

# Gemeinde Großensee

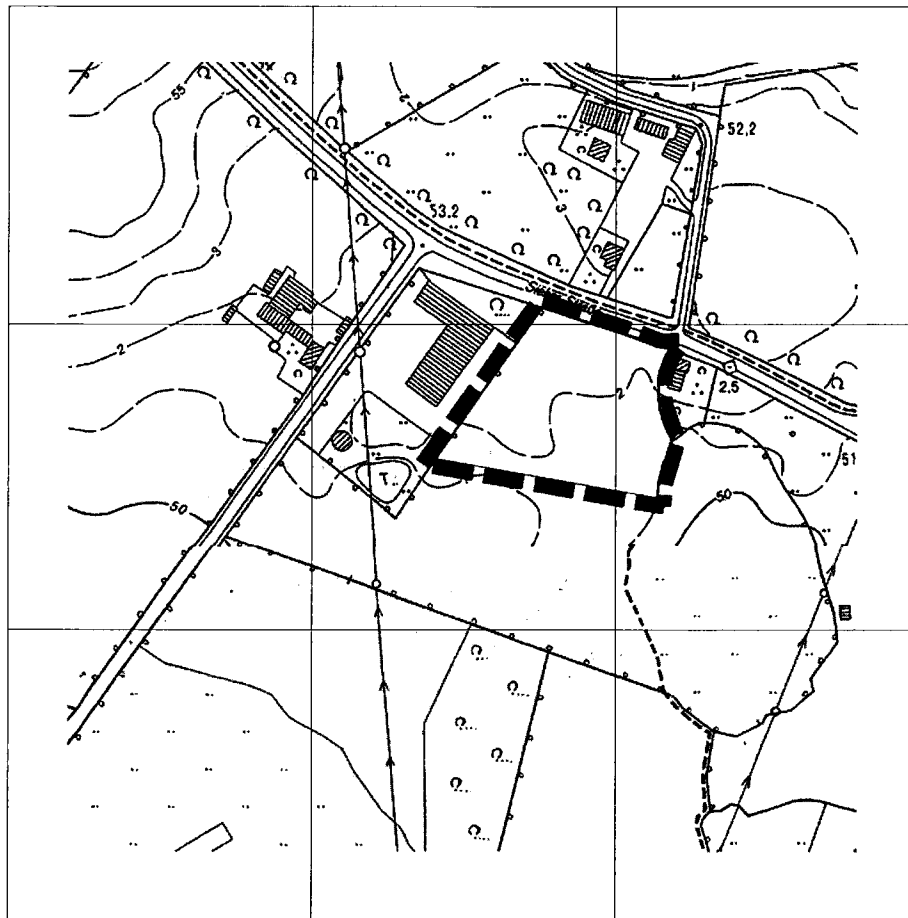
Kreis Stormarn

## Bebauungsplan Nr. 17

Gebiet: Südlich Sieker Landstraße

## Begründung mit Umweltbericht

Planstand: 2. Satzungsausfertigung



Planverfasser:



**Planlabor Stolzenberg**

Architektur \* Städtebau \* Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg  
Freier Architekt und Stadtplaner

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

eMail stolzenberg@planlabor.de  
www.planlabor.de

## Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen.....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele .....	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.4.	Plangebiet.....	4
2.	Umweltbericht .....	4
2.1.	Einleitung .....	5
2.2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben .....	8
2.3.	Zusammenfassung .....	14
3.	Alternative Planungsüberlegungen .....	15
4.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	19
5.	Planinhalt .....	19
5.1.	Städtebau .....	19
5.2.	Verkehrliche Erschließung .....	20
5.3.	Immissionen .....	21
5.4.	Archäologie .....	21
6.	Ver- und Entsorgung .....	21
7.	Kosten.....	22
8.	Schutzgebiete .....	22
9.	Naturschutz und Landschaftspflege .....	22
9.1.	Eingriffsregelung .....	22
9.2.	Artenschutz.....	26
9.3.	Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung und der Kompensation .....	26
9.4.	Kosten der allgemeinen Grünordnung und des Ausgleichs .....	27
9.5.	Empfehlungen der Landschaftspflege .....	27
10.	Billigung der Begründung .....	28

## **1. Planungsgrundlagen**

### **1.1. Planungsanlass und Planungsziele**

Die Gemeinde Großensee beabsichtigt, den südlich der Sieker Landstraße vorhandenen Gewerbestandort zu erweitern. Die dort als landwirtschaftliche Nachfolgenutzung (§ 35 Abs. 1 BauGB) entstandene Lagerhalle wird gewerblich und für den gemeindlichen Bauhof genutzt. Durch den dort ansässigen Garten- und Landschaftsbaubetrieb werden dringend Erweiterungsflächen benötigt. Darüber hinaus möchte eine örtliche Zimmerei aus einer Gemengelage im Dorf in ein Gewerbegebiet ausgliedern. Die Gemeinde nimmt dies zum Anlass, den vorhandenen Gewerbestandort zugunsten der vor Ort gegebenen Nutzungen sowie der Zimmerei fortzuentwickeln. Die Bauleitplanung wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen.

### **1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben**

Der Landesentwicklungsplan 2010 ordnet die Gemeinde Großensee dem Ordnungsraum um Hamburg zu. Großensee liegt am Rande eines 10-Km-Umkreises um das als Mittelzentrum im Verdichtungsraum dargestellte Ahrensburg. Östlich der L 92 befindet sich ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft. Die Gemeinde wird einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung zugeordnet.

Gemäß Regionalplan (1998) liegt Großensee ebenfalls im Ordnungsraum um Hamburg. Die Ortslage liegt relativ eng eingebettet in einen Regionalen Grünzug, der auch das Plangebiet mit einschließt. Der gesamte Bereich um Großensee herum bis östlich zum Naturschutzgebiet Hahnheide ist als Schwerpunktbereich für Erholung ausgewiesen.

Im Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (Mai 1999) werden überregionale Rahmenaussagen getroffen. Großensee liegt demnach in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum. Die Ortschaft selbst sowie der Großensee bis einschließlich die Hahnheide im Osten und der Sachsenwald im Süden sind als Schwerpunktraum des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems gekennzeichnet. Die Flächen westlich der L 92 einschließlich des Plangebietes sind geplantes Wasserschutzgebiet.

Gemäß dem Landschaftsrahmenplan liegt die gesamte Gemeinde in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Der Großensee bildet zudem einen Schwerpunktbereich für die Erholung, welcher das Plangebiet einschließt. Angrenzend an das Plangebiet liegt nördlich der L 224 und L 92 eine Hauptverbundachse des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Das Landschaftsschutzgebiet Großensee umfasst nahezu das gesamte Gemeindegebiet mit Ausnahme der Ortschaft. Das geplante Wasserschutzgebiet liegt nordwestlich des Großensees und schließt auf der Ebene des Landschaftsrahmenplanes das Plangebiet nicht mehr mit ein.

Der gemeindliche Landschaftsplan von 1998 stellt im Bestand das Raiffeisengelände als Sondergebiet dar. Es wird in Richtung Osten zum Plangebiet von einer linearen Gehölzstruktur begrenzt. Entlang der L 224 stehen Baumreihen. Das übrige Plangebiet ist intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland, ein Teilbereich auch nährstoffreiche Nass-/Feuchtwiese, die heute jedoch in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden ist. Der Entwicklungsplan sieht für den Planbereich gewerbliche Nutzung und Grünland vor. Die geplanten Maßnahmenflächen sind zu Laubwald / Gebüsch zu entwickeln.

### 1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend den Vorgaben des § 8 (3) Baugesetzbuch (BauGB). Damit entspricht die Planung dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB.

### 1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt nördlich der bebauten Ortslage südlich der Sieker Landstraße und umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 8/6 der Flur 1 der Gemarkung Großensee. Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als Grünland bewirtschaftet. Auf den südlich der Lagerhalle gelegenen Flächen werden z.T. durch den Garten- und Landschaftsbaubetrieb Materialien gelagert. Westlich grenzt das Gelände des Raiffeisen-Landhandels an das Plangebiet an. Im Osten befindet sich ein Wohnhaus, das teilweise durch Grünstrukturen abgeschirmt ist. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 1,3 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

---

Im Norden:	Straßenbegrenzungslinie der Sieker Landstraße (L 224).
Im Osten:	Westliche Grenze des Flurstücks 9/3, Teilungslinie durch das Flurstück 8/6.
Im Süden:	Teilungslinie durch das Flurstück 8/6.
Im Westen:	Östliche Grenze des Flurstücks 8/5.

---

## 2. Umweltbericht

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wird durch die Gemeinde festgelegt. Es erfolgte eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersu-

chungsrahmens. In der Umweltprüfung betrachtet werden die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung. Seitens der Fachbehörden wurden Anregungen zu Immissionen sowie Naturschutz und Landschaftspflege vorgebracht.

## **2.1. Einleitung**

### **2.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans**

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein kleines Gewerbegebiet zu schaffen. Die zulässige Grundfläche beträgt insgesamt ca. 4.000 m<sup>2</sup>. (Nähere Ausführungen s. Begründung Ziffer 1.1. und Ziffer 4).

### **2.1.2. Prüfung der betroffenen Belange**

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

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

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet sowie die in § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Funktionen des Bodens berührt werden. Die Artenschutzbelange des § 44 BNatSchG können berührt werden.

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

Östlich des Plangebietes und östlich der bestehenden Bebauung liegt in ca. 400 m Entfernung das FFH-Gebiet DE 2328-355 „Großensee, Mönchsteich, Stenzer Teich“. In der Ansiedlung kleinerer, dörflicher Gewerbegebiete werden aufgrund der relativ großen Entfernung zum Plangebiet und der bestehenden Bebauung keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck gesehen.

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

Erheblich betroffen durch Verkehrslärm und die zu erwartenden Betriebsemissionen.

**d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

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

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

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Analog zur Abwasserentsorgung des westlich angrenzenden Raiffeisengeländes soll die Entsorgung im Bereich des Gewerbegebiets dezentral erfolgen. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Die schadlose Ableitung anfallenden Oberflächenwassers wird im weiteren Verfahren geprüft und nachgewiesen. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

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

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

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

Der Landschaftsplan macht textlich und kartographisch zum Plangebiet widersprüchliche Aussagen. Gemäß dem Erläuterungsbericht wird im gesamten Gemeindegebiet keine Gewerbeansiedlung vorgesehen. Ein gesondertes Gewerbegebiet wird aus landschaftspflegerischer Sicht im Gemeindegebiet problematisch gesehen und es wird auf eine erforderliche Standortsuche verwiesen. Die Entwicklungskarte sieht allerdings in ihrer kartographischen Darstellung für das Plangebiet Gewerbeansiedlung vor.

Im Bezug auf die textlichen Forderungen im Landschaftsplan hinsichtlich einer Standortsuche für ein gesondertes Gewerbegebiet in der Gemeinde Großensee wird auf Abs. 3 der vorliegenden Begründung verwiesen. Eine Abweichung ist hiermit gegenüber dem Erläuterungsbericht nicht mehr gegeben.

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

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

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

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

**2.1.3. Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne**

	<b>Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>
BNatSchG1:	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung Artenschutz
BBodSchG2:	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden Begrenzung von möglichen Versiegelungen, Auf- und Abgrabungen, Bodenverdichtungen
BImSchG3:	Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen	Lärmschutzfestsetzungen, Abstandsregelung
Landschaftsplan	Sicherung örtlicher Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	Standortsuche/Alternativenprüfung

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen nicht vor. Zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung s. Ziffer 1.2. der Begründung.

<sup>1</sup> Bundesnaturschutzgesetz

<sup>2</sup> Bundesbodenschutzgesetz

<sup>3</sup> Bundesimmissionsschutzgesetz

## **2.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben**

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

#### **a) Bestandsaufnahme**

##### Tiere, Pflanzen

Das Plangebiet wird zum Großteil als Grünland bewirtschaftet. Im Westen grenzt das Raiffeisengelände an, welches durch einen Knick vom Plangebiet abgeschirmt wird. Im westlichen Plangebiet befindet sich eine Lagerhalle, südlich daran grenzen Lagerflächen des Garten- und Landschaftsbaubetriebes an. Entlang der Sieker Landstraße verläuft im Süden eine Baumreihe und im Norden ein durchgewachsener Knick. Im Osten grenzen ein Wohngebäude und zum Teil feuchte Grünlandflächen an.

Gemäß faunistischer Erfassung und Potenzialabschätzung (Karsten Lutz, Mai 2011) finden im Plangebiet und seiner Umgebung nach §7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG geschützten Tierarten einen Lebensraum. Fledermäusen bietet das Plangebiet Jagdreviere und Tagesverstecke. Ein Vorkommen der Haselmaus ist in den angrenzenden Knickstrukturen möglich. Geschützte Brutvögel sind insbesondere in den Gehölzen, deren Säumen und an den vorhandenen Gebäuden anzunehmen. Amphibien finden einen Lebensraum in dem Gewässer des angrenzenden Raiffeisengeländes.

##### Boden

Im nördlichen Plangebiet dominieren gem. Landschaftsplan Geschiebemergel, die ein hohes Filter- und Puffervermögen und eine hohe natürliche Ertragsfunktion besitzen. Im südlichen Planrandgebiet herrscht nach dem Landschaftsplan schwach lehmiger, kiesiger Sand vor, deren Filter- und Puffervermögen nachrangig zu beurteilen ist und der nur eine mittlere natürliche Ertragsfunktion besitzt. Diese Aussagen entsprechen der Geologischen Karte von Preußen von 1925/26.

Der Agrar- und Umweltatlas berücksichtigt in seiner Bewertung der Bodenfunktionen nicht die unterschiedlichen geologischen Ausgangsbedingungen sondern orientiert sich an der Flurstücksaufteilung. Hinsichtlich des Nährstoffhaushaltes, sowie der Eignung als Lebensraum hat das Plangebiet im Bezug auf seine Bodenfunktionen keine besonderen Funktionen. Der Wasserhaushalt liegt im durchschnittlichen Bereich. Seine Filterfunktion wird widersprüchlich zum Landschaftsplan als besonders hoch angegeben.

##### Wasser

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute unversiegelt und versickerungsfähig. Auf den lehmigen Böden im nördlichen Plangebiet ist nur eine geringe



Versickerung zu erwarten, während zum südlichen Rand hin gem. Geologischen Karte von Preußen die Versickerung zunimmt.

#### Luft, Klima

Gem. dem Landschaftsplan handelt es sich bei dem Plangebiet nicht um eine Fläche mit Bedeutung für die Kaltluftentstehung und / oder den Luftausgleich.

#### Landschaft

Das Plangebiet ist aus nördlicher, westlicher und südlicher Richtung aufgrund vorhandener Gehölzstrukturen nur bedingt einsehbar. In östliche Richtung bestehen jedoch erst in großer Entfernung abschirmende Strukturen.

#### Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Frei- und Gehölzflächen stehen in einem engen Wirkungsgefüge zueinander. Unter Berücksichtigung der anthropogenen Vorbelastungen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und der Bedeutung der Biotoptypen als Pflanzen- sowie als Tierlebensraum sind innerhalb des Plangeltungsbereiches keine besonders arten- und abwechslungsreichen Biotopgesellschaften anzutreffen. Die Biologische Vielfalt wird insgesamt als durchschnittlich eingeschätzt.

### **b) Prognose**

Durch die Planung werden im Plangebiet die bestehenden Freiflächen überbaut. Es ist mit folgenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu rechnen:

#### Schutzgut Boden und Wasser:

Durch Versiegelung und Überbauung werden die natürlichen Bodenfunktionen zerstört. Insgesamt kommt es zu einer Vollversiegelung von 6.875 m<sup>2</sup> Fläche durch die mögliche Bebauung, die Nebenanlagen und die Erschließungsstraße. Im Hinblick auf die natürliche Ertragsfunktion und die Funktion der Böden im Wasserhaushalt ist die Leistungsfähigkeit der Böden durchschnittlich.

In Folge der gewerblichen Nutzung wird ein Teil des Bodens versiegelt, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend verloren gehen. Zudem sind Bodenumlagerungen aufgrund der Oberflächengestaltung zu erwarten. Im Bereich der Baustellen ist mit Bodenverdichtungen zu rechnen.

#### Schutzgut Landschaftsbild:

Veränderungen des Landschaftsbildes in östliche Richtung, da abschirmende Funktionen hier unzureichend sind.

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften:

Keine Inanspruchnahme von Flächen mit besonderer Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften im Sinne der Eingriffsregelung. Gem. dem vorliegenden Artenschutzgutachten (Karsten Lutz, Mai 2011) werden die Artenschutzbelange des § 44 BNatSchG nicht berührt.

Schutzgut Klima / Luft:

Keine Beeinträchtigungen.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung und damit aufgrund dieser langjährigen Nutzung beim Ist-Zustand der abiotischen und biotischen Bedingungen.

**c) Geplante Maßnahmen**Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begrenzen die überbaubare Fläche. Die Begrenzung der Firsthöhe minimiert den Eingriff in das Landschaftsbild. Eine naturnahe Rückhaltung kann im Plangebiet erfolgen. Der festgesetzte Knickstreifen verhindert erhebliche Beeinträchtigungen des westlich an das Plangebiet angrenzenden Knicks.

Maßnahmen der Kompensation und der allgemeinen Grünordnung

Im Rahmen der allgemeinen Grünordnung sind innerhalb der Straßenverkehrsfläche Baumpflanzungen festgesetzt. Zur Eingrünung des Plangebietes sind Knickneuanlagen festgesetzt. Die östlich gelegene Maßnahmenfläche soll zu einer Gras- und Krautflur entwickelt werden. Der Eingriff wird innergebietlich ausgeglichen. (Nähere Ausführungen s. Begründung Ziffer 9.3)

**d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Zu Planungsalternativen im Hinblick auf die Standortwahl siehe Ziffer 3. „Alternative Planungsüberlegungen“ der Begründung.

**e) Bewertung**

Durch die Planung werden bestehende Freiflächen einer gewerblichen Nutzung zugeführt. Im nördlichen Plangebiet dominieren Böden mit überdurchschnittlicher Leistungsbewertung, die durch die Planungen in Anspruch genommen werden. Im südlichen Plangebiet werden Böden mit einer untergeordneten Leistungsfähigkeit überplant.

Insbesondere die zu erwartende Bodenversiegelung stellt einen erheblichen Eingriff dar, der jedoch im Rahmen der Eingriffsregelung kompensierbar ist. Bei der derzeit als Grünland bewirtschafteten Fläche handelt es sich nach dem anzuwendenden Bewertungserlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ und dessen Anlagen um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft. Von besonderer Bedeutung sind die Gehölzstrukturen, in welche jedoch nicht eingegriffen wird. Nach vorliegender faunistischer Erfassung und Potenzialabschätzung mit artenschutzfachliche Betrachtung, Karsten Lutz, Mai 2011 stößt der Bebauungsplan auf keine unüberwindbaren artenschutzfachlichen Hindernisse.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmenflächen erfüllen die Erfordernisse des vorsorgenden Bodenschutzes gem. 2 BBodSchG (s. Begründung Ziffer 9.3).

#### **f) Merkmale der technischen Verfahren**

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

#### **g) Maßnahmen zur Überwachung**

Vor Baubeginn ist sicherzustellen, dass die erforderliche artenschutzfachliche CEF-Maßnahme umgesetzt wurde. Eine Erfolgskontrolle der Maßnahmen für die Eingriffsregelung ist abschließend durch eine Endbegehung der fertig gestellten Maßnahmen vorgesehen. Langfristige Folgeuntersuchungen sind nicht notwendig.

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

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärm der Sieker Landstraße (L 224) und Gewerbelärm des angrenzenden Raiffeisenbetriebes berührt. Zudem bedingen die geplanten gewerblichen Vorhaben Auswirkungen auf die Nachbarschaft. Zur Beurteilung wurde ein Lärmgutachten (Büro Ziegler, Mölln, Oktober 2010) in Auftrag gegeben. Die hierin beschriebenen Maßnahmen werden in der vorliegenden Planung über entsprechende Festsetzungen berücksichtigt.

#### **a) Bestandsaufnahme**

In der Umgebung des Plangebiets zum Bebauungsplan Nr. 17 befinden sich vier schutzbedürftige Wohngebäude für die je nach Lage die Immissionsrichtwerte der Mischgebiete (Lage im Außenbereich), bzw. für ein Wohngebäude die der Allgemeinen Wohngebiete (Bebauungsplan Nr. 6) anzunehmen sind.

Geräuschvorbelastungen bestehen durch den ansässigen Raiffeisenbetrieb westlich des Plangebietes. Das Lärmgutachten geht davon aus, dass die Immissionsrichtwerte bereits durch diesen Betrieb ausgeschöpft sind.

Das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen auf der L 224 wird nach einer Verkehrszählung im Jahr 2005 mit DTV 13.072 Kfz/24h mit maßgebenden stündlichen Verkehrsstärken von 757 Kfz/h tags und 120 Kfz/h nachts sowie Lkw-Anteilen von 4 % tags und 5,5 % nachts angenommen. Die Zählstelle liegt allerdings in der Gemeinde Siek. Im Plangebiet wird deutlich weniger Verkehr erwartet. Zur sicheren Seite der Ermittlungen wird jedoch von diesen Zahlen ausgegangen. Das Gebiet liegt außerhalb der Ortslage. Es gelten damit die zulässigen Höchstgeschwindigkeiten von 100 km/h für Pkw und 80 km/h für Lkw.

### b) Prognose

Gewerbegebietsübliche Betriebsansiedlungen lösen gemäß vorliegendem Lärmgutachten auch unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch den westlich des Plangebietes ansässigen Raiffeisenbetrieb am Tag keine Lärmimmissionskonflikte an den Wohnnutzungen in der Umgebung aus. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachts werden Begrenzungen der Geräuschimmissionen erforderlich.

Die berechneten Beurteilungspegel der Landesstraße liegen in einem Abstand von 25 m zum Straßenrand (Anbauverbotszone) mit 68 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts oberhalb der für Gewerbegebiete geltenden Orientierungswerte. Zur Einhaltung der Grenzwerte werden Vorgaben zum passiven Schallschutz erforderlich.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen und Belastungen.

### c) Geplante Maßnahmen

Bezüglich Lärmschutzmaßnahmen werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

Das Gewerbegebiet des Bebauungsplans Nr. 17 wird hinsichtlich der maximal zulässigen Schallemissionen gegliedert. Im Zuge dieser Gliederung werden für die Nachtzeit folgende Geräuschemissionskontingente festgesetzt:

	Geräuschimmissionskontingente $L_{EK}$ Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr)
GE-Gebiet (westlich der Planstraße)	53 dB(A)/m <sup>2</sup>
GE/E-Gebiet (östlich der Planstraße)	48 dB(A)/m <sup>2</sup>

Der rechnerische Zusammenhang zwischen den festgesetzten Emissionskontingenten und den maximal zulässigen Immissionswerten (Immissionskontingenten) an den maßgeblichen Immissionsorten ergibt sich aus der Größe der in Anspruch genommenen Fläche der Betriebsansiedlung und dem Schallausbreitungs-Berechnungsverfahren gemäß DIN 45691 vom Dezember 2006 mit ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung. Auf das schalltechnische Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 wird verwiesen.

Betriebe und Anlagen erfüllen die schalltechnischen Festsetzungen, wenn die nach TA Lärm berechneten Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche die jeweiligen Immissionskontingente nicht überschreiten. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen, wenn die Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreiten.

Die Außenbauteile müssen mindestens folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maße  $R'_{w/res}$  aufweisen:

	Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen	Außenbauteile von Büroräumen
Lärmpegelbereich IV Abstand $\leq 30$ m zur Anbauverbotsgrenze	erf. $R'_{w/res} = 40$ dB	erf. $R'_{w/res} = 35$ dB
Lärmpegelbereich III Abstand $> 30$ m / $\leq 80$ m zur Anbauverbotsgrenze	erf. $R'_{w/res} = 35$ dB	erf. $R'_{w/res} = 30$ dB

Für nach Süden gewandte Gebäudeseiten, die vollständig von der L 224 abgewandt sind, können die Anforderungen in den jeweiligen Lärmpegelbereichen um 5 dB gemindert werden.

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w/res}$  bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109.

Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern betriebsbezogener Wohnungen ist in den Lärmpegelbereichen III und IV durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende – Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den vollständig von der L 224 abgewandten südlichen Gebäudeseiten zulässt. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

In dem GE/E-Gebiet sind nach § 1 (4) und 1 (5) BauNVO nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

#### **d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Zu Planungsalternativen im Hinblick auf die Standortwahl siehe Ziffer 3. „Alternative Planungsüberlegungen“ der Begründung.

#### **e) Bewertung**

Unter Berücksichtigung der im Gutachten beschriebenen und im Bebauungsplan festzusetzenden Schallschutzmaßnahmen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Da es sich beim GE/E-Gebiet um den vom Raiffeisengelände abgewandten Teilbereich des Gewerbegebiets handelt, können betriebsbezogene Wohnnutzungen hier ausnahmsweise zugelassen werden.

#### **f) Merkmale der technischen Verfahren**

Die Ermittlung der Immissionen erfolgte anhand der in den anzuwendenden DIN-Normen, technischen Anleitungen und Verordnungen (DIN 18005-1<sup>1</sup>, TA Lärm<sup>2</sup>, DIN 45691<sup>3</sup>, RAS-90<sup>4</sup>) vorgegebenen Rechen- und Messverfahren. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

#### **g) Maßnahmen zur Überwachung**

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

### **2.3. Zusammenfassung**

Durch die Planung wird in einem bereits teilweise bebauten oder als Lagerfläche genutzten Gebiet ein Eingriff auf noch vorhandenen Grünlandflächen vorbereitet. Beeinträchtigungen ergeben sich insbesondere durch die zu erwartende Versiegelung auf Flächen mit weitgehend intakten Bodenfunktionen. Flächen mit besonderer Biotopfunktion werden nicht berührt. Eingriffe ins Landschaftsbild können durch gezielte Gehölzanpflanzungen minimiert werden. Zur Beurteilung der Artenschutzbelange liegt ein artenschutzfachliches Gutachten vor. Artenschutzrechtlicher Hindernisse ergeben sich demnach nicht. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen können vollständig auf einer Maßnahmenfläche im Plangebiet erfolgen.

---

<sup>1</sup> Schallschutz im Städtebau

<sup>2</sup> Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm

<sup>3</sup> Geräuschkontingentierung

<sup>4</sup> Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen

Das Plangebiet wird von Verkehrslärm der L 224 und Gewerbelärm des westlich angrenzenden Raiffeisenbetriebes berührt. Die im Gebiet geplanten gewerblichen Nutzungen bedingen Immissionen für die benachbarte Bebauung. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden konkrete Maßnahmen festgesetzt, die auf den Ergebnissen eines zur Planung angefertigten Lärmgutachtens (Büro Ziegler, Mölln, Oktober 2010) beruhen.

### **3. Alternative Planungsüberlegungen**

Die Gemeinde Großensee hat sich bereits im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes mit Flächen für eine gewerbliche Entwicklung befasst. Als einzige Möglichkeit sieht der Landschaftsplan die Fläche südlich der Sieker Landstraße in Zuordnung zum dort ansässigen Landhandel (Raiffeisen) vor.

Das Plangebiet selbst wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes vom Kreis kritisch beurteilt. Zum einen wurde die Erforderlichkeit eines Gewerbegebietes vom örtlichen Bedarf abhängig gemacht. Zudem wird die Gefahr einer Zersiedlung der Landschaft gesehen, da sich das Plangebiet abgesetzt von der Ortslage befindet. Die vom Kreis eingebrachten Anregungen wurden von der Gemeinde in der Abwägung zum Landschaftsplan eingestellt. Nach deutlichen Flächenreduzierungen und Alternativenprüfungen wurde eine Einigung mit den Behörden erreicht.


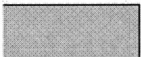

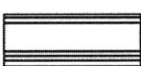



Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des zugehörigen Bebauungsplanes Nr. 17 wurde die kritische Beurteilung einer gewerblichen Nutzung im Plangebiet seitens des Kreises sowie der Landesplanungsbehörde erneut vorgebracht. Insbesondere die Position des Plangebiets in einem regionalen Grünzug wird kritisch betrachtet. Daraufhin fand am 1. Februar 2011 eine gemeinsame Ortsbegehung mit dem Kreis Stormarn, der Landesplanungsbehörde und der Gemeinde statt. Unter der Annahme, dass es in Großensee keine adäquate Ausweichfläche für Gewerbegrundstücke im erforderlichen Umfang gibt (s.u.), wurde ein Einvernehmen zur Entwicklung des Plangebiets als Gewerbebestandort erzielt. Bei der Planung ist das Gebiet gegenüber früheren Planungen nochmals zu reduzieren und dabei auf den zwingend erforderlichen Flächenbedarf der Gewerbebetriebe auszurichten. Darüber hinaus ist eine zukünftige Erweiterung in Richtung Süden auszuschließen. Diesen Festlegungen zur Sicherung des bestehenden Gewerbebestands und einer begrenzten Erweiterung im Rahmen des konkreten örtlichen Bedarfs wird in der vorliegenden Bauleitplanung entsprochen.

Standortalternativen im Gemeindegebiet:



## Zeichenerklärung

### Siedlungsstrukturen

-  Siedlungsflächen nach Landschaftsplan
-  Waldflächen nach Landschaftsplan
-  Wasserflächen nach Landschaftsplan
-  Flächen mit besonderer ökologischer Funktion und besonderer Bedeutung für den Naturschutz nach Landschaftsplan
-  Landschaftsschutzgebiet nach Landschaftsplan
-  EU- und FFH-Gebiete
-  Prüfflächen



<b>Prüffläche</b>	<b>Landschaftsplan</b>	<b>Vorteile</b>	<b>Nachteile</b>
<u>Standort 1:</u> Wirtschaftsgrünland	Gewerbliche Entwicklung	- Gewerbliche Nutzung bereits vorhanden - Verfügbarkeit gegeben - Anbindung an überörtliche Straße	- abseits der Ortslage ⇒ Zersiedelung der Landschaft - Landschaftsschutzgebiet - Regionaler Grünzug
<u>Standort 2:</u> Ackerfläche	Maßnahmen des Boden u./o. Grundwasserschutzes Erhalt ortstypischer Freiflächen	- Innerdörfliche Ortslage - Anbindung an überörtliche Straße	- dorftypischer Freiraum - Landschaftsschutzgebiet - Exponierte Lage zum Großensee
<u>Standort 3:</u> Ackerfläche	Strukturierung durch Anlage von Knicks	- Anbindung an überörtliche Straße	- abseits der Ortslage ⇒ Zersiedelung der Landschaft - Landschaftsschutzgebiet - Regionaler Grünzug
<u>Standort 4:</u> Wirtschaftsgrünland	Erhalt ortstypischer Freiflächen	- Innerdörfliche Ortslage - Anbindung an überörtliche Straße	- dorftypischer Freiraum - Landschaftsschutzgebiet - Regionaler Grünzug
<u>Standort 5:</u> Ackernutzung, Teilbereich auch Wirtschaftsgrünland	Keine Entwicklungsziele	- Anbindung an überörtliche Straße	- abseits der Ortslage ⇒ Zersiedelung der Landschaft - Landschaftsschutzgebiet - Regionaler Grünzug - fehlender Bezug zum Siedlungszusammenhang bzw. zu bestehenden Nutzungen
<u>Standort 6:</u> Wirtschaftsgrünland	Siedlungsentwicklung		- Landschaftsschutzgebiet - Erschließung nur über Wohnstraßen
<u>Standort 7:</u> Sportplatz, Wald	Siedlungsentwicklung im Norden und Süden, dazwischen Erhalt ortstypischer Freiflächen	- Arrondierung der Ortslage	- Erschließung nur über Wohnstraßen - Teilflächen Wald u. Biotop
<u>Standort 8:</u> Ackernutzung	Siedlungsentwicklung	- Arrondierung der Ortslage	- Erschließung nur über Wohnstraßen - beengter Siedlungsraum aufgrund angrenzender Hangkante

Mit Ausnahme der Standorte 7 und 8 liegen alle Prüfflächen im Landschaftsschutzgebiet. Die Flächen 1, 3, 4 und 5 liegen innerhalb des Regionalen Grünzuges, in dem planmäßig nicht gesiedelt werden soll. Die Standorte 6, 7 und 8 liegen unmittelbar am Rand des Regionalen Grünzuges und wären im Rahmen der konkreten Abgrenzung auf kommunaler Ebene zu überprüfen.

Die Standorte 6, 7 und 8 werden auf der Ebene des Landschaftsplanes als geeignete Siedlungsentwicklungsflächen dargestellt. Die drei Standorte liegen abseits der größeren Erschließungsstraßen und sind nur über Wohn- bzw. kleinere Stichstraßen oder über vorgelagerte Grundstücke erreichbar. Eine gewerbliche Nutzung erscheint aufgrund der Nähe zu Wohngebieten und der verkehrlichen Belastung sowie der kleinteiligen Struktur ungünstig. Der Charakter der umliegenden Siedlungsflächen stellt sich als reines bzw. allgemeines Wohngebiet dar. Der nördlichen Siedlungsentwick-

lungsfläche im Bereich des Waldes steht aus naturschutzfachlicher Sicht der Waldbestand, ein gem. Landschaftsplan angrenzendes gesetzlich geschütztes Biotop sowie ein querendes Gewässer erschwerend entgegen. Bei der südlichen Siedlungsentwicklungsfläche des Standortes 7 handelt es sich um den alten Sportplatz, der einer Wohnbebauung zugeführt werden soll. Die Erschließung ist hier für Gewerbeverkehr nicht gegeben.

Die Standorte 2 und 4 sollen gemäß dem Landschaftsplan als ortstypische Freiflächen erhalten bleiben. Eine Bebauung soll hier nicht erfolgen. Diese Gebiete besitzen aufgrund ihrer exponierten Lage besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Eine Gewerbeansiedlung scheidet hier aus.

Die Standorte 3 und 5 sind zwar gut an überörtlichen Straßen angebunden, sie liegen jedoch weit abgesetzt der eigentlichen Dorflage und ohne gewerbliche Nutzungen in der Nachbarschaft. Eine Gewerbeplanung würde eine Zersiedelung befürchten lassen.

Der Standort 1 liegt günstig an der Sieker Straße (L 224) im Norden der Ortslage. Gewerbeverkehre in Richtung Autobahn belasten nicht die Ortslage. Der Standort ist bereits durch gewerbliche Nutzung (Garten- und Landschaftsbau) und den gemeindlichen Bauhof geprägt. Auf der nördlichen Seite der Landesstraße befinden sich ein Reitbetrieb sowie eine Tierarztpraxis. Westlich des Standortes grenzt der Raiffeisen-Landhandel an. Daran westlich anschließend bestehen konkrete Planungen zur Entwicklung eines großflächigen Reitausbildungs- und Turnierbetriebs.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die bisher nicht bebauten Siedlungsentwicklungsflächen des Landschaftsplanes (Standorte 6-8) aufgrund umliegender Wohnbebauung und ungeeigneter Erschließung für gewerbliche Ansiedlungen ungeeignet erscheinen. Die Standorte 2 und 4 würden die Ortslage arrondieren, jedoch auch bedeutsame innerdörfliche Freiräume zerstören und negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild mit sich bringen. Der Standort 5 ist abseits der Ortslage und im Umfeld bisher frei von Bebauung. Die Standorte 1 und 3 liegen abseits der Ortslage jedoch angrenzend an vorhandene Außenbereichsbebauung. Am Standort 1 ist bereits Gewerbe vorhanden, so dass hier eine gewerbliche Ansiedlung am ehesten möglich erscheint. Die Überprüfung von potenziellen Konflikten mit schutzwürdigen Nutzungen war Teil der fachlichen Prüfung. Um Zersiedelung zu vermeiden, kann ein Gewerbegebiet nicht unabhängig von Siedlungsstrukturen in der freien Landschaft verortet werden. Die Ausweisung des Gewerbebestandes im Landschaftsplan ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar.

## **4. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung**

Mit der Planung beabsichtigt die Gemeinde Großensee, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein kleines Gewerbegebiet zu schaffen. Ziele sind die Sicherung des am Standort bereits gegebenen Gewerbebestandes bei Berücksichtigung der konkreten Erweiterungsbedarfe sowie die Ermöglichung des Umzugs einer bisher in der Ortslage ansässigen Zimmerei auf großzügiger bemessene Betriebsflächen. Die Gemeinde möchte örtliche Betriebe in der Gemeinde halten und so als Wohn- und Arbeitsstandort attraktiv bleiben. Eine Ansiedlung ortsfremder Betriebe im Plangebiet ist nicht beabsichtigt.

Der Zimmereibetrieb kann sich am bisherigen Standort nicht mehr erweitern und bedarf eines Gewerbegrundstücks von rd. 2.800 m<sup>2</sup>. Für diesen Betrieb wird der Neubau einer Gewerbehalle notwendig, die sich am vorhandenen Bestand orientieren soll und sich dadurch mit der derzeitigen Lagerfläche des Garten- und Landschaftsbaubetriebes überschneidet. Auf den vor Ort bereits ansässigen GaLaBau-Betrieb und den gemeindlichen Bauhof entfallen rd. 2.300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und die bereits bestehende Lagerhalle. Für die Erweiterung GaLaBau wird im Osten des Plangebiets ein rd. 3.900 m<sup>2</sup> großes Grundstück vorgehalten.

Die Gemeinde orientiert sich mit ihren Planungsvorstellungen an der Situation vor Ort und den Vorgaben, die im Rahmen der gemeindlichen Landschaftsplanung entwickelt worden sind. Eine zusätzliche Bevorratung von gewerblichen Flächen wird aufgrund regionalplanerischer Vorgaben ausgeschlossen. Eine Verträglichkeit mit benachbarten schutzwürdigen Nutzungen soll gewährleistet und die Belange von Natur und Landschaft sowie der Landesplanung berücksichtigt werden.

Negative Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf Immissionen sind überprüft worden. Erhebliche Beeinträchtigungen sind danach nicht zu erwarten, da im östlichen Teilbereich nur solche Betriebe zugelassen werden sollen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf den derzeit als Grünland bewirtschafteten Flächen durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensierbar. Die Vorhaben des Bebauungsplanes treffen gemäß vorliegendem Gutachten (Karsten Lutz, Mai 2011) nicht auf unüberwindbare artenschutzfachliche Hindernisse.

## **5. Planinhalt**

### **5.1. Städtebau**

Ziel der Gewerbegebietsfestsetzung ist die Ansiedlung von Handwerks-, Produktions- und Dienstleistungsbetrieben, um das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde zu erhöhen und ausreichende Flächen insbesondere auch zur Umsiedlung städtebaulich störender Betriebe zur Verfügung stellen zu können. Diesen Betrieben soll jedoch als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit gegeben werden, ihre Produkte an

Endverbraucher zu verkaufen (Direkt-Vermarktung). Sonstiger Einzelhandel wird im Plangebiet ebenso ausgeschlossen, wie Vergnügungsstätten.

Aus Immissionsschutzgründen erfolgt eine abgestufte Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Der westliche Teil des Plangebiets, angrenzend an den Raiffeisen-Landhandel wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Der östliche Bereich des Plangebiets dagegen, wird zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung, als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Hier sollen sich nur Betriebe ansiedeln können, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nur in diesem Bereich soll darüber hinaus in begrenztem Ausmaß dem Betrieb zugeordnete Wohnnutzung (z.B. für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen) möglich sein.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über Regelungen zur Grundflächenzahl, zur Zahl der Vollgeschosse, zur Bauweise sowie zur maximal zulässigen First- und Traufhöhe gesteuert. Die Einfügung der geplanten Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild kann damit sichergestellt werden.

Zum Schutz vor Verkehrslärm der nördlich des Plangebiets verlaufenden Landesstraße werden Festsetzungen getroffen, die im Gewerbegebiet gesunde Arbeits- und Lebensbedingungen gewährleisten. Zum Schutz der Nachbarschaft vor Immissionen sowie zur Ermöglichung der oben erwähnten Betriebswohnungen im östlichen Teilbereich ist der Nachtbetrieb (22 Uhr bis 6 Uhr) im Plangebiet generell unzulässig.

Gestaltungsvorschriften werden in geringem Umfang vorgesehen und dienen der Einfügung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild. Über Festsetzungen soll eine Bepflanzung des Straßenraums im Plangebiet gewährleistet werden. Um das Gewerbegebiet zur freien Landschaft in Richtung Süden und Osten abzuschirmen und dadurch eine Weiterentwicklung in diese Bereiche auszuschließen, erfolgt eine Eingrünung der entsprechenden Gebietsgrenzen.

## **5.2. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird über eine Stichstraße an die Sieker Landstraße (L 224) angebunden. Die Einmündung der Stichstraße in die L 224 ist mit dem Landesbetrieb Verkehr abzustimmen. Hierzu sind dem LBV-SH, Niederlassung Lübeck entsprechende Detailplanunterlagen des unmittelbaren Einmündungsbereichs, bestehend aus Lageplan im Maßstab 1 : 250, Regelquerschnitt mit Deckenaufbauangaben, Höhenplan mit Entwässerungseinrichtungen und ein Markierungs- und Beschilderungsplan vor Baubeginn in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Die für die gewerbliche Nutzung zwingend erforderliche Wendeanlage wird auf den Gewerbegrundstücken angelegt, da hier die Fläche ohnehin für das Wenden von Lastzügen ausgestaltet wird. Das Gebiet liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt. Direkte

Zugänge und Zufahrten zur Hauptstraße sind nicht zulässig. Die Anbauverbotszone ist dargestellt. Die Details der Ausgestaltung der Verkehrsflächen werden mit dem Straßenbaulastträger rechtzeitig abgestimmt.

### **5.3. Immissionen**

Die im Gebiet vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen bedingen Immissionen für die benachbarte Bebauung. Zur Beurteilung wurde ein Lärmgutachten erstellt (Büro Ziegler, Mölln, Oktober 2010). Der Verkehrslärm der L 224 wurde in der Berechnung erforderlicher Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt. Ein ausreichender Schutz der Bebauung vor Immissionen kann über die getroffenen Festsetzungen erzielt werden. Der Standort ist nach gutachterlicher Überprüfung mit benachbarten wohnbaulichen Nutzungen verträglich (nähere Ausführungen siehe Umweltbericht).

Es wird darauf hingewiesen, dass von den an das Plangebiet grenzenden landwirtschaftlichen Flächen Immissionen (Lärm, Staub, Gerüche) im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können.

### **5.4. Archäologie**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## **6. Ver- und Entsorgung**

Für die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist eine naturnahe Regenrückhaltung auf der östlich liegenden Maßnahmenfläche möglich, die nach den Anforderungen der hydraulischen Berechnung ausgelegt wird. Nähere Einzelheiten ergeben sich im Rahmen der Erschließungsplanung und werden rechtzeitig mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn abgestimmt.

Ein Anschluss des Plangebietes an einen öffentlichen Schmutzwasserkanal und Niederschlagswasserkanal besteht laut Angaben des Abwasserzweckverbandes Obere Bille nicht und ist aufgrund fehlender Wirtschaftlichkeit nicht vorgesehen. Die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung sind dezentral vorzunehmen.

Im Plangebiet verlaufen Stromleitungen der Schleswig-Holstein Netz AG, eine Tochtergesellschaft der E.ON Hanse AG. Der Beginn von Baumaßnahmen und Erschlie-

Bungsarbeiten ist der zuständigen Betriebsstelle frühzeitig mitzuteilen. Die genaue Kabellage ist vor Beginn von Tiefbauarbeiten zu erfragen.

Die Versorgung der Gemeinde mit Einrichtungen des Fernmeldenetzes erfolgt durch die Telekom AG. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist zwecks Koordinierung der Leitungsarbeiten frühzeitig eine Einbindung der Telekom AG erforderlich.

Eine ausreichende Löschwasserverfügbarkeit in einem Radius von 300 m Umkreis – der Grundschutz – ist gem. Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 bezogen auf die geplante Bebauung sicherzustellen. In dem Gebiet existiert derzeit keine öffentliche Versorgungsleitung, so dass die Versorgung dezentral über Brunnen erfolgt. Bei der Planung und Ausführung der Erschließungswege sind die Vorgaben der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr zu berücksichtigen.

## **7. Kosten**

Die Kosten für die Planung, die Erschließung und den Ausgleich werden durch den begünstigten Investor übernommen. Durch den Bebauungsplan entstehen der Gemeinde keine Kosten.

## **8. Schutzgebiete**

Im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein Antrag auf Entlassung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutz gestellt und das Plangebiet aus den Schutzgebietsbestimmungen der Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Großensee vom 18.12.1970 entlassen.

## **9. Naturschutz und Landschaftspflege**

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn aufgrund des Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Darüber hinaus sind im Sinne des § 1a (2) BauGB die in § 2 BBodSchG genannten Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern sowie die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG zu berücksichtigen.

### **9.1. Eingriffsregelung**

Durch den Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Großensee wird im Bereich der geplanten baulichen Nutzung ein Eingriff nach § 14 BNatSchG vorbereitet. Die natur-

schutzfachliche Eingriffsbilanzierung ist in Anlehnung an den Erlass Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998, sowie dessen Anlage durchzuführen.

**Boden:**

Im nördlichen Plangebiet dominieren gem. Landschaftsplan Geschiebemergel, die ein hohes Filter- und Puffervermögen und eine hohe natürliche Ertragsfunktion besitzen. Im südlichen Planrandgebiet herrscht nach dem Landschaftsplan schwach lehmiger, kiesiger Sand vor, deren Filter- und Puffervermögen nachrangig zu beurteilen ist und der nur eine mittlere natürliche Ertragsfunktion besitzt. Diese Aussagen entsprechen der Geologischen Karte von Preußen von 1925/26.

Der Agrar- und Umweltatlas berücksichtigt in seiner Bewertung der Bodenfunktionen nicht die unterschiedlichen geologischen Ausgangsbedingungen sondern orientiert sich an der Flurstücksaufteilung. Hinsichtlich des Nährstoffhaushaltes, sowie der Eignung als Lebensraum hat das Plangebiet im Bezug auf seine Bodenfunktionen keine besonderen Funktionen. Der Wasserhaushalt liegt im durchschnittlichen Bereich. Seine Filterfunktion wird widersprüchlich zum Landschaftsplan als besonders hoch angegeben.

Die vom Eingriff betroffenen Flächen des Plangebietes sind heute unversiegelt. Sie werden als Mähwiese intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es ist von einem Einsatz von Düngemitteln und Bioziden im Rahmen einer zulässigen landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen, der Bodenhaushalt ist diesbezüglich zum Teil vorbelastet. Grundsätzlich ist jedoch anzunehmen, dass die Bodenfunktionen trotz der ursprünglichen Nutzungen weitgehend intakt sind.

Die geplante Bebauung führt zu einer Überbauung weitgehend intakter Bodenfunktionen. In derzeit unversiegelten Flächen wird die Bodenfauna vernichtet, die Bodenatmung und Oberflächenwasserversickerung wird stark behindert und die Flächen verlieren ihre potentielle Funktion als Vegetationsstandort. Es erfolgt eine vollständige Herausnahme der überbaubaren Flächen aus den natürlichen Kreisläufen. Zudem sind Bodenumlagerungen aufgrund der Oberflächengestaltung zu erwarten. Im Bereich der Baustellen ist mit Bodenverdichtungen zu rechnen.

Allgemein ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushaltes auszugehen, so dass die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen notwendig ist. Der Ausgleich eines Eingriffs in den Bodenhaushalt ist lediglich in sehr begrenztem Umfang möglich, da er in der Regel nur durch die Entsiegelung von Flächen bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktionen durchführbar ist. Derartige Flächen finden sich nur in seltenen Fällen in einem Plangebiet, es muss daher auf Ersatzmaßnahmen ausgewichen werden. Die Hinweise des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten

sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgut Boden die Anlage eines naturnahen Biotops auf ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche vor. Dabei sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge in einem Verhältnis von mind. 1 : 0,5 und wasserdurchlässige Oberflächenbeläge von mind. 1 : 0,3 auszugleichen.

Die aufgrund der festgesetzten GRZ und der zulässigen Überschreitungen resultierende mögliche Versiegelung ist in nachstehender Tabelle aufgeführt. Entsprechend ergibt sich rechnerisch aus der reinen Bodenversiegelung folgender Mindestbedarf an Ausgleichsfläche:

Eingriff in das Schutzgut Boden durch folgende Faktoren:	Verhältnis 1 : 0,5 Anzurechnende Fläche in m <sup>2</sup>	Verhältnis 1 : 0,3 Anzurechnende Fläche in m <sup>2</sup>	Benötigte Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup>
Überbauung im GE-Gebiet: 8.950m <sup>2</sup> x GRZ 0,5 = 4.475m <sup>2</sup> - 440m <sup>2</sup> Bestand = 4.035m <sup>2</sup>	4.035		2.018
Überschreitung im GE-Gebiet: (8.950m <sup>2</sup> x 0,25) = ~2.240m <sup>2</sup>	2.240		1.120
Verkehrsflächen: 600m <sup>2</sup>	600		300
<b>Summe:</b>	6.875		<b>3.438</b>

Durch die Ausweisung einer mind. 3.440 m<sup>2</sup> großen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche und die Anlage eines naturnahen Biotops auf dieser Fläche kann ausreichend Ersatz für den Eingriff in das Schutzgut Boden geleistet werden.

#### **Wasser:**

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute unversiegelt und versickerungsfähig. Auf den lehmigen Böden im nördlichen Plangebiet ist nur eine geringe Versickerung zu erwarten, während zum südlichen Rand hin gem. geologischer Übersichtskarte die Versickerung zunimmt.

Der Eingriff erfolgt durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung, wodurch sich die potentiell versickerungsfähige Oberfläche erheblich verringert. Die Zunahme der Versiegelung führt zu einem höheren und schnelleren Abfluss des Niederschlagswassers und verringert somit die Grundwasserneubildung, der allerdings nur eine untergeordnete Bedeutung zukommt, da überwiegend Geschiebemergel ansteht. Darüber hinaus geht durch die Versiegelung und die Verdichtung des Bodens Bodenfilterkapazität verloren.

Im Plangebiet wird eine naturnahe Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers auf der östlich liegenden Maßnahmenfläche ermöglicht. Durch die Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers wird der Eingriff in das Schutzgut Wasser gem.



dem angewendeten Bilanzierungsverfahren als ausgeglichen angesehen. Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser werden nicht erforderlich.

**Landschaftsbild:**

Das Plangebiet wird im Westen zum Raiffeisengelände durch einen Knick abgeschirmt. Im Norden befindet sich entlang der Sieker Landstraße eine Baumreihe. In südliche Richtung liegt in ca. 80 m Entfernung ein Knick bzw. ein kleines Waldgebiet. In Richtung Osten ist das Gelände bis auf die Eingrünungen des vorhandenen Wohngebäudes weitgehend offen und wird erst durch den durch einen Knick begrüntem Ortsrand begrenzt.

Eingriffsvermeidend wirken Festsetzungen zur Begrenzung der Firsthöhe auf 10 m bzw. 8 m. Zum östlich gelegenen Wohnhaus wird als Sichtschutz ein Knick neu angelegt. Auch in Richtung Süden wird das Plangebiet durch einen neuen Knick eingegrünt. Damit kann das Plangebiet ausreichend durch Gehölzstrukturen abgeschirmt werden.

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

**Arten und Lebensgemeinschaften:**

Das als Wirtschaftsgrünland genutzte Plangebiet ist nach dem angewendeten Bewertungserlass von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sind hier, bezogen auf die Fläche an sich, im Rahmen der Eingriffsregelung nicht zu erwarten.

Von besonderer Bedeutung sind die umliegenden Gehölzstrukturen. In diese wird jedoch nicht eingegriffen. Zum westlich vorhandenen Knick auf dem angrenzenden Raiffeisengelände wird ein Knickschutzstreifen festgesetzt, so dass Beeinträchtigungen hier auszuschließen sind. Die Gehölzstrukturen sind zudem während der Baumaßnahme gemäß DIN 18920 über bauzeitliche Schutzmaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen.

**Klima / Luft:**

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima / Luft werden im Regelfall bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch eine entsprechende Flächen- / Standortwahl vermieden. Erhebliche Beeinträchtigungen liegen vor, wenn Flächen mit Kaltluftentstehungs- und / oder Luftausgleichsfunktion durch bauliche oder ähnliche Maßnahmen betroffen sind. Dieses ist im Plangebiet nicht der Fall.

## 9.2. Artenschutz

Für das Plangebiet wurde zunächst im Februar 2011 eine faunistische Potenzialabschätzung (Karsten Lutz, 2011) in Auftrag gegeben. Demnach bietet das Plangebiet Fledermäusen Jagdreviere und Tagesverstecke. Ein Vorkommen der Haselmaus ist in den angrenzenden Knickstrukturen möglich. Geschützte Brutvögel sind insbesondere in den Gehölzen, deren Säumen, auf der offenen Grünlandfläche und an den vorhandenen Gebäuden anzunehmen. Amphibien finden einen Lebensraum in dem Gewässer des angrenzenden Raiffeisengeländes.

Die schon im Februar durchgeführte Potenzialanalyse ergab das potenzielle Vorkommen von Feldlerche und Wiesenschafstelze. Beide Arten wären vom Vorhaben in artenschutzrechtlich relevanter Weise betroffen. Um bezüglich dieser beiden Arten eine verlässlichere Planungsgrundlage zu bekommen wurde im April und Mai eine Brutvogelerfassung speziell für diese Arten konzipiert. Beide Arten konnten dadurch im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Die Wirkung des Vorhabens auf geschützte Tierarten wird im Rahmen des Artenschutzgutachtens (Karsten Lutz, Mai 2011) detailliert abgearbeitet. Demnach sind alle im Plangebiet zu erwartenden Arten durch das Vorhaben nicht betroffen oder können ausweichen. Zu berücksichtigen sind hier die gesetzlichen Vorgaben zur Baufeldräumung des § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG. Artenschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

## 9.3. Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung und der Kompensation

Aus der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung erwachsen für das Schutzgut Boden 3.440 m<sup>2</sup> Kompensationsmaßnahmen. Es ist auf einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche die Anlage eines naturnahen Biotops erforderlich. Werden höherwertige Flächen für Ausgleichszwecke genutzt, erhöht sich entsprechend der Kompensationsumfang.

Im Plangebiet werden die folgenden Maßnahmen festgesetzt:

- Der festgesetzte Knickschutzstreifen von 190 m<sup>2</sup> ist als Gras- und Krautflur auszubilden.
- Auf den mit der Entwicklungsmaßnahme Nr. 1 festgesetzten Maßnahmenflächen von zusammen 820 m<sup>2</sup> sind Knicks mit den Arten des Schlehen-Hasel-Knicks mit einem 1,00 m hohen, im Fuß 2,50 m breiten und in der Krone 1,50 m breiten Erdwall so anzulegen, dass zu den gewerblich genutzten Flächen ein mind. 2,00 m breiter Saumstreifen als Knickschutz verbleibt.
- Die mit der Entwicklungsmaßnahme Nr. 2 festgesetzte Maßnahmenfläche von 2.840 m<sup>2</sup> ist zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln. Die Anlage einer naturna-

hen Regenrückhaltung mit erforderlichen Rohrleitungen und Mulden sind auf der Fläche zulässig.

- In der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind mind. 2 standortgerechte heimische Laubbäume in 8 m<sup>2</sup> großen Vegetationsflächen zu pflanzen.

Die festgesetzten Baumpflanzungen in der Straßenverkehrsfläche haben keine Kompensationsfunktionen. Sie dienen der Durchgrünung des Plangebietes.

Den Maßnahmenflächen hingegen kommt eine Kompensationsfunktion für die Eingriffsregelung zu. Nach Abzug der für eine Regenrückhaltung erforderlichen Fläche von rd. 200 m<sup>2</sup> verbleiben rd. 3.460 m<sup>2</sup> Maßnahmefläche, die naturnah zu entwickeln ist. Demnach stehen den 3.440 m<sup>2</sup> Ausgleichsforderungen innergebietslich ausreichend Maßnahmenflächen als Kompensation gegenüber. Der Eingriff ist im Sinne der Eingriffsregelung innergebietslich ausgeglichen.

Die Maßnahme der Eingriffsregelung, die auf derzeit intensiv landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen durchgeführt wird, stellt ausreichend bodenfunktionsbezogenen Ausgleich für die überbaute Fläche, da durch die Minderung von Stoffeinträgen durch die Nutzungsaufgabe bzw. Nutzungsextensivierung die Bodenfunktionen verbessert werden. Die festgesetzte Maßnahme trägt dementsprechend dem vorsorgenden Bodenschutz gem. 2 BBodSchG ausreichend Rechnung.

#### 9.4. Kosten der allgemeinen Grünordnung und des Ausgleichs

	Anzahl	Einheitspreis	Gesamtpreis
Hochstammpflanzung Straßenverkehrsfläche	2 St. Hochstämme	400 €	800 €
Knickschutzstreifen	190 m <sup>2</sup> Gras- und Krautflur	0,5 €	95 €
Maßnahmenfläche mit Ziffer 1	165 m <sup>2</sup> Knickneuanlage	50,0 €	8.250 €
Maßnahmenfläche mit Ziffer 2	2.840 m <sup>2</sup> Gras- und Krautflur	0,5 €	1.420 €
			<b>10.565 €</b>

#### 9.5. Empfehlungen der Landschaftspflege

Auf schonenden Umgang mit dem Oberboden während der Bauphase ist zu achten; das betrifft vor allem den Oberbodenabtrag und seine Zwischenlagerung. Tausalze und tausalzhaltige Mittel sollten auf dem privaten Grundstück nicht ausgebracht werden.

Das Grundwasser steht unter besonderem Schutz. Die dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. Ableitung z. B. durch Kellerdränagen ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Da dieser Eingriff regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist, kann eine Genehmigung im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Revisionsdränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung anzuzeigen. Es ist durch eine Baugrunduntersuchung der Nachweis zu erbringen, dass mit der Dränagemaßnahme keine dauerhafte Grundwasserabsenkung einhergeht. Bei hoch anstehendem Grundwasser wird der Verzicht von Kellern empfohlen. Versickerungsanlagen sind ebenfalls anzeigepflichtig. In bestimmten Fällen sind Versickerungsanlagen auch erlaubnispflichtig. Über Einzelheiten informiert die zuständige Wasserbehörde.

## 10. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Großensee wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 07.04.2011 gebilligt.

Großensee, 05. 8. 11



Bürgermeister