgrundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 42 und nunmehr auch für die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht für den Planbereich folgende Entwicklungen vor:

- Schaffung von Wohnbauflächen
- Erschließung des Plangebietes und somit des geplanten Wohnparks von Osten über die Straße „Am Sportplatz“





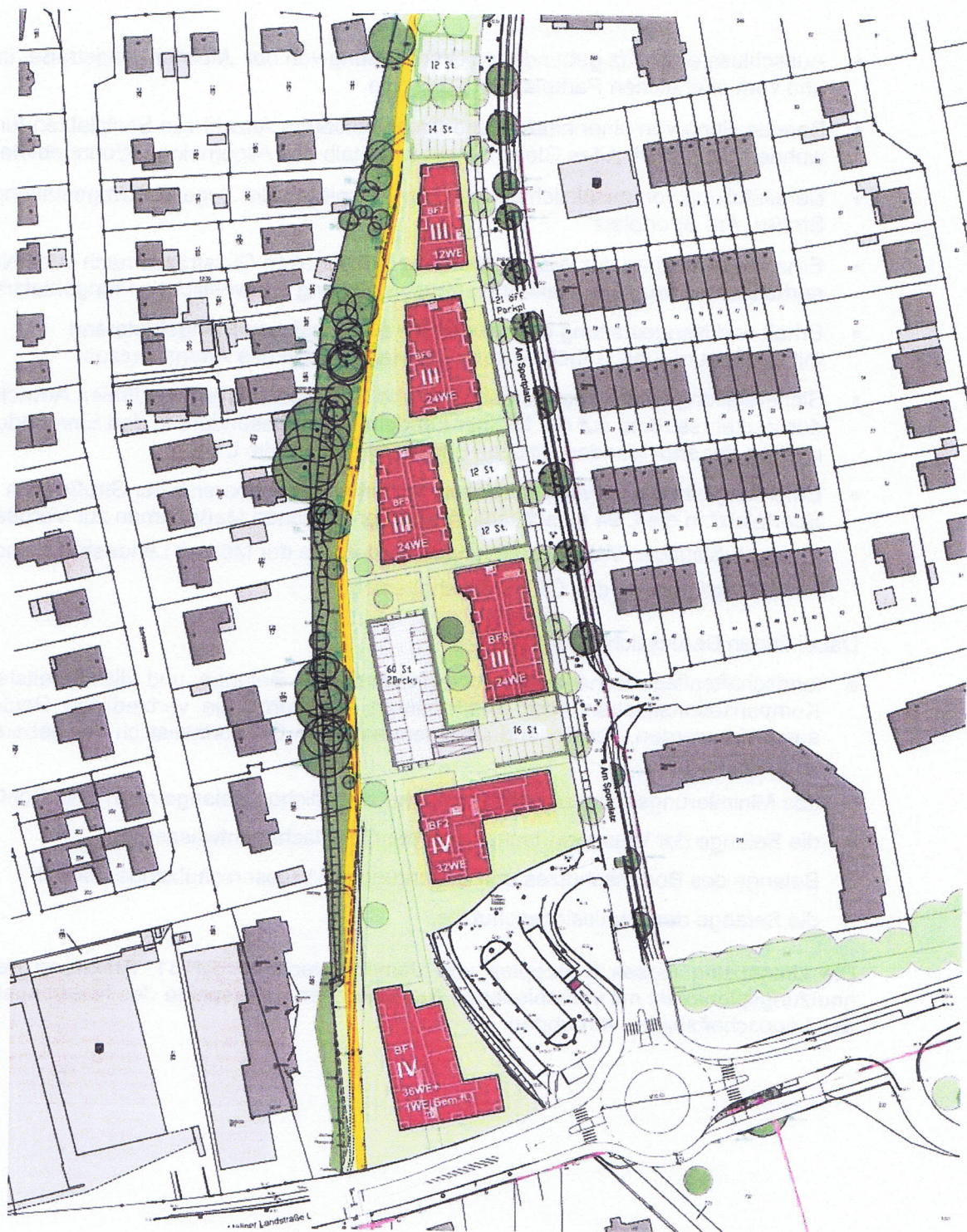
- Ausschluss einer Kfz gebundenen Erschließung von der „Möllner Landstraße“ im Süden und vom öffentlichen Parkplatz im Südosten
- Bereitstellung von einer hinreichend dimensionierten Anzahl von Stellplätzen für die Anwohner „Wohnpark Altes Gleisdreieck“ innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA)
- Bereitstellung von zusätzlich öffentlichen Parkplätzen im Zuge der Umgestaltung der Straße „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 Stadt-lage 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.

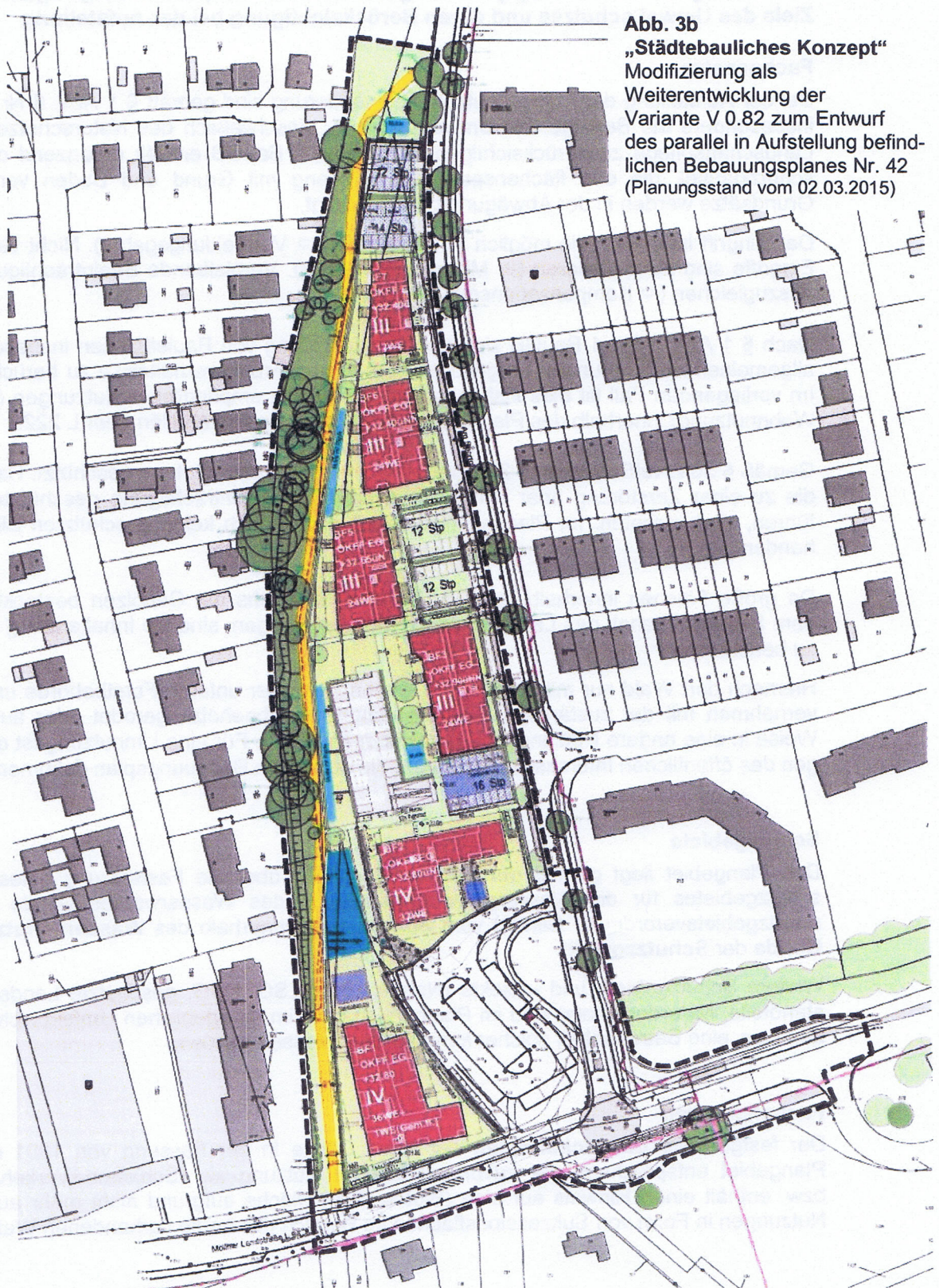
Die Umsetzung dieses Konzeptes und dementsprechend die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit verschiedenen Auswirkungen auf Aspekte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden.





**Abb. 3a**  
**„Städtebauliches Konzept - Variante V 0.82“**  
als Planungsgrundlage zum Bebauungsplan Nr. 42  
und somit auch für die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes  
(Planungsstand vom 14.01.2015 mit Beschluss der Stadtvertretung vom ---.---.2015)





**Abb. 3b**  
**„Städtebauliches Konzept“**  
Modifizierung als  
Weiterentwicklung der  
Variante V 0.82 zum Entwurf  
des parallel in Aufstellung befindlichen  
Bebauungsplanes Nr. 42  
(Planungsstand vom 02.03.2015)





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

#### Fachgesetze

Bei der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung 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).

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 222.

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 Planänderungsbereichs 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.



# Stadt Glinde

## 31. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnpark Altes Gleisdreieck“



Begründung mit Umweltbericht

„Genehmigungsfassung“

Im südwestlichen Bereich ist der bauliche Bestand (ehem. Tankstelle und heute Kfz - Werkstatt) dargestellt.

Der Landschaftsplan der Stadt Glinde (vgl. nachfolgende **Abb. 4** auf dieser Seite 19) 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. 4**

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

Dieser Planauffassung der Stadt Glinde wurde seitens der zuständigen Fachbehörden im Rahmen der zum Bebauungsplan Nr. 42 nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführten frühzeitigen „Behörden- und Trägerbeteiligung“ und anschließend zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB nicht widersprochen, so dass die Stadt Glinde im 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 Plan-Vorhabens ist. Die Waldumwandlung wurde seitens der unteren Forstbehörde und der unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.





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 Planvorhabens 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 Planbereiches werden überwiegend wohnlich genutzt. Öffentlich nutzbare Räume als begrünte Flächen sind im Planänderungsbereich 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 der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes und mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 42 wird ein neues Wohngebiet entwickelt und somit neuer Wohnraum geschaffen. Das Plangebiet fügt sich mit drei- und viergeschossigen Gebäuden 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) werden in die Entwurfsplanung zum Bebauungsplan Nr. 42 in dem planungsrechtlich erforderlichen Maße einfließen.

Sofern erforderlich werden aktive und passive Maßnahmen der Lärminderung gegenüber Verkehrslärm der L 94 vorzunehmen sein. Bodenrechtlich relevante Darstellungen werden für die Flächennutzungsplan-Änderung jedoch nicht erforderlich sein.

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 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.

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

Der Planbereich besteht zu einem Großteil aus einer über die natürliche Entwicklung entstandenen Waldfläche deren Qualität als Lebensraum für insbesondere Vogelarten (Allerweltsarten) 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 Planänderungsbereichs sind überwiegend Einzel- und Reihenhäuser, Zeilenhochhaus und Wohnblocks und mit größeren Garten- / Freiflächen und teilweise älterem Baumbestand.

Geschützte Biotop sind innerhalb des Planänderungsbereiches oder in seinem maßgeblichen Umfeld nicht vorhanden.

##### Auswirkungen

Mit der Realisierung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 42 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.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind Gehölzentnahmen zwischen dem 15. 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.





## Fauna

### Bestand / Bewertung

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

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 Lebensraumsprüche, 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 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.

Diese sind und werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 42 ermittelt, bewertet und in dem erforderlich werdenden Maße planungsrechtlich festgesetzt.





### **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.

### **5.2.2.3 Boden**

#### **Bestand / Bewertung**

Die anstehenden Böden im Planbereich sind vorwiegend körnige Böden des Glinder 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.

### **5.2.2.4 Wasser**

#### **Bestand/Bewertung**

##### **Oberflächengewässer**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

##### **Grundwasser**

Bohrungen im Planänderungsbereich (vgl. auch Quellenverzeichnis) 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.

#### 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 Planänderungsbereiches 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 Änderungsbereich hinaus gehende relevante Wirkungen sind unter Berücksichtigung der Bebauungsdichte und -höhe nicht zu erwarten.

Im Planbereich 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.

#### 5.2.2.6 Landschaft / Stadtbild

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

Als landschaftsbildprägende Elemente sind im Planänderungsbereich 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 Nr. 42 betrachtet.

#### Auswirkungen

Da der Wald vorwiegend auf ehemals aufgefüllten 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 die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes planerisch vorbereitet wird, fördert die städtische Innenentwicklung auf einer Fläche, die bereits von Bebauung umgeben ist. Alternative Standorte, die im Sinne einer „Innenentwicklung bzw. eines Flächenrecyclings“ mit einem wesentlichen Anteil auch für den geförderten Wohnungsbau entwickelt werden könnten, stehen an einer auch nur annähernd vergleichbar zentraler Stelle im Stadtgebiet der Stadt Glinde nicht zur Verfügung. Gleiches gilt für die Flächengröße; letztes Vorhaben in einer (noch größeren) Flächengröße ist die Umnutzung des Depots. Ansonsten war die Stadt anhand kleinerer Vorhaben, z. B. nördliche Seite des Marktplatzes, bemüht, die Innenstadtentwicklung weiter nach vorne zu bringen, wobei solche Maßnahmen in der Nutzungsausweisung eher Kerngebietscharakter als Wohngebietscharakter gehabt hätten, aber (seit etlichen Jahren) nicht zum Erfolg geführt werden konnten.

Ansonsten könnte der erforderlich neue Wohnraum voraussichtlich nur in Stadtrandlage angesiedelt werden, wobei die Wohnformen (Geschosswohnungsbau bzw. Mehrfamilienhäuser) schwerlich in die Einfamilienhausbebauung zu integrieren bzw. Maßstabssprünge durch andere Maßnahmen der Freiraumstruktur zu kompensieren wären, aber insgesamt damit eine weitere Ausbreitung der Siedlungsfläche zulasten der offenen Landschaft bewirken würde.





### 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 Flächennutzungsplan hat im Wesentlichen nur vorbereitende Funktion. Seine Durchführung setzt die Aufstellung von Bebauungsplänen voraus. Bezüglich notwendiger Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen wird deshalb auf die Überwachung der Umweltauswirkungen der Bebauungspläne verwiesen (Abschichtung).

### 5.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass für den Umweltbericht ist die Aufstellung der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Glinde. Das Planaufstellungsverfahren erfolgt weitgehend parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 zur Einhaltung des „Entwicklungsgebotes“. Mit der Aufstellung beider Bauleitpläne wird das Ziel verfolgt, neue innerstädtisch zentral gelegene Wohnbauflächen, insbesondere im Zusammenhang mit der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, auszuweisen.

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 wird innerhalb eines Grünzuges 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 Planbereiches 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. der qualifizierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 42 ermittelt und in dem planungsrechtlich erforderlichen Maße in der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt bzw. weiterführend außerhalb der Bauleitplanung auf Grundlage vertraglicher Regelungen nach § 11 BauGB.





## 6. Planinhalte (§ 5 Abs. 2 BauGB)

Die innerhalb des Änderungsbereiches für eine Bebauung vorgesehenen Bauflächen werden nach der allgemeinen Art ihrer Nutzung als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Flächen- und Symbolhaft werden Versickerungs- und Reinigungsanlagen am Rande der Wohnbauflächen dargestellt. Sie stehen in direktem Zusammenhang mit der öffentlichen Parkplatzfläche, die als Verkehrsfläche in dieses Änderungsverfahren entsprechend der heutigen Bestandssituation aufgenommen worden ist.

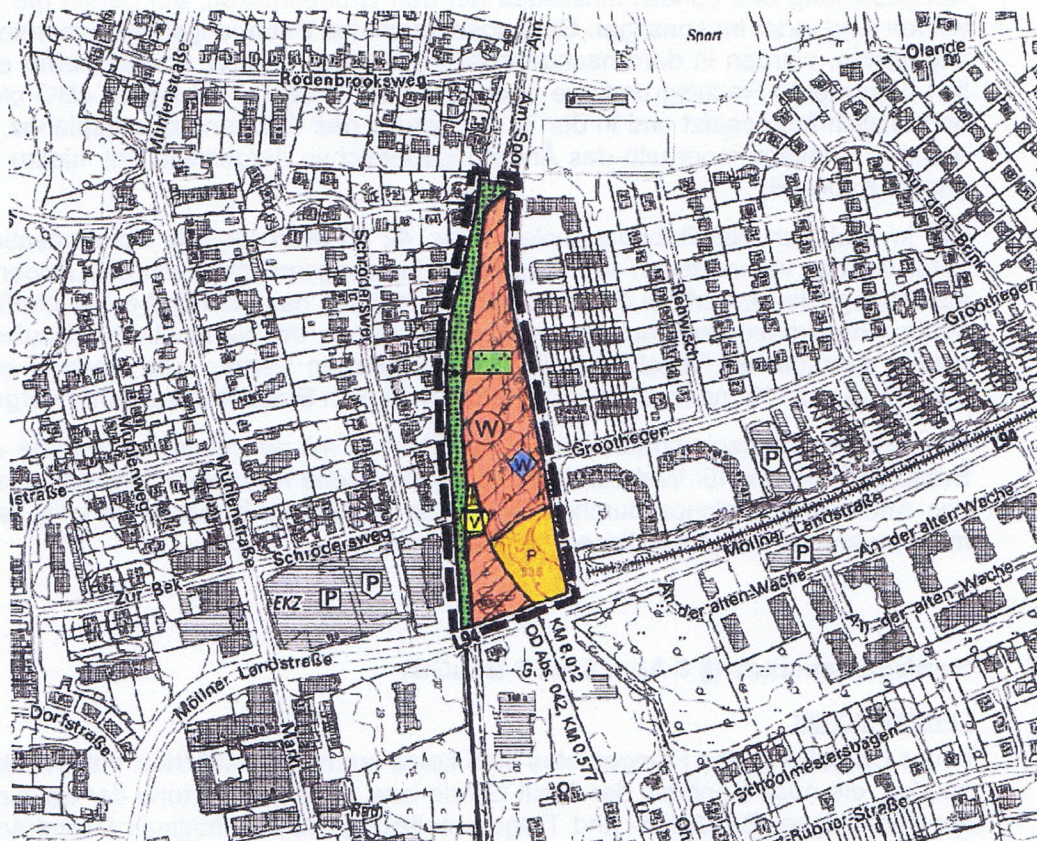


Abb. 5

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

Am westlichen Rand des Änderungsbereiches verläuft die Grünachse, die auch eine fußläufige Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung beinhalten wird. Die Detaillierung ist der Bauungs- und der Erschließungsplanung vorbehalten.

Mit der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich und der planerischen Vorbereitung von Eingriffen in Natur und Landschaft sind naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen entsprechend der im Rahmen der nachgeordneten Bebauungsplanung aufzustellenden Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich, die für den Bebauungsplan Nr. 42 ausschließlich außerhalb des Änderungsbereiches kompensiert werden können.

Eine Zuordnung der externen „Ausgleichsflächen“ erfolgt erst auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen vertraglicher Regelungen nach § 11 BauGB zwischen der Stadt Glinde und dem Träger des Vorhabens.





#### 7. Natur und Umwelt, Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 BauGB)

Mit der Aufstellung der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zum Bebauungsplan Nr. 42 ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen in dem bauplanungsrechtlich als Außenbereich zu bewerteten Teil des Stadtquartiers entsprechend der „naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung“ im Rahmen der Umweltprüfung zur nachgeordneten Bebauungsplanung verbunden.

Maßnahmen der Grünordnung und der Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder den Erhalt und die Neugestaltung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern oder auszugleichen, werden in dem nachgeordneten Bebauungsplan, soweit hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage nach § 9 Abs. 1 BauGB und § 84 LBO planzeichnerisch und textlich festgesetzt und in der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes, soweit bodenrechtlich relevant, innerhalb des Änderungsbereiches dargestellt. Vgl. hierzu die Ausführungen im Kapitel 6.

Der im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 42 zu bilanzierende Kompensationsbedarf wird aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzungsart innerhalb des Änderungsbereiches als Wohngebiet außerhalb des Änderungsbereiches nach Maßgabe des hierfür entwickelten Maßnahmenkonzeptes nachgewiesen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. mittels vertraglicher Regelungen im Städtebaulichen Vertrag wird alsdann eine Zuordnung der bilanzierten Kompensationsmaßnahmen zu dem Eingriffsverursacher vorgenommen.

Neben dem „naturschutzrechtlichen Ausgleich“ ist mit der Inanspruchnahme von Wald auch Ersatzmaßnahmen für Wald und artenschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Änderungsbereiches durchzuführen, die ihr Entwicklungsziel verfehlt haben und nunmehr zu ersetzen sind mit diesem neuen Eingriff.

#### 8. Immissionsschutz (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 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.

##### Gewerbelärm:

Die in der Nachbarschaft vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind durch nähergelegene schutzbedürftige Nutzungen mit dem gleichen beziehungsweise höheren Schutzanspruch (Allgemeine Wohngebiete bzw. Reines Wohngebiet) immissionsschutzrechtlich beschränkt, da zwischen dem Planänderungsbereich und den gewerblichen Nutzungen Bestandswohnungen vorhanden sind. Somit ergeben sich für die vorhandenen gewerblichen Nutzungen durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes innerhalb des Änderungsbereiches keine zusätzlichen Beschränkungen gegenüber der heutigen Bestandssituation. Innerhalb des Planänderungsbereiches sind somit ebenfalls keine übermäßigen Belastungen aus Gewerbelärm zu erwarten, da die jeweiligen Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm an jeweils zu den gewerblichen Nutzungen nähergelegenen Immissionsorten einzuhalten sind.





Verkehrslärm:

Auf Grundlage des konkreten Planvorhabens zum Bebauungsplan Nr. 42 (= „Städtebauliches Konzept - Variante V 0.82“) wurden für das geplante Wohngebiet die zu erwartenden Geräuschimmissionen im Rahmen einer „Schalltechnischen Untersuchung“ (s. Quellenverzeichnis) gutachterlich untersucht und bewertet.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Maßnahmen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes entwickelt, so dass den Anforderungen an die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die innerhalb des Wohngebietes zulässigen Nutzungen hinreichend Rechnung getragen werden kann.

**9. Verkehr (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)**

Bereits mit der Bearbeitung des „Städtebaulichen Konzeptes“ und zu Beginn des Planungsprozesses wurde in Vorbereitung dieses Bau- und Planvorhabens gutachterlich die Fragestellung untersucht und geklärt, ob das vorhandene Straßennetz in der Lage ist, das zukünftige Verkehrsaufkommen aus dem geplanten Wohngebiet, wie zuvor dargelegt, zu bewältigen ist.

Ergebnis der Untersuchung 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 ist.

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.

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.

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes 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.

Im Zuge der weiteren Projektentwicklung wurde geprüft, ob die Anlage eines Gehweges mit einem Park- und Grünstreifens plangebietsbegleitend parallel zur Straße „Am Sportplatz“ innerhalb des Plangebietes geführt werden kann. Diese Option ist nunmehr fester Bestandteil der Planung und wird dementsprechend im Bebauungsplan Nr. 42 planungsrechtlich festzusetzen sein.

Die vorhandene Wegebeziehung in Nord-Süd-Richtung bleibt im Bereich der alten Gleistrasse erhalten und wurde in der zurückliegenden Projektentwicklung entsprechend den erarbeiteten Baukonzeption in das Gesamtkonzept eingebunden. Bodenrechtlich wird diese Wegeverbindung in die Grünfläche am westlichen Plangebietsrand gelegt und im Rahmen des Bebauungsplanes planungsrechtlich nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festzusetzen sein.





Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Ergänzende Regelungen bzw. die der Variante V 0.82 zugrunde liegende Berechnung (= Stellplatzschlüssel) können in den Städtebaulichen Vertrag im Einvernehmen mit dem Träger des Vorhabens aufgenommen werden.

Die Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten sowie in dem jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

## 10. Ver- und Entsorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 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 der 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“.

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

### 10.2 Frischwasserversorgung

Der Planbereich wird an die Frischwasserversorgung der Hamburger Wasserwerke GmbH mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücksteile angeschlossen.

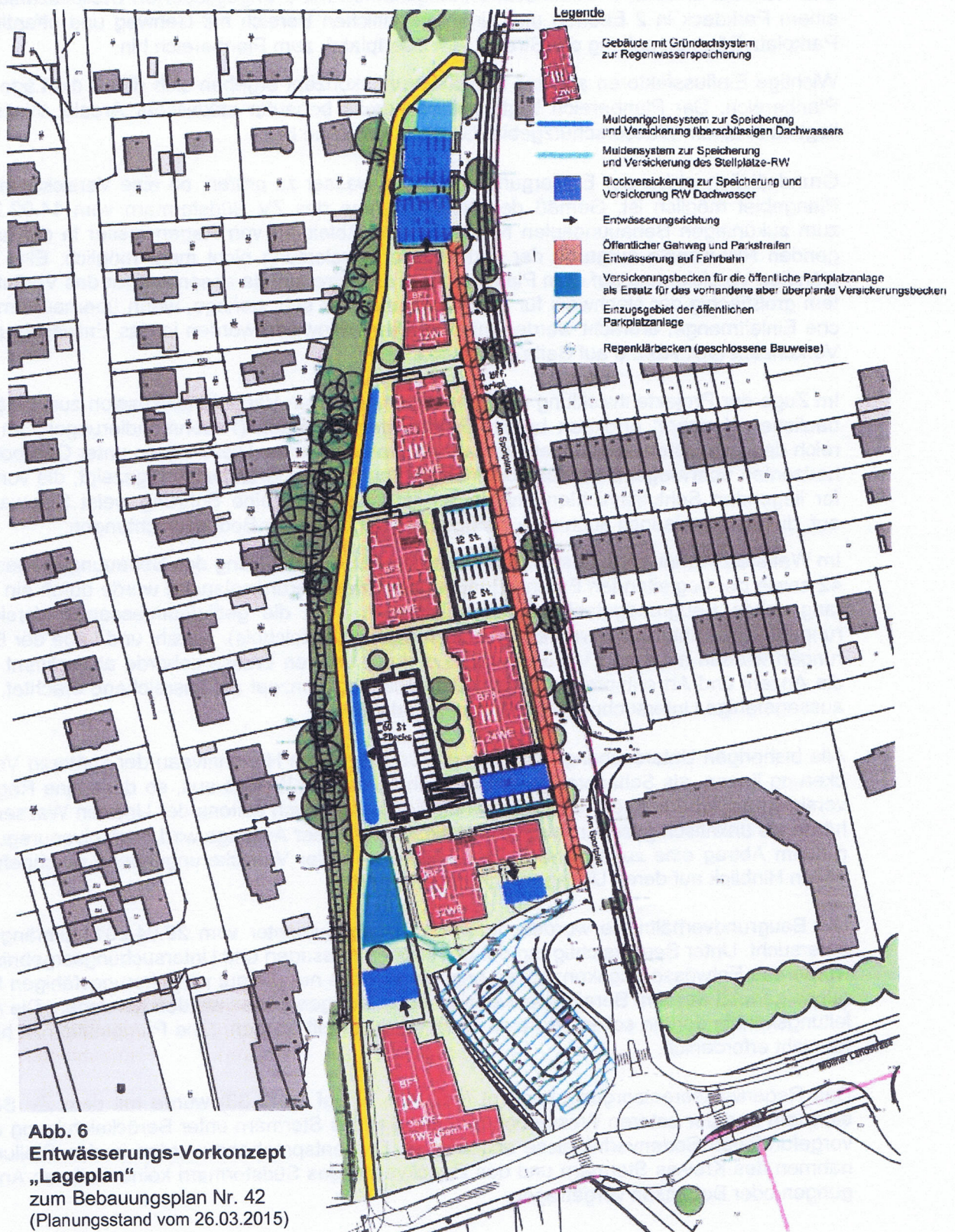
Vorhandene bauliche Einrichtungen der Hamburger Wasserwerke (HWW) müssen erhalten bleiben.

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. Quellenverzeichnis) basiert auf dem Städtebaulichen Konzept - Variante 0.82 und deren Weiterentwicklung bzw. Modifizierung, auch aufgrund dieses Entwässerungskonzeptes.









Das Konzept umfasst 6 Geschosswohnungsbauten mit 3 angegliederten Stellplatzanlagen, einem Parkdeck in 2 Ebenen und einem öffentlichen Bereich mit Gehweg und öffentlicher Parkplatz/Bäumen entlang der Straße „Am Sportplatz“, zum Planbereich hin.

Wichtige Einflussfaktoren auf das Entwässerungskonzept ergeben sich durch die Lage den Planbereich. Der Planbereich 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. **Abb. 6** auf Seite 33) einbezogen.

Im Zuge der Projektentwicklung und einer vorangestellten Variantendiskussion zum „Städtebaulichen Konzept“ erfolgten bereits Bodenuntersuchungen (7 Bohrsondierungen) im Bereich des im Westen des Gebiets vorhanden 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 wurde durch ein umfangreiches Baugrundgutachten neben Altlasten auch die gebietsumfassende Versickerungsfähigkeit untersucht werden (vgl. auch Quellenverzeichnis). 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.

Alle bisherigen Untersuchungen weisen die Böden, die im Höhenniveau der späteren Versickerung liegen, als Schadstofffrei mit Ausnahme des pH-Wertes aus, so dass eine Regenversickerung innerhalb der ausgewiesenen Teilflächen auch seitens der Unteren Wasserbehörde als unkritisch gesehen wird. Zur Absicherung dieser Aussage wird nach niveauregulierendem Abtrag eine zusätzliche Bodenbeprobung in der Versickerungsebene durchgeführt und in Hinblick auf deren Unbedenklichkeit verifiziert.

Die Baugrundverhältnisse wurden durch den Bodengutachter vom 29.04.2015 umfänglich untersucht. Unter Berücksichtigung der getroffenen Aussagen und Untersuchungsergebnisse wurde das Entwässerungskonzept so angepasst, dass nur die gut versickerungsfähigen Bereiche genutzt werden. Bereiche mit schwer durchlässigen Böden werden gemieden. Die Ableitungskanäle dorthin sollen im freien Gefälle hergestellt werden. Eine Pumpstation ist hierfür nicht erforderlich.

Das Regenwasserentsorgungskonzept (vgl. Abb. 6 auf Seite 33) wurde mit dem ZV Südstormarn und der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn unter Berücksichtigung der vorgefundenen Bodenverhältnisse abgestimmt. Dementsprechend wurden in den Stellungnahmen des Kreises Stormarn und des Zweckverbandes Südstormarn keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgetragen.





#### 10.4 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung der Bauflächen innerhalb des Planänderungsbereiches 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 Ober 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 und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücksflächen innerhalb des Änderungsbereiches geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Änderungsbereiches in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken zu sammeln.

#### 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.



# Stadt Glinde

## 31. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnpark Altes Gleisdreieck“

Begründung mit Umweltbericht



„Genehmigungsfassung“

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 sowie teilweise über den öffentlichen Parkplatz für das Baufeld 2 des Plangebietes gesichert.

### 12. Nachrichtliche Übernahmen

#### 12.1 Wasserschutzzone (§ 15 LWG)

Der Planänderungsbereich 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.

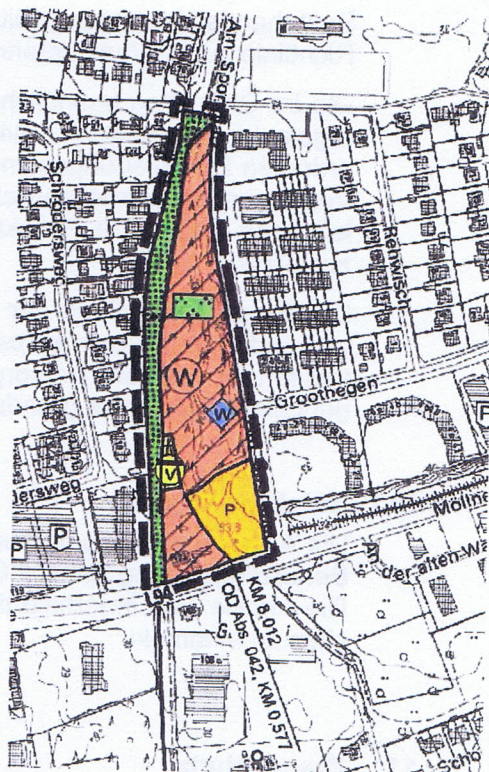
Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB wird die Wasserschutzzone III (s. nachstehende Abbildung) nachrichtlich in die Planzeichnung zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes in Form eines Symbols übernommen.

#### 12.2 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 vom 02.04.1996 (GVOBl. S. 413) 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 § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung zur o. g. Flächennutzungsplanänderung übernommen.







### 13. Bodenschutz

#### 13.1 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 der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes planerisch nicht vorbereitet werden.

#### 13.2 Nachsorgender Bodenschutz

##### Allgemeines

Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn weist in ihrer 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 umzusetzen sind.

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 Bombentrümmern 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>C16-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 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42 und den beiden hierzu erstellten Fachgutachten (siehe auch Quellenverzeichnis) zu entnehmen, der parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung aufgestellt wird.

### 13.3 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 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.



Stadt Glinde  
31. Änderung des Flächennutzungsplanes  
„Wohnpark Altes Gleisdreieck“



Begründung mit Umweltbericht

„Genehmigungsfassung“

Darüber hinaus können Zufallsfunde von Munition jedoch nicht ausgeschlossen werden und sind unverzüglich der Polizei zu melden.

#### 14. 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:

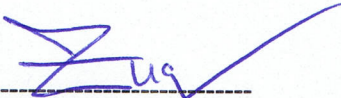
Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in 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 zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnpark Altes Gleisdreieck“ der Stadt Glinde wurde von der Stadtvertretung am gebilligt.

Glinde, 29.02.16

  
-----  
- Der Bürgermeister -



3. Ausfertigung

Planverfasser:

**BIS-S**

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

Bearbeiter:

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