

Gemeinde Steinburg

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 10, 2. Änderung u. Ergänzung

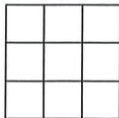
Gebiet: OT Mollhagen, östlich des Wendehammers Berodts Hof und südwestlich Hauptstraße, rückwärtig Grundstück Hauptstr. 29

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	5
2.	Umweltbericht	5
2.1.	Einleitung	5
2.1.1.	Inhalte und Ziele des Bauleitplans.....	5
2.1.2.	Prüfung der betroffenen Belange.....	6
2.1.3.	Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne.....	8
2.2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben	8
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))	8
2.2.2.	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Belang c))	11
2.3.	Zusammenfassung	13
3.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	14
4.	Planinhalt.....	14
4.1.	Städtebau	14
4.2.	Verkehrliche Erschließung	15
4.3.	Immissionen.....	16
4.4.	Ver- und Entsorgung.....	16
5.	Kosten.....	17
6.	Naturschutz und Landschaftspflege.....	17
6.1.	Eingriffsregelung	17
6.2.	Artenschutz.....	21
6.3.	Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung und der Kompensation	23
6.4.	Empfehlungen der Landschaftspflege	24
7.	Billigung der Begründung.....	24

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Das im OT Mollhagen südlich der Hauptstraße ansässige landtechnische Lohnunternehmen beabsichtigt, im Rahmen einer Betriebserweiterung die Errichtung einer zusätzlichen Maschinen- und Gerätehalle, um dort die landtechnischen Fahrzeuge unterzustellen. Auch die lärmintensiven Reinigungsarbeiten am Maschinenpark sollen in der Halle durchgeführt werden. Außerdem ist eine Betriebswohnung vorgesehen. Auf dem im Westen angrenzenden Grundstück möchte der Eigentümer in Ergänzung der Bebauung Berodts Hof drei zusätzliche Bauplätze schaffen.

Die Gemeinde unterstützt die Vorhaben und möchte mit einer 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bauvorhaben schaffen. Ziele der Planung sind dabei die Verbesserung der Emissionssituation des bestehenden Betriebes in Bezug auf die in der Nachbarschaft vorhandene Wohnnutzung (Bebauungspläne Nr. 10 und 14), die behutsame Einbindung der Maschinen- und Gerätehalle in das Orts- und Landschaftsbild, der Erhalt von Knicks und Gewässern sowie die Arrondierung der Wohnbebauung.

Eine Einbeziehung des bebauten Grundstücksbereichs direkt angrenzend an die Hauptstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt nicht, da für den Innenbereich kein Planungserfordernis gesehen wird. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB. Zudem sind wesentliche bauliche Veränderungen hier nicht absehbar.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die Planung im Grundsatz nicht berührt. Die geplante Halle ist jedoch an ihrem Standort exponiert und überschreitet die im Landschaftsplan vorgesehene Abgrenzung der Siedlungsentwicklung.

Die Gemeinde möchte die Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen in der Ortslage gestalten und bestehende Betriebe mit ihren Arbeitsplätzen sichern. Eine Aus siedlung dieses Betriebes ist wirtschaftlich nicht sinnvoll, da die vorhandenen Einrichtungen weiter genutzt werden sollen und keine alternativen Flächen verfügbar sind. Ebenso ist ein gänzlich anderer Standort auf dem Betriebsgrundstück nicht möglich. Gegenüber dem Vorentwurf hat die Gemeinde den Standort der geplanten Halle in nördlicher Richtung soweit verschoben, dass lediglich der für Rangiervorgänge zwischen vorhandener und geplanter Halle zwingend notwendige Mindestabstand verbleibt. Aufgrund der internen Betriebsabläufe ist ein Standort in Kombination mit der vorhandenen Halle und dazwischen liegender Lager- bzw. Rangierfläche erforderlich. Die Flächen nördlich der vorhandenen Halle stehen aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht zur Verfügung.

Das landtechnische Unternehmen besteht seit 1922 in Mollhagen und betreibt mit drei fest angestellten Mitarbeitern und sechs saisonalen Aushilfskräften landtechnische Dienstleistungen und Baggerarbeiten. Die Schwerpunkte sind Silage in Ballen, Mähdreschen, Heu- und Strohpressen, Dränagearbeiten, Knickpflege, Gewässerpflege und Erdbau. Der Maschinenpark umfasst großräumige Maschinen wie z. B. Mähdrescher, Schlepper, Pressen, Radlader u. ä. sowie gezogene und angehängte Maschinen wie z. B. Holzhacker, Tieflader, Stampfer, Betonmischer, Schneepflug, Wickelgeräte/Silage u. ä..

Die Gemeinde unterstützt das Unternehmen in seiner Betriebsoptimierung und sieht insbesondere die Vorteile einer Verlagerung immissionsträchtiger Arbeiten in geschlossene Räume für die benachbarte Wohnbebauung. Die Eingriffe in das Landschaftsbild durch die vorgeschobene Lage der geplanten Halle können durch geeignete Bepflanzungen und Gestaltungsvorgaben gemindert werden.

Das gemeindliche Siedlungsentwicklungskonzept stellt die Erweiterungsfläche und auch den Bereich der bestehenden Halle mit Lagerplatz als „Erhaltung wichtiger Grünbereiche“ dar. Dieses Konzept diente seinerzeit der Gemeinde als Grundlage für großflächigere Siedlungsansätze. Grundstücksbezogene Betriebserweiterungen einzelner Betriebe wurden dort nicht untersucht. Die Gemeinde sieht in der Abweichung keine Aufgabe der grundsätzlichen Zielsetzungen, da es sich um die Erweiterung eines dort vorhandenen Betriebs handelt, die geplante Halle tlw. auf bereits gewerblich genutzter Fläche errichtet wird und geeignete Alternativstandorte nicht zur Verfügung stehen. Das Landschaftsbild wird durch geeignete Bepflanzungen gewahrt.

Im Landschaftsplan werden im Bestand die landwirtschaftliche Nutzung (Acker, bzw. Intensivgrünland) und das Siedlungsgebiet dargestellt. Die Entwicklungskarte stellt die südöstlich des Plangebietes liegende Fläche als geschütztes Biotop nach § 25 LNatSchG – Staudenflur dar. Die Grenze der Siedlungsentwicklung verläuft in etwa von der westlichen zur östlichen Geltungsbereichsecke quer durch das Plangebiet.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Steinburg gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Das Plangebiet ist als Gemischte Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB vorgenommen.

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage des Ortsteils Mollhagen südlich der Hauptstraße und umfasst Flurstücke der Flur 3 und 6 der Gemarkung Mollhagen. Die Fläche präsentiert sich im Anschluss an die vorhandene Lagerhalle als befestigter Lagerplatz. Daran schließt sich eine Grünlandfläche an. Das Gelände fällt in südwestlicher Richtung zum Gewässer hin ab. Uferbegleitend sind einige Gehölze vorhanden. Im Nordwesten zur Bebauung Berodts Hof stockt ein Knick. Östlich direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich auf einem Betonmast ein Storchennest. Südöstlich liegt eine Staudenflur mit Schutzstatus nach § 25 LNatSchG. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,3 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Nordöstliche Flurstücksgrenze des Flst. 38/28 und 45/30.
Im Osten:	Südöstliche Flurstücksgrenze des Flst. 45/30, nordöstliche und südwestliche Flurstücksgrenze des Flst. 45/29 sowie südwestliche Flurstücksgrenze des Flst. 19/1.
Im Süden:	Südliche Flurstücksgrenze des Flst. 19/1.
Im Westen:	Westliche Flurstücksgrenze des Flst. 19/1, südwestliche Flurstücksgrenze des Flst. 45/29 und 45/30, nordwestliche Flurstücksgrenze des Flst. 45/30, südwestliche, nordwestliche und nordöstliche Flurstücksgrenze des Flst. 45/26 sowie südwestliche Flurstücksgrenze des Flst. 45/41.

2. Umweltbericht

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

2.1. Einleitung

2.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Halle zum Unterstellen von Fahrzeugen und einer Betriebswohnung sowie die Ausweisung von drei Baugrundstücken zu schaffen. Die Gesamtgrundfläche beträgt ca. 2.000 m². (Nähere Ausführungen s. Begründung Ziffer 1.1. und Ziffer 4).

2.1.2. Prüfung der betroffenen Belange

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

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

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 18 BNatSchG vorbereitet werden. Die Artenschutzbelange des § 42 BNatSchG sind zu berücksichtigen. Unüberwindbare Hindernisse ergeben sich nicht.

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

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

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

Erheblich betroffen durch Lärmimmissionen des Gewerbebetriebes.

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 Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. 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, Ver-

ordnungen 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 Immissionsschutzrechts

Die Planung weicht von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab, da die geplante Lagerhalle die im Landschaftsplan definierte Siedlungsentwicklungsgrenze geringfügig überschreitet. Die Abweichung wurde im Rahmen des Abwägungsprozesses seitens der Gemeinde für vertretbar angesehen. Insbesondere die Sicherung der Existenz eines ansässigen Gewerbebetriebes war ausschlaggebend, auf den naturschutzfachlich gesehen geringwertigen Flächen die Entwicklungsabsichten der Gemeinde den erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten anzupassen. Eine Erforderlichkeit zur Fortschreibung des Landschaftsplanes ergibt sich hieraus nicht. Die Gemeinde sieht keine wesentliche Abweichung zu den dargestellten Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen.

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

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

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

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

2.1.3. Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
BNatSchG ¹ :	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung Artenschutz
BBodSchG ² :	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Begrenzung von möglichen Versiegelungen
BImSchG ³ :	Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen	Lärmschutzvorkehrungen beim Betrieb der Halle
Landschaftsplan:	Sicherung örtlicher Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	Abgrenzung der Siedlungsentwicklung

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

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

Die Fläche präsentiert sich im Anschluss an die vorhandene Lagerhalle als befestigter Lagerplatz. Daran schließt sich eine Grünlandfläche an. Das Gelände fällt in südwestlicher Richtung zum Gewässer hin ab. Uferbegleitend sind einige Gehölze vorhanden. Im Nordwesten zur Bebauung Berodts Hof stockt ein Knick. Östlich direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich auf einem Betonmast ein Storchennest. Südöstlich liegt eine Staudenflur mit Schutzstatus nach § 25 LNatSchG.

Boden

Im Plangebiet herrschen Geschiebelehme und Geschiebemergel vor, aus denen sich überwiegend Parabraunerden, stellenweise auch Pseudogleye gebildet haben. Zur südlich liegenden Niederung sind zunehmend auch organische Böden anzutreffen.

¹ Bundesnaturschutzgesetz

² Bundesbodenschutzgesetz

³ Bundesimmissionsschutzgesetz

Wasser

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute in Teilen bereits versiegelet. Dennoch ist er versickerungsfähig, wenn auch auf den lehmigen Böden nur eine bedingte Versickerung zu erwarten ist. Im Südwesten begrenzt ein Graben das Plangebiet.

Luft, Klima

Eine besondere Bedeutung der Flächen für Kaltluftentstehung und /oder Kaltlufttransport liegt nach Ausführungen des Landschaftsplanes nicht vor.

Landschaft

Das Plangebiet liegt am Rand vorhandener Bebauung. Im Nordosten liegt bereits Bebauung. In Richtung Süden fällt das Gelände zum Gewässer hin um ca. 2 m ab. Strukturen, die die vorhandene und geplante Bebauung zur freien Landschaft hin abschirmen, sind vereinzelt entlang des vorhandenen Gewässers vorhanden.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft sowie der Pflanzen- und Tierwelt sind größtenteils naturgegeben und maßgeblich verantwortlich für das Gleichgewicht innerhalb von Ökosystemen. Lediglich der Mensch hat im größeren Umfang die Möglichkeit auf dieses „Wirkungsgefüge“ sowohl in positiver als auch in negativer Weise Einfluss zu nehmen. In dem intensiv landwirtschaftlich genutzten Plangebiet wird die biologische Vielfalt durch umliegende Biotopstrukturen in Form einer Staudenflur, eines Regenrückhaltebeckens und das südwestlich der Plangebietsgrenze verlaufenden Gewässers erhöht.

b) Prognose

Durch die Planung werden überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen überplant und in Teilen einer neuen Nutzung zugeführt. Die geplante Bebauung im Norden des Plangebietes ist nach § 34 BauGB zu bewerten. Eingriffe im Sinne des BNatSchG ergeben sich für das im Süden geplante MI 1-Gebiet.

Schutzgut Boden und Wasser:

Versiegelung von ~2.800 m² teils unversiegelter, teils teilversiegelter Fläche durch die mögliche Bebauung und die erforderlichen Außenanlagen.

Schutzgut Landschaftsbild:

Veränderungen im Landschaftsbild aufgrund der vorhandenen Topographie und der Einsehbarkeit des Plangebietes aus Richtung Süden.

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften:

Keine Beeinträchtigung von Flächen mit erhöhter oder besonderer Bedeutung. Keine Verletzung von Verbotstatbeständen des § 42 BNatSchG.

Schutzgut Klima / Luft:

Keine Beeinträchtigungen

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen.

c) Geplante MaßnahmenVermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Um die Eingriffe zu minimieren, werden Festsetzungen zur Gebäudehöhe, zur überbaubaren Grundfläche, zur maximalen Höhe von Stützmauern und zu maximalen Böschungsneigungen sowie zur Fassaden- und Dachgestaltung getroffen. Die teilweise Überbauung bereits als Lagerplatz genutzter Flächen minimiert den Versiegelungsgrad. Aus artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten werden Vorgaben für den Durchführungszeitraum der Baufeldräumung getroffen. Bei Gebäudeabrissen und / oder – umbauten im Bestand wird eine genaue vorherige Prüfung zu potenziellen Fledermaushabitaten erforderlich, um die Zugriffsverbote des § 42 BNatSchG (1), 1-3 zu beachten. Ggf. sind Ersatzquartiere für Fledermäuse zu schaffen.

Maßnahmen der Kompensation und der allgemeinen Grünordnung

Im Plangebiet werden Festsetzungen zur Abschirmung der Bebauung in Richtung Südwesten getroffen. Entlang des Gewässers ist auf 1.910 m² Fläche ein 3 – 4 m breiter Gewässerschutzstreifen zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln. Die Fläche soll neben ihrer Funktion als Ausgleich für das Schutzgut Boden im Rahmen der Eingriffsregelung auch die Bedingungen geschützter Tierarten im Umfeld des Plangebietes verbessern. Ggf. erforderliche baulicher Erweiterungen am südlich des Plangebietes liegenden Regenrückhaltebecken sind naturnah zu gestalten.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativen für den Standort der Halle scheidet aufgrund der innerbetrieblichen Abläufe bzw. der Eigentumsverhältnisse aus. Eine Aussiedlung dieses Betriebes ist wirtschaftlich nicht sinnvoll, da die vorhandenen Einrichtungen weiter genutzt werden sollen und keine alternativen Flächen verfügbar sind. Ein Verzicht auf die geplante Nachverdichtung im Westen des Plangebietes ist nicht sinnvoll, da gerade durch Nachverdichtungen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen wird. Zudem sind schutzwürdige Flächen nicht betroffen.

e) Bewertung

Der durch die Planung ermöglichte Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird als vertretbar angesehen. Es werden keine schutzbedürftigen Flächen oder Flächen mit besonderer Bedeutung in Anspruch genommen. Durch die Ausweisung von Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann eine innergebietliche Kompensation erzielt und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

f) Merkmale der technischen Verfahren

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

g) Maßnahmen zur Überwachung

Erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung und ggf. zur Vermeidung der Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Eine Erfolgskontrolle der Maßnahmen ist abschließend durch eine Endbegehung der fertiggestellten Maßnahmen vorgesehen. Langfristige Folgeuntersuchungen sind nicht notwendig.

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

Zur Beurteilung der durch die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Steinburg zu erwartenden Immissionen wurde ein Schalltechnischer Bericht erarbeitet (TÜV Nord 2009). Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf diesem Bericht. Weiterführende Angaben können dem Bericht entnommen werden.

a) Bestandsaufnahme

Zur Überprüfung der Verträglichkeit des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens Moß mit der Nachbarschaft wurden bereits in den Jahren 1998 mit Fortschreibungen in 1999 und 2004 Schalltechnische Untersuchungen erstellt, die nunmehr aktualisiert werden. In die geplante Halle sollen die Reinigungsarbeiten an Erntemaschinen verlegt werden. Diese Arbeiten werden bislang im Freien durchgeführt und stellen eine maßgebliche betriebliche Schallquelle dar.

Aus schalltechnischer Sicht sind die Saisonzeiten Erntezeit und Ernteschlussarbeiten für die Geräusentwicklung am Betriebsstandort maßgeblich. Für die übrigen Jah-

reszeiten kann von erheblich geringerer Geräuscentwicklung ausgegangen werden. Die relevanten Geräuschquellen sind:

- betrieblicher Fahrzeugverkehr
- Geräusche aus der Werkstatt und Abstellhalle bei offenen Toren
- Säubern von Erntemaschinen mit Druckluft
- Waschen von Erntemaschinen mit Hochdruckreinigern

Als weitere maßgebliche Schallquelle zur Südseite des Betriebsgeländes ist das (als offen) angenommene Tor der vorhandenen Abstellhalle zu berücksichtigen.

b) Prognose

Als führende Immissionsorte sind die geplante Neubebauung im Westen des Betriebsgrundstücks und die nächstgelegenen Immissionsorte im östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 14 anzusehen. Es ergibt sich für alle Immissionsorte eine Einhaltung der Richtwerte. Der Prognose liegen u. a. die folgenden schallrelevanten Voraussetzungen zugrunde:

- Bei Durchführung der Druckluftreinigungsarbeiten in der geplanten Halle ist das nordseitige Tor geschlossen
- Schalldämm-Maße der geplanten Halle von 40 dB für die Wände und 29 dB für das Dach

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen.

c) Geplante Maßnahmen

Es ist sicher zu stellen, dass die Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft eingehalten werden. Die Gemeinde wird einen städtebaulichen Vertrag mit dem Betriebsinhaber abschließen, in dem festgelegt wird, dass das Hallennordtor bei Druckluftreinigungsarbeiten zu schließen ist und bei der Bauausführung der geplanten Halle Schalldämm-Maße entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung einzuhalten sind.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativen für den Standort der Halle scheiden aufgrund der innerbetrieblichen Abläufe bzw. der Eigentumsverhältnisse aus. Ein Verzicht auf die geplante Nachverdichtung im Westen des Plangebietes drängt sich nicht auf, da im Osten des Plangebietes bereits schützenswerte Nutzungen vorhanden sind und die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Eine Aussiedlung dieses Betriebes ist wirtschaftlich nicht sinnvoll, da die vorhandenen Einrichtungen weiter genutzt werden sollen und keine alternativen Flächen verfügbar sind.

e) Bewertung

Unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen geht mit der Planung aus Sicht des Immissionsschutzes eine deutliche Verbesserung der Immissionssituation für die Nachbarschaft einher, da lärmintensive Arbeiten in geschlossene Räume verlagert werden.

f) Merkmale der technischen Verfahren

Die Ermittlung der Immissionen erfolgte anhand der in den anzuwendenden DIN-Normen, technischen Anleitungen und Verordnungen (DIN 18005¹, TA Lärm²) vorgegebenen Rechen- und Messverfahren. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

g) Maßnahmen zur Überwachung

Die Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen an der geplanten Halle ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Weitere Überwachungen werden zurzeit nicht als notwendig erachtet. Falls sich zukünftig Abweichungen von der günstigen Umweltprognose, z. B. durch Anwohnermeldungen zu etwaigen, dem Plangebiet anzulastenden Störungen andeuten, werden geeignete Überwachungsmaßnahmen eingeleitet.

2.3. Zusammenfassung

Durch die Planung wird am Rand der Ortslage auf einer derzeit weitgehend unbebauten Fläche ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Neben der Versiegelung sind insbesondere Eingriffe ins Landschaftsbild zu erwarten. Diese Auswirkungen werden entsprechend der Maßgaben der §§ 18 – 21 BNatSchG abgehandelt und durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert. Vorgaben zur Berücksichtigung der Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG erfolgen auf der Grundlage potenziell zu erwartender geschützter Tiergruppen.

Mit dem Neubau der geplanten Halle werden lärmintensive Nutzungen in geschlossene Räume verlagert. Die durch diese Maßnahme zu erwartenden Immissionen wurden gutachterlich prognostiziert. Unter der Berücksichtigung von Maßnahmen am Gebäude (schallgedämmte Außenbauteile, geschlossene Tore) werden die Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft eingehalten.

¹ Schallschutz im Städtebau

² Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm

3. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird dem ortsansässigen landtechnischen Unternehmen die Möglichkeit zu einer Optimierung der Betriebsabläufe gegeben. Durch die geplante Halle und damit verbundene Verlagerung lärmintensiver Nutzungen in geschlossene Räume wird eine deutliche Verbesserung der Immissionsituation in der Nachbarschaft erreicht. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die geplante Halle an exponierter Stelle können durch Gestaltungsvorgaben und Anpflanzungen minimiert werden.

Die Arrondierung der vorhandenen Bebauung im Westen des Plangebietes im Anschluss an Berodts Hof stellt eine sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung dar. Die Inanspruchnahme freier Landschaft kann so minimiert werden. Mit der Planung sind zudem auch Verbesserungen für Natur- und Landschaft verbunden. Das vorhandene Grün- und Weideland wird entsprechend gesichert und es wird ein Gewässerstrandstreifen vorgesehen.

4. Planinhalt

4.1. Städtebau

Die Umsetzung der Planvorstellungen der Gemeinde erfolgt durch geeignete Festsetzungen. Entsprechend den Anforderungen wird das Plangebiet gegliedert in unterschiedliche Baugebiete. Zwischen geplanter Bebauung und Gewässer verbleibt ein im Durchschnitt ca. 30 m breiter Grünstreifen.

Die Art der baulichen Nutzung wird im Westen des Plangebietes im Anschluss an die Bebauung Berodts Hof als WA-Gebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Wie im Ursprungsplan sind zur Wahrung der Wohnruhe die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO nicht zulässig. Das übrige Plangebiet wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO dergestalt gegliedert festgesetzt, dass im Osten im MI-Gebiet mit dem Index 1 ausschließlich gewerbliche Nutzungen mit einer Betriebswohnung zugelassen sind. Damit wird sichergestellt, dass tatsächlich nur die gewünschte Betriebserweiterung dort möglich ist. Das festgesetzte MI-Gebiet mit dem Index 2 vermittelt den Übergang von der gewerblichen Nutzung zur östlich angrenzenden Wohnbebauung. Das Nutzungsspektrum ist daher etwas weiter gefasst und orientiert sich an den Zulässigkeiten des Ursprungsplans.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich für die Bebauung im östlichen Bereich an den Festsetzungen im Ursprungsplan. In Verbindung mit nur zulässiger Einzelhausbebauung und der Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden kann so die geplante lockere Bebauung sichergestellt werden. Verdichtete Wohnformen sind dort aufgrund der Enge der Zuwegungen und der Lage am Ortsrand nicht gewünscht. Im Osten ergeben sich die Festsetzungen zum Maß der Nutzung aus den betrieblichen Anforderungen an die geplante Halle. Zur Unterbringung von Neben-

anlagen, Rangierflächen sowie Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr wird gem. § 19 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl vorgesehen. Die Regelungen für die Betriebswohnung lassen ein herkömmliches Einfamilienhaus zu. Die gestaffelte Höhenbegrenzung dient der Einfügung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild.

Die Platzierung der Baukörper auf dem Grundstück ist durch einzelne überbaubare Flächen festgelegt. Im Osten wird damit die Zeilenstruktur der östlich vorhandenen Bebauung fortgeführt, um das Siedlungsbild zu harmonisieren. Das Baufenster für die geplante Halle wird weitmöglich nach Norden angeordnet, so dass lediglich der zwingend erforderliche Rangierbereich für die großen Maschinen zwischen den Hallen verbleibt.

Die festgesetzten Gestaltungsregelungen übernehmen die Vorgaben aus dem Ursprungsplan für Berodts Hof und dienen der Einfügung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild. Durch die Unzulässigkeit von glänzenden und spiegelnden Materialien können die Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild weiter minimiert werden. Darüber hinausgehende detaillierte Vorgaben für die Gestaltung der geplanten Halle werden nicht für notwendig gehalten, da das Gebäude durch Bepflanzungen zum Landschaftsraum abgeschirmt wird. Auch sind bei der Außenwandausbildung Vorgaben zur Schalldämmung zu berücksichtigen, die nicht durch Gestaltungserfordernisse erschwert werden sollen.

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

4.2. Verkehrliche Erschließung

Das WA-Gebiet sowie das südliche Grundstück im MI-Gebiet mit dem Index 2 im Westen des Plangebietes sind über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Straße Berodts Hof erschlossen. Die verkehrliche Erschließung des vorhandenen Gebäudes im MI-Gebiet mit dem Index 2 sowie des MI-Gebietes mit dem Index 1 erfolgt über bestehende Zuwegungen direkt zur Hauptstraße.

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Parkplätze stehen in der Hauptstraße zur Verfügung. Steinburg ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

4.3. Immissionen

Das Plangebiet wird durch Immissionen aus Gewerbelärm berührt. Die Gemeinde hat ein Gutachten erstellen lassen (TÜV Nord, 2009). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Betrieb mit der Nachbarschaft verträglich ist, sofern die geplante Halle unter den im Gutachten beschriebenen Voraussetzungen genutzt wird (tlw. geschlossene Tore u. ä.). Nähere Ausführungen s. Umweltbericht.

4.4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Einrichtungen. Soweit erforderlich, werden notwendige Erweiterungen vorgenommen.

Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Bad Oldesloe-Land. Bei der Entwurfsplanung sind die Forderungen des Wasserbeschaffungsverbandes bezogen auf Lage, Dimension, Material und Ausstattung der Leitungen zu berücksichtigen. Hierzu ist rechtzeitig Kontakt mit dem Verband aufzunehmen.

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 – IV –334 – 166-701.400 –in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

Die Oberflächenentwässerung des überplanten Bereiches liegt im Einzugsgebiet gemeindlichen Einleitungsstelle „N“. Unabhängig von der B-Plan-Änderung wird - von der Gemeinde beauftragt – z. Zt. eine Aufnahme der angeschlossenen Flächen vorgenommen, um eine aktuelle Niederschlagswassereinleitungserlaubnis erteilen zu können. Für die durch die Erweiterung hinzukommenden Flächen ist der unteren Wasserbehörde ein hydraulischer Nachweis des bestehenden Regenrückhaltebeckens rechtzeitig vor Erschließungsbeginn vorzulegen. Ggf. ist das RRB zu überplanen und baulich anzupassen. Das Niederschlagswasser des Gewerbebetriebes bei dezentraler Entsorgung bedarf ggf. einer Vorbehandlung, deren Details vorab mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen sind.

Um eine zusätzliche Spitzenbelastung der Oberflächengewässer zu vermeiden, sollen Verkehrsflächen im privaten Bereich nach Möglichkeit minimiert und in wassergebundener Bauweise erstellt werden. Niederschlagswasser von befestigten Verkehrsflächen, Wegeflächen und sonstigen Nebenflächen soll über die belebte Bodenzone oberflächlich versickert werden. Ggf. vorgesehene Versickerungsanlagen sind erlaubnis- bzw. anzeigepflichtig. Der Erlaubnisantrag / die Anzeige ist vom Grundstückseigentümer bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn einzureichen. Über Einzelheiten informiert die Untere Wasserbehörde.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist eine Einweisung in die vorhandenen Einrichtungen von eon/Hanse vor Ort erforderlich.

Für die über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossenen Grundstücke sind im Rahmen der Erschließungsplanung Mülltonnenstandplätze in Abstimmung mit dem Entsorgungsträger vorzusehen.

5. Kosten

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

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 21 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 18 und 19 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Darüber hinaus sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG zu berücksichtigen.

6.1. Eingriffsregelung

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

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage des Ortsteils Mollhagen südlich der Hauptstraße und hat eine Größe von 1,34 ha. Die Fläche präsentiert sich im Anschluss an die vorhandene Lagerhalle als befestigter Lagerplatz. Daran schließt sich eine Grünlandfläche an. Das Gelände fällt in südwestlicher Richtung zum Gewässer hin ab. Uferbegleitend sind einige Gehölze vorhanden. Im Nordwesten zur Bebauung Berodts Hof stockt ein Knick. Östlich direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich auf einem Betonmast ein Storchennest. Südöstlich liegt eine Staudenflur mit Schutzstatus nach § 25 LNatSchG.

Das WA- und MI2-Gebiet ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die maßgebliche planungsrechtliche Beurteilung bedeutet, dass für diesen Bereich naturschutzrechtlich kein Eingriffssachverhalt vorliegt, zumal auch keine Biotope nach § 25 LNatSchG im Plangebiet liegen. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erübrigt sich hier.

Für das M11-Gebiet werden im Folgenden in Anlehnung an den oben genannten Bewertungserlass die zu erwartenden Eingriffe dargestellt.

Boden:

Im Plangebiet herrschen Geschiebelehme und Geschiebemergel vor, aus denen sich überwiegend Parabraunerden, stellenweise auch Pseudogleye gebildet haben. Zur südlich liegenden Niederung sind zunehmend auch organische Böden anzutreffen.

Die vom Eingriff betroffenen Flächen des Plangebietes sind heute im Bereich des Lagerplatzes bereits teilversiegelt. Die restlichen Flächen wurden landwirtschaftlich als Grünland bewirtschaftet. 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 Nutzungen im bisher unversiegelten Bereich weitgehend intakt sind.

Die geplante Bebauung führt zu einer Überbauung auch bisher 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.

Minimiert wird der Eingriff durch die Platzierung der neuen Halle mit Überbauung eines Teils des Lagerplatzes und durch die Festsetzung der maximalen zulässigen Grundflächen. Diese kann durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer GRZ von max. 0,7 überschritten werden. Zudem werden detaillierte Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen getroffen. Eine Beeinträchtigung des Oberbodens kann durch einen schonenden Umgang während der Bauphase weitgehend vermieden werden.

Allgemein ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushaltes auszugehen, so dass die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen notwendig ist. Der Ausgleich eines Eingriffs in den Bodenhaushalt ist lediglich in sehr begrenztem Umfang möglich, da er in der Regel nur durch die Entsiegelung von Flächen bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktionen durchführbar ist. 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.

In Anlehnung an die genannten Kompensationsforderungen wird für den Lagerplatz (1.250 m²) von einer Teilversiegelung mit 0,3 ausgegangen. Die verbleibende Kompensationsforderung durch Vollversiegelung beträgt demnach hier noch 1 : 0,2.

Die eingriffsrelevanten Bauflächen und die aufgrund der festgesetzten GR resultierenden möglichen Versiegelungen sind 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 ²	Verhältnis 1 : 0,2 Anzurechnende Fläche in m ²	Benötigte Ausgleichsfläche in m ²
Überbauung Lagerhalle : 1.100m ² (davon 870m ² unversiegelt, 230m ² teilversiegelt)	870	230	481
Überbauung Einzelhaus: 150m ²	150		75
Überschreitung: 4.000m ² x0,7 abzgl. Überbauung=1.550m ² (davon 530m ² unversiegelt, 1.020m ² teilversiegelt)	530	1.020	469
Summe:	1.550	1.250	1.025

Durch die Ausweisung einer mind. 1.025 m² 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 in Teilen bereits versiegelt. Dennoch ist er versickerungsfähig, wenn auch auf den lehmigen Böden nur eine bedingte Versickerung zu erwarten ist. Im Südwesten begrenzt ein Graben das Plangebiet.

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 Niederschlagwassers und verringert somit die Grundwasserneubildung, der allerdings kaum eine Bedeutung zukommt, da überwiegend Geschiebemergel ansteht. Darüber hinaus geht durch die Versiegelung und die Verdichtung des Bodens Bodenfilterkapazität verloren.

Minimiert wird der Eingriff durch die Begrenzung der Versiegelung. Dies geschieht durch die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen und die zulässige Überschreitung, sowie durch die Inanspruchnahme von bereits teilversiegelten Flächen.

Das anfallende Oberflächenwasser soll gem. Abschnitt 4.4 in das gemeindliche Leitungssystem eingeleitet und in dem südlich des Plangebietes liegenden Regenrückhaltebecken zurückgehalten werden. Ggf. ist das RRB zu überplanen und baulich anzupassen. Die Anpassung muss naturnah erfolgen. Nach dem angewendeten Bewertungserlass wird bei Rückhaltung in ein naturnahes Regenrückhaltebecken kein zusätzlicher Ausgleich für das Schutzgut Wasser erforderlich.

Landschaftsbild:

Das Plangebiet liegt am Rand vorhandener Bebauung. Im Nordosten liegt bereits Bebauung. In Richtung Süden fällt das Gelände zum Gewässer hin um ca. 2 m ab. Strukturen, die die vorhandene und geplante Bebauung zur freien Landschaft hin abschirmen, sind vereinzelt entlang des vorhandenen Gewässers vorhanden.

Eingriffsvermeidend wirken Festsetzungen zur Begrenzung der Firsthöhe, zur maximalen Höhe von Stützmauern und zu maximalen Böschungsneigungen. Weitere Maßnahmen erfolgen durch die Gestaltungsfestsetzungen zur Außenwandgestaltung und Dacheindeckung, wonach auf glänzende und spiegelnde Materialien verzichtet wird. Nur Solaranlagen sind zulässig. Diese Maßnahmen zur Minimierung können den Eingriff in das Landschaftsbild nur bedingt kompensieren.

Ausgleichend werden zur Abschirmung des Plangebietes Festsetzungen zur Bepflanzung mit Gehölzen getroffen. Südlich der neuen Lagerhalle sind innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen mind. 8 hochstämmige Obstbäume einer alten Kultursorte mit einem Stammumfang von 12-14 cm in einem gleichmäßigen Pflanzabstand zu pflanzen.

Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung und Kompensation in Verbindung mit vorhandenen Gehölzbeständen entlang des Gewässers wird nicht mehr von einem erheblichen oder nachhaltigen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ausgegangen.

Arten und Lebensgemeinschaften:

Die als Grünland und Lagerplatz genutzte Fläche ist von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sind hier, bezogen auf die Fläche an sich, nicht zu erwarten. Dem Gewässer mit seinen in Teilen gehölzbestandenen Uferbereichen hingegen kommt eine besondere Bedeutung zu.

Eingriffe in Flächen mit besonderer Bedeutung erfolgen nicht. Sie werden vielmehr durch die Ausweisung eines 3-4 m breiten Gewässerschutzstreifen geschützt und damit dauerhaft von randlichen Beeinträchtigungen freigehalten.

Gemäß dem angewendeten Bewertungserlass wird kein Ausgleich für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften erforderlich.

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. Nach Darstellung des Landschaftsplanes liegt keine besondere Bedeutung der Flächen für Kaltluftentstehung und/oder Kaltlufttransport vor. Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

6.2. Artenschutz

Im Plangebiet ist mit nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 + 11 BNatSchG geschützten Arten zu rechnen. Potenziell ist mit dem Vorkommen geschützter Amphibienarten zu rechnen, die das Plangebiet als Sommerlebensraum nutzen. Der Weißstorch als streng geschützte Vogelart brütet unmittelbar östlich des Plangebietes auf einem Betonmast. Er ist in Schleswig-Holstein vom Aussterben bedroht (Rote Liste 1) und in einem ungünstigen Erhaltungszustand. Weitere im Plangebiet vorkommende und nach 10 Abs. 2 Nr. 10 + 11 BNatSchG geschützte Tierarten sind Brutvögel, die die Gehölzstrukturen entlang des Gewässers als Bruthabitat nutzen, gebäudebrütende Vögel und Feldermäuse, die potenziell Habitate an den im Norden liegenden Gebäuden finden und die Grünlandfläche zur Nahrungsaufnahme aufsuchen.

Fledermäuse:

Für das Wohnhaus im Norden des Plangebietes, welches potenziell von Fledermäusen als Quartier und Tagesversteck genutzt werden kann, bestehen keine konkreten Bauabsichten. Es soll in seinem Bestand erhalten bleiben. Dennoch sind Baumaßnahmen möglich. Vor Beginn möglicher Baumaßnahmen ist das Gebäude auf Fledermausbesatz zu prüfen. Abbruch- und Sanierungsarbeiten am Dach sollten außerhalb des Sommerhalbjahres, in welchem potenzielle Tagesquartiere und Wochenstuben aufgesucht werden, durchgeführt werden, um Individuenverluste auszuschließen. In diesem Zeitraum nutzen die Fledermäuse die Winterquartiere, die im Geltungsbereich nicht zu erwarten sind. Eine Verletzung des Verbotstatbestandes des § 42 (1) Nr. 1 BNatSchG kann damit vermieden werden.

Kommt es im Rahmen möglicher Abbruch- und Sanierungsarbeiten zu einer Zerstörung von Fledermausquartieren, müssen im Umfeld der Baumaßnahme Ersatzquartiere geschaffen werden, um die ökologischen Funktionen im Sinne des § 42 (5) BNatSchG weiterhin zu erfüllen. Ggf. sind im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens konkrete Bestandserfassungen durchzuführen und die uNB nochmals zu beteiligen.

Der durch die Überbauung der Grünlandflächen einhergehende Verlust des Jagdreviers für Fledermäuse wird nicht als erheblich eingestuft, da es sich um ein flächenmäßig sehr kleines Gebiet handelt, damit auch nur eine sehr begrenzte Zahl von Individuen hiervon betroffen sein wird und die verbleibenden Flächen weiterhin zur Nahrungssuche genutzt werden können. Demnach werden die ökologischen Funktionen im Sinne des § 42 (5) BNatSchG weiterhin erfüllt.

Störungen im Sinne des § 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG durch die Baumaßnahmen und den Betrieb sind nicht zu erwarten, da Fledermäuse aufgrund ihrer nächtlichen Lebensweise wenig durch Lärm und Bewegungen beeinträchtigt werden.

Amphibien:

Amphibien können die Grünlandfläche als Sommerlebensraum nutzen. Die Baufeldberäumung bzw. Überbauung der Grünlandfläche muss deshalb in den Wintermonaten erfolgen, wenn die Tiere in die Winterhabitats abgewandert sind, so dass das Tötungsverbot des § 42 (2) Nr. 1 BNatSchG nicht berührt wird. Die Ausweisung eines Gewässerschutzstreifens mit Entwicklung zu einer Gras- und Krautflur erhöht die Qualität als Amphibienlebensraum in diesem Bereich, da durch die Aufgabe der intensiven Grünlandnutzung keine regelmäßige Mahd mehr stattfindet. Vorhabensbedingte relevante bau- und betriebsbedingte Störungen (inkl. Licht), die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der potenziellen lokalen Population führen, sind nicht zu erwarten. Demnach werden die ökologischen Funktionen im Sinne des § 42 (5) BNatSchG weiterhin erfüllt.

Brutvögel

In den Gewässerlebensraum mit seinen gehölzbestandenen Uferbereichen wird nicht eingegriffen. Er wird vielmehr in seinem Bestand durch die Ausweisung des Gewässerschutzstreifens gestärkt. Auch für das Wohnhaus im Norden des Plangebietes, welches potenziell von gebäudebrütenden Vogelarten genutzt werden kann, bestehen keine konkreten Bauabsichten. Dennoch im Rahmen des Bebauungsplanes mögliche Abriss- und Sanierungsmaßnahmen müssen außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit zwischen Anfang Oktober und Ende April vorgenommen werden, um die Verletzung des Verbotstatbestandes des § 42 (1) Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Der im Osten außerhalb des Plangebietes stehende Storchhorst wird durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt. Auswirkungen durch Störungen im Sinne des § 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG durch den Gewerbelärm auf das brütende Storchpaar werden nicht erwartet, da dieses bereits an die angrenzende Nutzung gewöhnt ist. Beeinträchtigungen des Lebensraumes durch die Überbauung einer kleinen Grünlandfläche am Ortsrand werden nicht gesehen, da ausreichend Ausweichlebensraum vorhanden ist, in dem nach Rücksprache mit dem Storchbeauftragten des Kreises Stormarn, Herrn Hack, ein sehr gutes Nahrungsangebot besteht und eine Nahrungskonkurrenz mit dem im OT Sprengel brütenden Storchpaar nicht zu erwarten ist.

ten ist. Der festgesetzte Gewässerschutzstreifen kann zudem die Qualität als Amphibienlebensraum in diesem Bereich deutlich erhöhen, da eine intensive regelmäßige Mahd unterbunden wird. Die Festsetzung der verbleibenden Grünlandfläche als Grün- und Weideland sichert ihren dauerhaften Erhalt. Ggf. erforderliche bauliche Erweiterungen am südlich des Plangebietes liegenden Regenrückhaltebecken sind naturnah zu gestalten, um die Qualität des Gewässerlebensraums für Amphibien im Umfeld des Plangebietes zu erhöhen. Demnach werden die ökologischen Funktionen im Sinne des § 42 (5) BNatSchG weiterhin erfüllt.

6.3. Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung und der Kompensation

Aus der Eingriffsregelung gehen Kompensationsforderungen in Höhe von 1.025 m² Fläche für das Schutzgut Boden hervor, für die eine derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in ein naturnahes Biotops umgestaltet werden muss. Hierfür werden im Plangebiet 1.910 m² Fläche aus der intensiven Grünlandnutzung genommen und als Gewässerschutzstreifen festgesetzt. Dieser Streifen ist zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln. Hierzu soll die Fläche 1mal im Jahr gemäht werden. Aus Gründen des Amphibienschutzes darf die Mahd erst im Spätsommer ab Mitte August erfolgen.

Für die Kompensation des Landschaftsbildes sind südlich der neuen Lagerhalle innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen mind. 8 hochstämmige Obstbäume einer alten Kultursorte mit einem Stammumfang von 12-14 cm in einem gleichmäßigen Pflanzabstand zu pflanzen.

Aus Gründen des Artenschutzes muss eine Baufeldräumung in den Wintermonaten erfolgen. Mögliche Abbruch- und Sanierungsarbeiten am nördlich im Plangebiet liegenden Wohnhaus sollten außerhalb des Sommerhalbjahres, in welchem potenzielle Tagesquartiere und Wochenstuben von Fledermäusen aufgesucht werden, und außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit gebäudebrütender Vogelarten zwischen Anfang Oktober und Ende April durchgeführt werden. Vor Beginn möglicher Baumaßnahmen ist das Gebäude auf Fledermausbesatz zu prüfen. Bei Quartiersverlust ist Ersatz zu schaffen. Ggf. notwendige bauliche Erweiterungen des südlich liegenden Regenrückhaltebeckens sind naturnah zu gestalten, um die Qualität des Gewässerlebensraumes für Amphibien zu erhöhen und damit das Nahrungsangebot für den Weißstorch zu erhöhen.

Für den Gewässerschutzstreifen werden zur Entwicklung einer Gras- und Krautflur unter Annahme einer einschürigen Mahd bezogen auf 5 Jahre 1,50 € / m² veranschlagt, so dass hierdurch ca. 2.900,- € Maßnahmenkosten entstehen. Für die Obstbaumpflanzungen werden 100,- € pro Baum, also 800,- € Gesamtkosten entstehen.

6.4. Empfehlungen der Landschaftspflege

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

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 Dränagemäßnahme 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.

7. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10, 2. Änderung u. Ergänzung der Gemeinde Steinburg wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 07.12.2009 gebilligt.

Steinburg, 12.02.2010



Heinrich
Bürgermeister