

Stadt Bargteheide

Kreis Stormarn



Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung

zur

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c „Gewerbegebiet Langenhorst“



Stadt Bargteheide - Der Bürgermeister



Auftraggeber:

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

Satzung

Planverfasser:

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

Bearbeiter:

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

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

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

Bearbeiter:

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

Planungsstand vom 24.11.2011 (Plan Nr. 2.0)

Stadt Bargteheide

Kreis Stormarn

Begründung mit Umweltbericht

Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB

zur

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c „Gewerbegebiet Langenhorst“

für das Gebiet:

westlich Langenhorst Nr. 3 - 5
sowie des Bebauungsplanes Nr. 5d „Zentralwarenlager“,
nördlich Otto-Hahn-Straße Nr. 2 und Lise-Meitner-Straße,
nordöstlich der Gewerbeverbindungsstraße,
südöstlich / südwestlich der offenen Feldmark,
südlich Otto-Hahn-Straße Nr. 34 - 36

Beratungs- und Verfahrensstand:

Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 24.11./09.12.2011

Stadtvertretung vom 09.12.2011

Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss

Bekanntmachung

Planverfasser:

BIS-SCHARLIBBE

24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 24.11.2011 (Plan Nr. 2.0)



Inhaltsverzeichnis

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

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



- 5.2.4 Maßnahmen zum Ausgleich nachhaltiger Auswirkungen
- 5.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 5.3. Zusätzliche Angaben
 - 5.3.1 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen
 - 5.3.2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung
- 5.4 Kosten der Kompensationsmaßnahmen
- 6. Städtebauliche Zielsetzungen
- 7. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
- 8. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung
- 9. Immissionsschutz
- 10. Verkehr
- 11. Ver- und Entsorgung
- 12. Brandschutz
- 13. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c
- 14. Nachrichtliche Übernahmen
 - 14.1 Knicks
 - 14.2 Geschützte Biotope
- 15. Bodenschutz
- 16. Archäologische Denkmale
- 17. Denkmalschutz

Zusammenfassende Erklärung

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

Anlagen:

- „Grünordnerischer Beitrag“ zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c „Gewerbegebiet Langenhorst“ der Stadt Bargteheide (Stand vom 27.07.2011, ergänzt am 07.12.2011)
- „Artenschutzfachliche Stellungnahme zu einer möglichen Neuordnung des Gewerbegebietes“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c der Stadt Bargteheide (Stand vom 26.07.2011)



Quellenverzeichnis:

- Folgende von der Planung berührten Nachbargemeinden und Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und anerkannte Naturschutzverbände haben im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Anregungen und Hinweise bzw. Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
 - Amt Bargteheide-Land für die Gemeinde Tremsbüttel mit Schreiben vom 28.10.2011
 - Amt Bargteheide-Land für die Gemeinde Hammoor mit Schreiben vom 27.10.2011
 - Der Landrat des Kreises Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr mit Schreiben vom 17.11.2011
 - Amt Bargteheide-Land für den Gewässerpflegeverband Grootbek mit Schreiben vom 09.11.2011
 - Handwerkskammer Lübeck per Mail vom 10.11.2011
 - Schleswig-Holstein Netz AG mit Schreiben vom 18.10.2011
 - AG 29 mit Schreiben vom 14.11.2011
 - Stellungnahme der privater Personen mit Schreiben vom 23.10.2011 und zur Niederschrift am 08.11.2011
- Landesplanerische Stellungnahme der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H im Rahmen der Planungsanzeige / „Scoping-Verfahren“ zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c mit Erlass vom 07.03.2011
- „Vorläufiger Untersuchungsrahmen“ im Rahmen der Umweltprüfungen zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c „Gewerbegebiet Langenhorst“ und zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Stadt Bargteheide (Planungsstand vom 19.01.2011)
 - Stellungnahme des Amtsvorstehers des Amtes Bargteheide-Land für die Gemeinde Tremsbüttel mit Schreiben vom 17.02.2011
 - Stellungnahme des Amtsvorstehers des Amtes Bargteheide-Land für die Gemeinde Hammoor mit Schreiben vom 11.02.2011
 - Stellungnahme des Gewässerpflegeverbandes Grootbek vom 11.02.2011
 - Stellungnahme der Schleswig-Holstein Netz AG vom 22.02.2011
 - Stellungnahme des Landrates des Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr mit Verfügung vom 28.02.2011
 - Stellungnahme des Archäologisches Landesamt S-H mit Erlass vom 02.03.2011
 - Stellungnahme der AG 29 vom 01.03.2011
 - Stellungnahme des NABU Bad Oldesloe und Umgebung vom 05.04.2011
 - Stellungnahme des BUND Ortsgruppe Bargteheide per Mail vom 13.02.2011
- Entwurf zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Langenhorst“ der Stadt Bargteheide (Stand vom 05.08.2011)
- 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bargteheide
- 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bargteheide



- 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bargteheide
- 4. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Bargteheide
- 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c „Gewerbeverbindungsstraße“ der Stadt Bargteheide u. a. mit
 - „Fachgutachten Tiere und Pflanzen mit Artenschutzrechtlicher Prüfung“ (Stand im September 2008)
- 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c „Versorgungszentrum Langenhorst“ der Stadt Bargteheide mit Rechtskraft vom 22.06.2004
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c „Langenhorst“ der Stadt Bargteheide mit Rechtskraft vom 13.08.2002
- Bebauungsplan Nr. 5c „Langenhorst“ mit Rechtskraft vom 11.08.1998 einschließlich Grünordnungsplan mit
 - „Lärmprognose“
 - „Lärmtechnische Untersuchung“ vom 27.02.1995
 - „Bodengutachten zu Kleingewässern im Westen des BP 5c“ vom 09.08.1994
 - „Bodensondierung und Grundwasserflurabstände im BP 5c vom 22.10.1997
 - „Einwirkung durch elektromagnetische Felder von 110 kV-Trassen“ vom 04.02.1998
- „Lage- und Höhenplan“ im Maßstab 1:1.000 mit Katasterbestand vom 08.12.2011 und örtlicher Vermessung vom 08.12.2010 als amtliche Planunterlage für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c
- Digitale Orthophoto mit Vervielfältigungsgenehmigungen des Landesvermessungsamtes S-H vom 15.02.2008, Geschäftszeichen: 12 - 562.6 S 137/08 und vom 07.10.2008, Geschäftszeichen: 12 - 562.6 S 621/08

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Benachrichtigung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- Frühzeitige Behördenbeteiligung („Scoping“) § 4 Abs. 1 BauGB
- Beschluss über Detaillierungsgrad zur Umweltprüfung / Umweltbericht § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB
- Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung - Teilbereich A § 10 BauGB
- Bekanntmachung - Teilbereich B § 10 BauGB



1. Planungserfordernis

Die Planbereiche der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c „Gewerbegebiet Langenhorst“ und der parallel aufgestellten 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bargteheide liegen am südöstlichen Rand des bebauten Stadtgebietes und des Gewerbebestandes von Bargteheide nördlich der Landesstraße Nr. 89, westlich der Wirtschaftsweges „Langenhorst“ und südlich der offenen Feldmark und beinhalten somit wesentliche Flächenanteile des seit Jahren in Realisierung befindlichen Gewerbegebietes „Langenhorst“.

Anlass der o. g. Bauleitplanungen ist die Absicht der Stadt Bargteheide, die seit längerer Zeit erschlossenen, jedoch ungenutzt dar liegenden Gewerbeflächen in ihren Flächenzuschnitten so zu verändern und möglichst so zu gestalten, dass eine flexible Parzellierung von großen, kleineren und mittleren Grundstücksflächen vorgenommen werden kann. Dies ist entsprechend den Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes so in einigen Bereichen nicht möglich, da innen liegende Knickstrukturen mit einer Breite von insgesamt bis zu 15 m eine nachfrageorientierte Vermarktung des Gewerbebestandes erschweren.



Abb. 1
 Darstellung der „Örtliche Bestandsituation“ (Stand vom 22.04.2010)
 als Grundlage der Betrachtungen und der ersten konzeptionellen Überlegungen
 zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c „Gewerbegebiet Langenhorst“



Zur planerischen Steuerung und zur Sicherung einer städtebaulich geordneten und landschaftsplanerisch verträglichen Entwicklung strebt die Stadt Bargteheide die Aufstellung einer 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c und eine 19. Änderung des Flächennutzungsplanes mit zwei Teiländerungsbereichen (im Parallelverfahren) an.

Den diesbezüglichen Aufstellungsbeschluss hat der zuständige Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr am 07.10.2010 gefasst. Für die Aufstellung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Aufstellungsbeschluss am 03.03.2011 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst.



Abb. 2

Darstellung der ersten „Konzeptionellen Überlegungen und Maßnahmen zur Verbesserung der Vermarktungsfähigkeit“ (Variante 1 vom 22.04.2010) als Grundlage für das „Scoping-Verfahren“ und die nachfolgenden behördlichen Abstimmungen zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c „Gewerbegebiet Langenhorst“

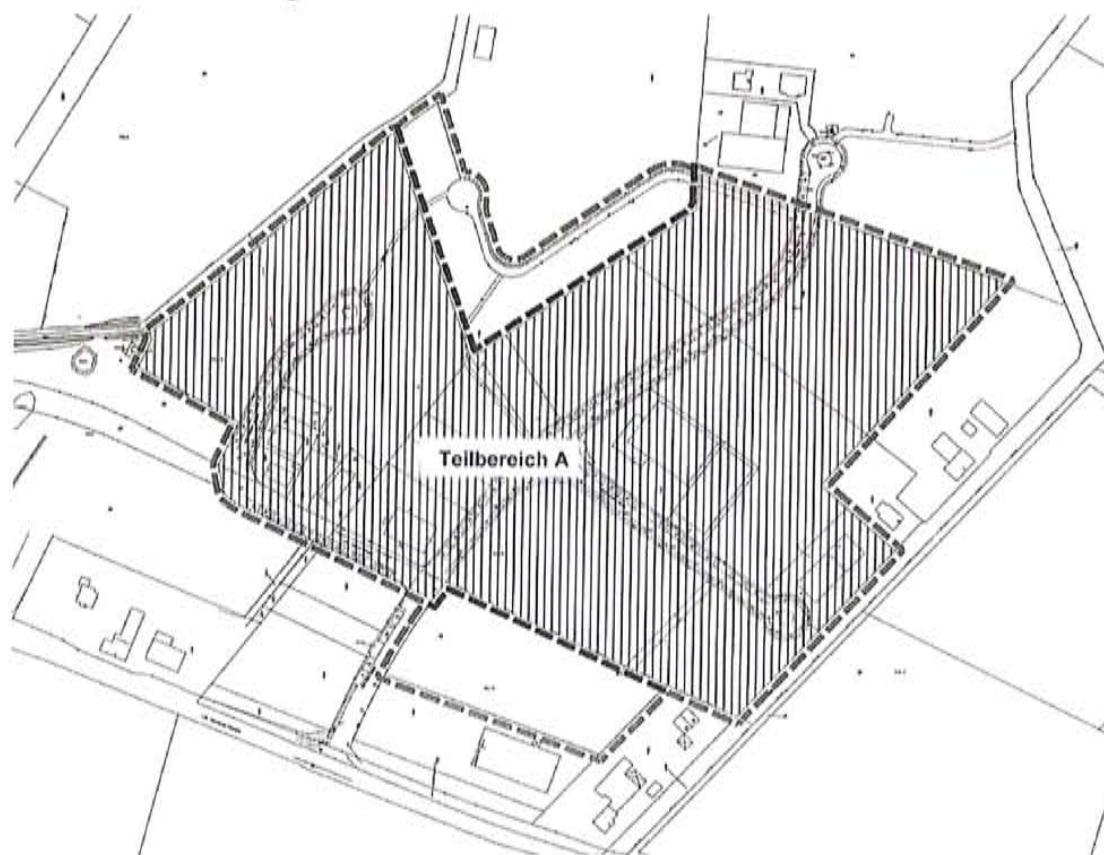
Nach Durchführung und Auswertung der Stellungnahmen aus dem „Scoping-Verfahren“ konnte die Stadt Bargteheide davon aus, dass eine Teil-Fortschreibung des Landschaftsplans parallel zur diesen Bauleitplanungen nicht erfolgen muss, da die Änderungen durch die Herausnahme von gewerblichen Bauflächen einerseits zugunsten des Naturschutzes erfolgen und andererseits eine bisher als Sonstiges Sondergebiet festgesetzte Fläche (Baufeld C) zugunsten einer Festsetzung als gewerbliche Baufläche in gleicher Flächen-größe umgewidmet werden soll.



Die vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Grünordnung und Verkehr am 24.11./09.12. 2011 beratene und von der Stadtvertretung am 09.12.2011 in der endgültigen Planfassung als Satzung (teilweise mit Vorbehalt, s. u.) beschlossene 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c beinhaltet die Ergebnisse der hierzu erstellten Fachgutachten (s. Anlagen zu dieser Begründung) sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 5c einschließlich der rechtskräftig gewordenen Änderungen mit deren Fachgutachten, sofern hierzu keine Änderungen erfolgt sind sowie die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Umweltprüfung (siehe Kapitel 5 ff) einschließlich der durch die städtischen Gremien bewerteten Ergebnisse des durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ nach § 4 Abs. 1 BauGB mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 07.03.2011 und die Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB entsprechend der städtischen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Aufgrund aktuell anstehender bauaufsichtlicher Genehmigungsverfahren innerhalb des Plangeltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c, die unmittelbar nach der Beschlussfassung durch die Stadtvertretung eingeleitet werden sollten, wurde es erforderlich,

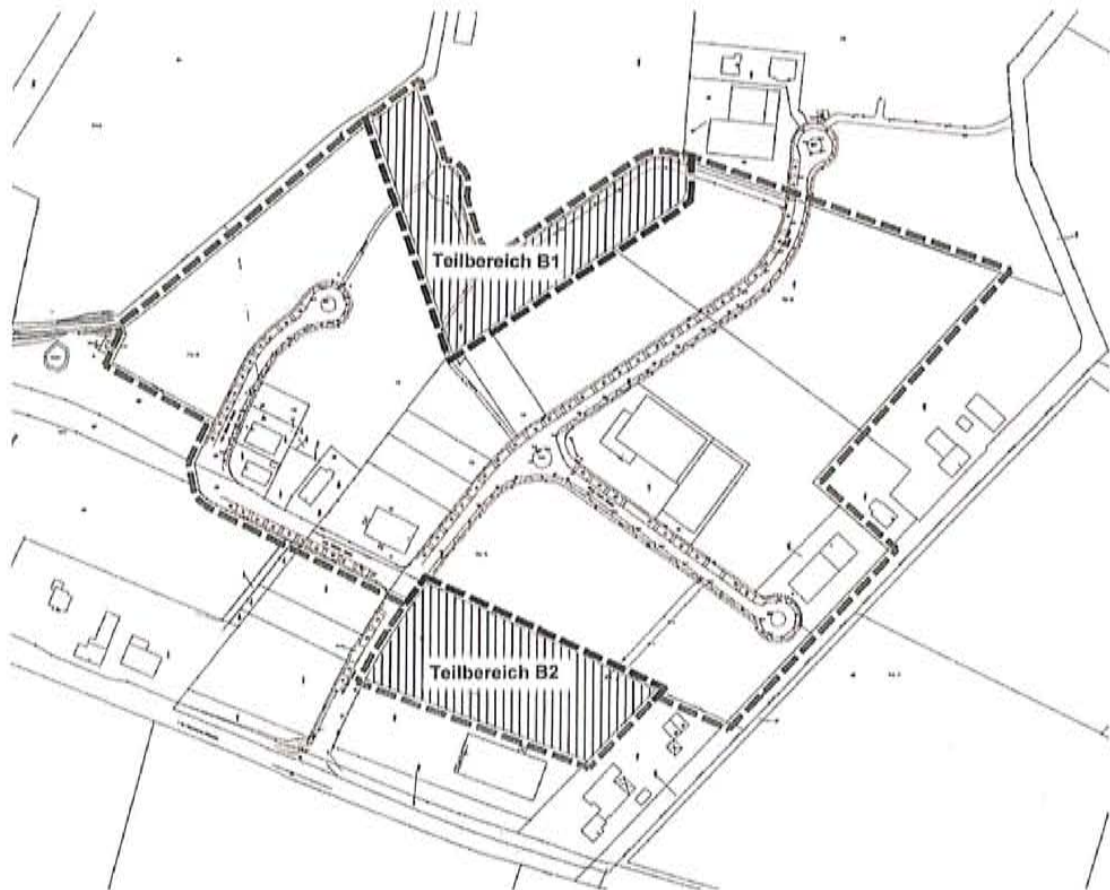
- zunächst die überwiegenden Bereiche der 5. Änderung (= Teilbereich A, s. u.), die nicht der vorherigen Genehmigung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes bedürfen, als Satzung zu beschließen und ortsüblich bekannt zu machen



und



- zugleich die Satzung für die Bereiche, die der vorherigen Genehmigung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes bedürfen (= Teilbereiche B1 und B2, s. u.) mit dem Vorbehalt der Genehmigungserteilung ebenfalls als Satzung zu beschließen (so genannter Vorratsbeschluss), so dass eine erneute Beschlussfassung in der Stadtvertretung nicht erforderlich wird.



Die Begründung mit Umweltbericht wurde entsprechend der städtischen Gesamtabwägung klarstellend und zugleich redaktionell ergänzt. Gleiches gilt für die Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) der Satzung.

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

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

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



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

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (BNatSchG / LNatSchG) kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

2.1 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

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

Aufgrund der besonderen Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch eine Überplanung und einer teilweisen Umwidmung gewerblicher Bauflächen innerhalb des bestehenden Gewerbestandortes „Langenhorst“ war eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen nicht sinnvoll, da Belange dieser Bevölkerungsgruppe nicht direkt bzw. mittelbar betroffen waren.

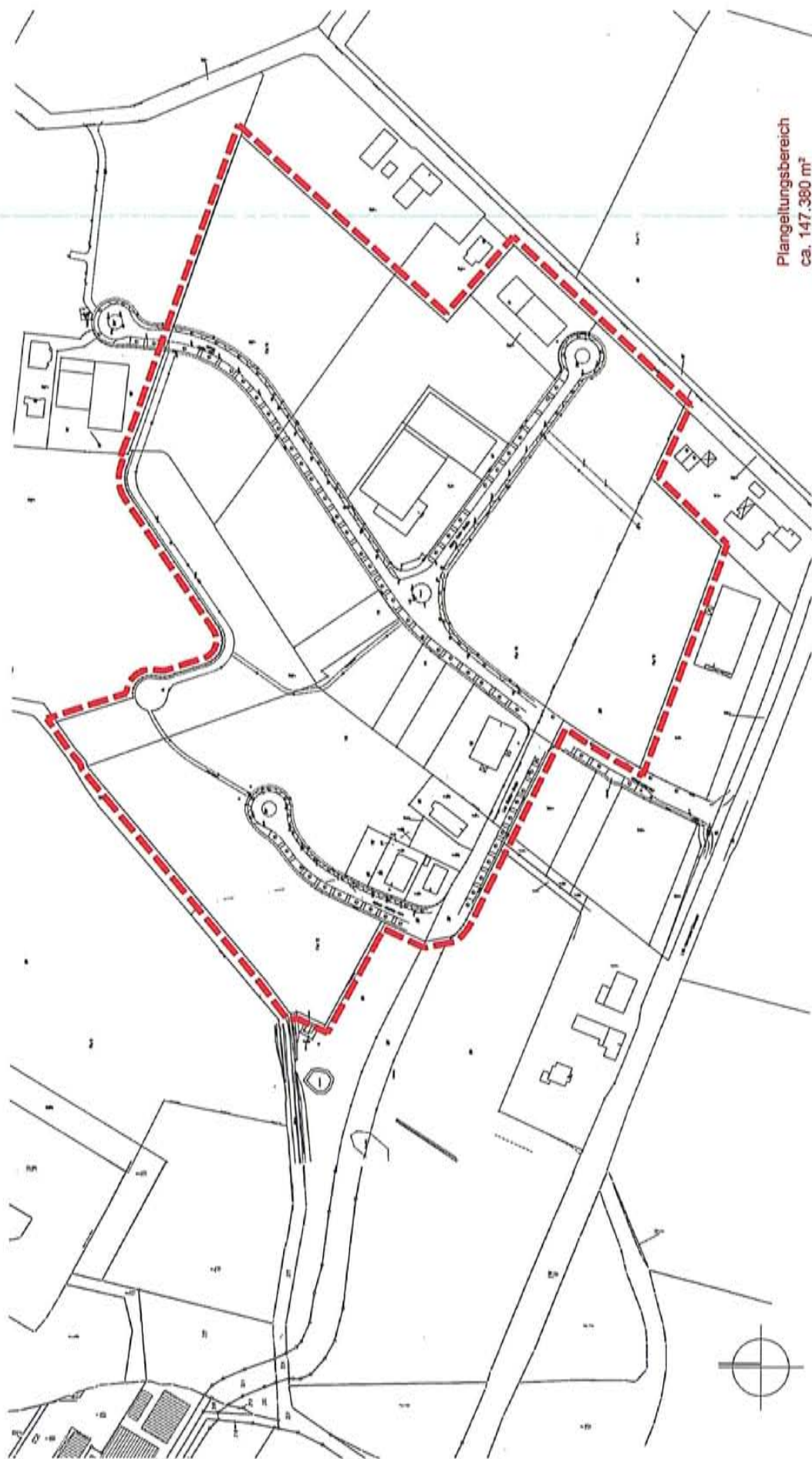
3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Plangeltungsbereich (vgl. **Abb. 3** auf Seite 13) der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c „Gewerbegebiet Langenhorst“ liegt am südöstlichen Rand des bebauten Stadtgebietes und des Gewerbestandortes von Bargteheide nördlich der Landesstraße Nr. 89, westlich der Wirtschaftsweges „Langenhorst“ und südlich / südöstlich der offenen Feldmark und wird begrenzt:

- im Norden: durch die offene Landschaft und durch Teilflächen des Gewerbegebietes Langenhorst
- im Südosten: durch den Wirtschaftsweg „Langenhorst“ mit der dort befindlichen Bebauung und durch den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 5d „Zentralwarenlager“
- im Süden: durch Teilflächen des Gewerbegebietes Langenhorst nördlich der Landesstraße Nr. 89
- im Westen: durch Teilflächen des Gewerbegebietes Langenhorst und durch die angrenzende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c „Gewerbeverbindungsstraße“



Stadt Bargteheide
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c „Gewerbegebiet Langenhorst“
Begründung mit Umweltbericht
- Satzung -





Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (mit Planungsstand vom 24.11.2011 - Plan Nr. 2.0), die im Rahmen eines späteren Teilungsentwurfs durch einen ÖbVI ggf. noch konkretisiert werden wird, eine Fläche von insgesamt ca. 14,74 ha, davon

ca. 103.345 m ²	Gewerbegebiete (GE)
ca. 16.862 m ²	Verkehrsflächen
ca. 27.150 m ²	Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung auch in Überlagerung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
ca. 80 m ²	Flächen für die Versorgung

4. Planungsvorgaben

Die Stadtvertretung baut mit der Aufstellung 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c und der aufgestellten 19. Änderung des Flächennutzungsplanes auf den Ergebnissen der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung und des festgestellten Landschaftsplanes einschließlich der durchgeführten Teilfortschreibungen auf und konkretisiert mit diesen beiden Bauleitplänen ihre Flächennutzungen und die Art sowie das Maß der baulichen Nutzung bezogen auf die Planbereiche.

4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, nicht in allen Teilen des Plangeltungsbereiches eingehalten werden.

In der rechtswirksamen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bargteheide ist der Teilbereich nördlich der Knicks im Übergangsbereich zur offenen Landschaft als gewerbliche Baufläche dargestellt, so dass die hier vorgesehenen Maßnahmen des Naturschutzes den bisherigen städtebaulichen Zielsetzungen entgegenstehen. Gleiches gilt für die nördliche Teilfläche der Sonderbaufläche, die für die Ansiedlung eines Getränke- und Baumarktes zuvor planerisch vorbereitet worden ist (vgl. **Abb. 4** auf Seite 15), die nunmehr einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll, da eine Realisierung des vorgenannten nutzungsbeschränkten Sondergebietes nach Auffassung des WAS und der Stadt Bargteheide an diesem Standort und in der zur Verfügung stehenden Flächengröße nicht mehr anzunehmen ist.

Die Stadtvertretung hat zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ daher parallel zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c die Aufstellung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes mit zwei Teiländerungsbereichen beschlossen (vgl. **Abb. 5** auf Seite 15). Die Verfahrensschritte wurden für die beiden Bauleitplanungen im Parallelverfahren durchgeführt.

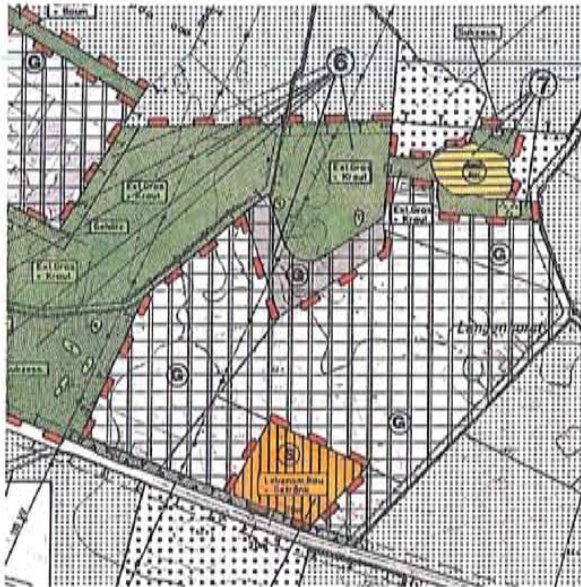


Abb. 4 Auszug aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, das Gewerbegebiet Langenhorst betreffend

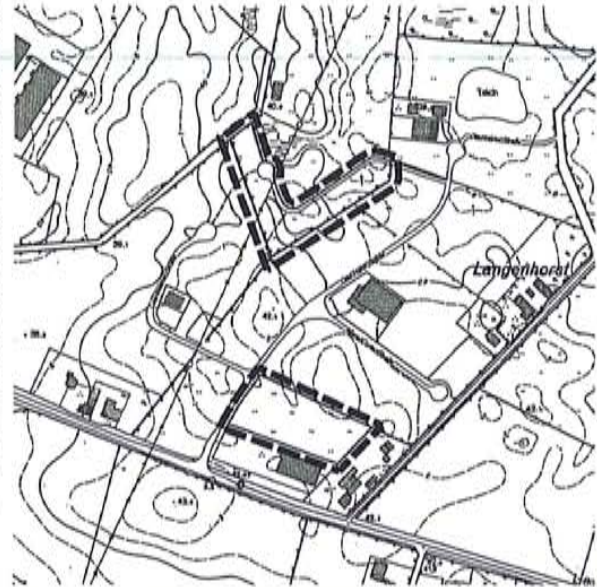


Abb. 5 Teiländerungsbereiche der parallel aufgestellten 19. Änderung des Flächennutzungsplanes (Entwurfsplanung)

Gem. Artikel 1 Abs. 1 der „LVO zur Ausführung des BauGB - vom 26.03.1998“ entfällt die Genehmigungspflicht für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c gegenüber dem Landrat des Kreises Stormarn nur dann, wenn dieser Bebauungsplan bzw. die beiden Teiländerungsbereiche der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes betreffend, erst nach Rechtskraft der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht wird.

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

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

Entsprechend den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes (LEP 2010) und der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes 1998, Planungsraum I, kann die Stadt Bargteheide grundsätzlich von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die im Rahmen der Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 LaplaG und nachfolgend in den Beteiligungsverfahren nach BauGB durch die Abteilung Landesplanung weitergehend konkretisiert werden.

Die Stadt Bargteheide übernimmt im „zentralörtlichen System“ die Funktionen eines Unterzentrums auf der Siedlungsachse Hamburg - Bad Oldesloe zwischen den beiden Mittelzentren Ahrensburg und Bad Oldesloe. Die Karte zum Regionalplan für den Planungsraum I enthält für das Plangebiet keine Einschränkungen zum Schutz der regionalen Freiraumstruktur.



Mit Erlass der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H vom 07.03.2011 wurde bestätigt, dass Ziele der Raumordnung den im Rahmen der Planungsanzeige - „Scoping-Verfahren“ vorgelegten städtischen Planungsziele im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c nicht entgegenstehen. Eine erneute Stellungnahme im Rahmen der nachfolgenden Beteiligungsverfahren nach dem BauGB wurde seitens der Landesplanungsbehörde nicht abgegeben.

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

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

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

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

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c der Stadt Bargteheide für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht, der gesonderter Bestandteil der Begründung ist, beschrieben und bewertet werden.

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Mit der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c „Gewerbegebiet Langenhorst“ in Verbindung mit der Aufstellung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes strebt die Stadt Bargteheide folgende Planungsziele an:

- Überplanung von Knicks innerhalb des Gewerbegebietes zur Schaffung und Ausweisung zusammenhängender gewerblicher Bauflächen beiderseits der Otto-Hahn-Straße
- Herausnahme gewerblicher Bauflächen nördlich der Lise-Meitner-Straße / Otto-Hahn-Straße zugunsten von Flächen für den Naturschutz / Grünflächen (*im Folgenden als „Bumerang“ gekennzeichnet*)
zugunsten von
- Festsetzung von Flächen für den Naturschutz in Verbindung mit öffentlichen Grünflächen



- Erhalt, Sicherung und nachhaltige Entwicklung der zum Außenbereich orientierten nördlichen, östlichen und westlichen und somit für das Gewerbegebiet Rahmen gebenden Knickstrukturen mit prägenden Großbäumen
- Schaffung eines qualitativ hochwertigen Ausgleichs für Eingriffe in den Naturhaushalt und in geschützte Biotope (Knicks / Kleingewässer) möglichst im naturräumlichen Zusammenhang innerhalb des Plangebietes bzw. mittelbar angrenzend
- Umwidmung einer bisher als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Getränke- und Baumarkt“ festgesetzten Teilfläche zu einer gewerblichen Baufläche
- Anpassung der Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Flächen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 5c an die neue städtebauliche Planung
- Anpassung und Neuausrichtung der grünordnerischen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 5c an die neue städtebauliche Planung und an die Anforderungen des BNatSchG`10 / LNatSchG`10
- Neuordnung des Stellplatznachweises innerhalb des Plangebiets für die noch unbebauten Grundstücksflächen und somit Erhalt des Alleecharakters der öffentlichen Straßen innerhalb des Gewerbegebietes

unter Berücksichtigung

- der landschaftspflegerischen Belange und Bereitstellung von Kompensationsflächen oder -maßnahmen, die durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c ausgelöst werden im naturräumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort
- des Minimierungsgebotes und der artenschutzrechtlichen Belange nach BNatSchG
- der Belange der Wasserwirtschaft und der Oberflächenentwässerung
- der Belange des Immissionsschutzes

Nachteilige Auswirkungen der Planung sind vor allem mit der Darstellung von baulichen Entwicklungen auf bisher festgesetzten Knicks einschl. deren Saumstreifen verbunden.

In der Satzung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c (Stand vom 24.11.2011 - Plan Nr. 2.0) sind folgende Festsetzungen enthalten:

- uneingeschränkte Gewerbegebiete (GE) beiderseits der „Lise-Meitner-Straße“, der „Otto-Hahn-Straße“ und der „Marie-Curie-Straße“ mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschoßflächenzahl von 1,3 mit max. Firsthöhen von 10,0 m bei einer 3-geschossigen Bebauung
- Öffentliche Verkehrsflächen innerhalb des Gewerbegebietes
- Flächen für Versorgungsanlagen und Darstellung der 110 kV-Freileitung als Hauptversorgungsleitung
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Überlagerung mit öffentlichen Grünflächen im Bereich des „Bumerangs“ mit der Zweckbestimmung „Biotopfläche“



- Öffentliche und private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Knickschutzstreifen“
- Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ mit Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Knickstrecken
- Erhaltungsgebot für Einzelbäume an Straßen und Wege sowie in den Knicks
- Erhalt von das Landschaftsbild prägenden Einzelbäumen durch Erhaltungsgebot und Schutz vor der Knickpflege
- Erhalt von Bäumen und Sträuchern auf Knickwall
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf Knickwall als Kompensationsmaßnahme
- Geschützte Biotope (Übernahme aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5c und entsprechend der örtlich vorgefundenen Situation heute)

Im Wesentlichen sind die Festsetzungen mit folgenden Wirkungen bei Realisierung der baulichen Vorhaben mit folgenden Wirkungen verbunden:

- Flächeninanspruchnahme (Überbauung / Versiegelung, Bodenab- und -auftrag)
- Visuelle Veränderungen
- Lärm- / Licht- / Schadstoff- / Staubemissionen

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

Fachgesetze

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

Die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 19 bis 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c beachtet.

Im Rahmen eines „Grünordnerischen Fachbeitrages“ (s. Anlage zu dieser Begründung) wird untersucht, ob und in welchem Umfang mit dem geplanten Vorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind. Ferner zeigt der grünordnerische Fachbeitrag Maßnahmen der Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich auf.

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



Fachplanungen

Im Landschaftsrahmenplan (1998) werden keine räumlich konkreten Anforderungen formuliert.

Die 4. Teil-Fortschreibung (vgl. **Abb. 6** unten) des Landschaftsplanes stellt u. a. den derzeitigen rechtlichen Bestand innerhalb des „Gewerbegebietes Langenhorst“ dar:

- gewerbliche Bauflächen (G),
- im Süden ein Sondergebiet (SO),
- innerhalb der Bauflächen sind die Knicks gekennzeichnet,
- ein geschütztes Kleingewässer (§) befindet sich im nordöstlichen Bereich



Abb. 6

Ausschnitt aus der Planzeichnung zur **4. Teil-Fortschreibung des Landschaftsplanes** (18.02.2009), das Gewerbegebiet Langenhorst mit dem maßgeblichen Umfeld

Berücksichtigung der Ziele bei Aufstellung des Bauleitplans

Die vorangestellten Ziele bzw. aus der Örtlichkeit sich ergebende Anforderungen finden auch unter Berücksichtigung der Planungsziele und der angestrebten Planfestsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c wie folgt Berücksichtigung:



- Um Teile des freien Landschaftsraumes nördlich des Gewerbegebietes als Ausgleichsraum und als Naherholungsraum zu erhalten und aufzuwerten, wird die planungsrechtliche Entnahme von derzeit rechtlich zulässigen gewerblichen Bauflächen im Bereich des sog. „Bumerangs“ im Norden des Gewerbestandes vorgesehen.
 - Die ökologisch wertvollen und in hohem Maße das Landschaftsbild prägenden Knicks (vgl. **Abb. 7** und **Abb. 8** unten) am „Bumerang“ werden in ihrem nördlichen Umfeld von einer Bebauung freigehalten.
 - Durch den Erhalt und den nachhaltigen Schutz der Knicks (auch ohne Durchbrüche für Erschließungsmaßnahmen und bauliche Verbindungen) und durch das Abrücken der geplanten Bebauung bzw. Verzicht von rechtlich möglichen Bepflanzungen, die die Knickfunktionen schädigen, wird der Raum in seiner Funktion für die Erholung und den Naturschutz so gering wie möglich beeinträchtigt und (rechtlich) aufgewertet.
 - Andere Knicks, bei denen noch keine angrenzende gewerbliche Nutzung existiert, werden dadurch aufgewertet, dass die bisher dort vorgesehene private Nutzung der Saumstreifen aufgehoben wird und diese Saumstreifen als öffentliche Grünstreifen festgesetzt werden. Dies gilt für die zum Außenraum gerichteten Knicks.



Abb. 7 Blick von Nordosten auf den sog. „Bumerang“ mit den markanten Großbäumen
(H.-R. Bielfeldt 27.06.2011)



Abb. 8 Blick von Südwesten über die Flächen des „Bumerangs“ hinweg Richtung Feldweg
(P. Scharlibbe 13.07.2011)

- Ein vorhandener Tümpel (vgl. **Abb. 9** und **Abb. 10** auf Seite 21) kann nicht erhalten werden.

Ein fachlicher Ausgleich wird mit dieser Bebauungsplanänderung im Bereich des „Bumerangs“ vorgesehen. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist, unbeschadet der Tatsache, dass diese Fläche des Teiches planungsrechtlich als Gewerbegebiet im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5c festgesetzt ist, erforderlich und wird demzufolge mit dem Maßnahmenkonzept am „Bumerang“ umzusetzen sein.



Abb. 9 Tümpel nördlich der „Otto-Hahn-Straße“
östlich des Ost-West verlaufenden Knicks
(P. Scharlibbe 13.04.2010)



Abb. 10 Blick von Süden auf den Tümpel mit
randlichen Knick- und Gehölzstrukturen
(P. Scharlibbe 17.01.2011)

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Allgemeine Beschreibung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum, der durch die zu erwartende Eingriffssituation der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c vorgegeben wird, umfasst Teile des im rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5c einschließlich der rechtskräftig gewordenen Änderungen ausgewiesenen Gewerbegebietes sowie einer Teilfläche des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes.

Es handelt sich vorwiegend um bisher unbebaute Flächen. Sie sind in der Regel mit einer Gras-/Krautflur bewachsen, die regelmäßig etwa 1 bis 2 x im Jahr gemäht wird. Diese Flächen sind zum Teil gegliedert durch Knicks mit im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5c ausgewiesenen vorwiegend privaten Saumstreifen.

Insbesondere mittig im Bereich der „Lise-Meitner-Straße / Otto-Hahn-Straße“ des Untersuchungsgebietes liegen einige bereits bebaute Gewerbegrundstücke.

5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Für den Plangeltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c ist anzunehmen, dass die noch nicht bebauten Flächen mittel- bis langfristig für den durch den Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5c planungsrechtlich vorgesehenen Zweck, gewerbliche Nutzungen und in einem kleineren Bereich als Sonstiges Sondergebiet, veräußert und entsprechend bebaut werden. Eine Realisierung des nördlich des bestehenden Discount-Marktes ausgewiesenen Sondergebietes mit der nutzungseingrenzenden Zweckbestimmung „Getränke- und Baumarkt“ ist jedoch nicht wahrscheinlich.

- Mit Realisierung der o. g. gewerblichen Bebauung gehen die zum Teil real noch vorhandenen Werte für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verloren.



- Die Knicks werden ihre noch vorhandene Funktion für den Naturhaushalt weitgehend verlieren und ihre gewisse Bedeutung für das Stadtbild beibehalten.
- Die im Nordwesten mögliche gewerbliche Bebauung jenseits der Knickstrukturen (vgl. hierzu **Abb. 11** und **Abb. 12** unten) würde mit entsprechenden Durchbrüchen realisiert; das nach Norden wirkende Bild einer ruhigen Landschaft ginge verloren.
- Der am Nordwestrand verlaufende Erschließungs- und Feuerwehrweg wird auch künftig eine Bedeutung für die Erholung - als Verbindungsweg in den landschaftlichen Außenraum - besitzen, jedoch mit der weiteren Entwicklung des Gewerbegebietes Langenhorst mit baulichen Anlagen in diesem Bereich jedoch an Attraktivität verlieren.

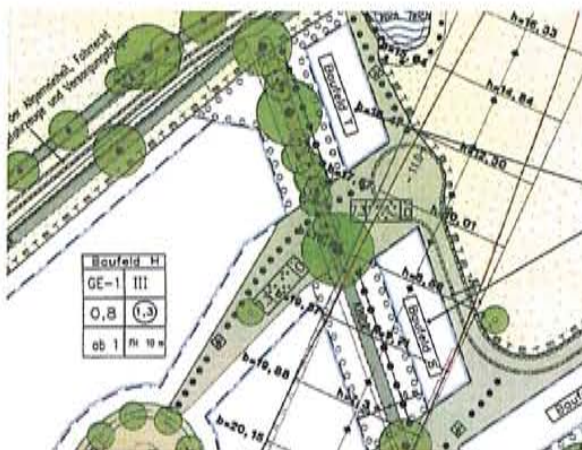


Abb. 11 Gewerbeflächen jenseits der Knicks mit zulässigen Durchbrüchen zur Verbindung der Gewerbeflächen beiderseits der Knicks einschließlich Vorpflanzungen
 (Auszug Planzeichnung B-Plan Nr. 5c)



Abb. 12 Blick vom Fußweg (in Verlängerung der Lise-Meitner-Straße) auf die jenseits der Knicks bebaubaren Gewerbeflächen mit Blick zur Otto-Hahn-Straße (Osten)
 (P. Scharlibbe 13.07.2011)

Nach den planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 5c

- können die Knicks im Norden (vgl. Abbildungen oben) in Breiten von bis zu 6 m durchstoßen und die Lücken zum Bau von (teils verglasten) Verbindungsgängen zwischen Gebäuden nördlich und südlich des Knicks genutzt werden.
 ⇒ zumindest die Verbundfunktion des Knicks würde verloren gehen.
- können die Flächen nördlich der Knicks großenteils bebaut werden.
 ⇒ die Knicks verlieren ihr Umfeld und zumindest die gehölzbrütenden Vögel verlieren ihren Teilhabensraum beidseitig außerhalb der Knicks;
 ⇒ die Knicks werden in ihrer ökologisch vernetzenden Funktion gegenüber dem heutigen Zustand deutlich abgewertet.
- sind beidseitig der Knicks mit begleitenden gewerblichen Baufeldern Anpflanzgebote festgesetzt (vgl. **Abb. 11** auf Seite 22). Durch diese Anpflanzungen wird die eigentliche Qualität der Knicks zusätzlich deutlich reduziert,
 ⇒ die Knicks behalten zwar überwiegend ihre bildprägende Funktion; die Qualität für den Naturschutz geht jedoch weitgehend verloren.



- ist eine Feuerwehrezufahrt auf mehreren 100 m Länge und 5 m Breite und einem großen Wendekreis mit Verbundpflaster (vgl. **Abb. 13** unten) gebaut worden.
 - ⇒ durch die Versiegelung wird ein Austausch von Arten zwischen dem Knick und den nördlichen Grünländereien und Ausgleichsflächen unterbunden.
- sind einzelne Flächen nördlich und zwischen den möglichen Bauflächen nördlich der Knicks als öffentlich Grünflächen mit Wegeverbindungen (vgl. **Abb. 14** unten) gekennzeichnet,
 - ⇒ durch Nutzungsdruck, der von den zukünftig bebauten Gewerbegrundstücken ausgeht, kann sich keine nennenswert bedeutsame Flora und Fauna auf den Flächen entwickeln und dauerhaft behaupten.



Abb. 13 Ungenutzt liegende Wendeplatzanlage der ehem. Feuerwehrezufahrt am Rand zum Außenraum und zu Ausgleichsflächen des B-Planes Nr. 5c
(P. Scharlibbe 13.07.2011)



Abb. 14 Fußläufige Wegeverbindung zwischen der Otto-Hahn-Straße und der ehem. Feuerwehrezufahrt innerhalb von planungsrechtlich festgesetzten Grünflächen
(P. Scharlibbe 13.07.2011)

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

Durch die mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c vorbereitete Entwicklung sind Veränderungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu erwarten. Damit verbunden sind die nachfolgend dargestellten Auswirkungen auf die Umweltbelange.

Im Vorfeld beider Bauleitplanungen wurden verschiedene Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen bzw., insbesondere, zur Kompensation innerhalb des Plangeltungsbereiches und somit innerhalb des Gewerbegebietes „Langenhorst“ (Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5c) auf den Ebenen der Bauleitplanungen erörtert.

Wesentliches Augenmerk wurde auf die Knicks im Nordwesten und Nordosten des Gewerbegebietes „Langenhorst“ sowie deren nördliches Umfeld, bisher vorwiegend als gewerbliche Bauflächen festgesetzt, gerichtet. Hier ist vorgesehen, die Flächen dauerhaft bezüglich des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes aufzuwerten (vgl. **Abb. 15** auf Seite 24) und planungsrechtlich sowie tatsächlich hierfür zu sichern. Hierdurch soll auch ein Ausgleich für zu entnehmende Knicks erfolgen.



Abb. 15
Maßnahmenkonzept für die Entwicklung von Biotopflächen
 im Bereich des sog. „Bumerangs“ (BBL nach Beratung im SGV vom 25.08.2011)

Auf der Planungsebene der Bebauungsplanung sollen entgegen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5c die Abstände der Gewerbegrundstücksflächen zu den Knicks dahingehend geändert, dass die Säume („Knickschutzstreifen“) grundsätzlich eine Breite von 5 m, bezogen auf den Wallfuß, aufweisen und die baulichen Anlagen noch einen weiteren Abstand von 3 m einhalten. Somit wird sichergestellt werden können, dass bauliche Anlagen nicht innerhalb der Kronentraufbereiche der dort vorhandenen mächtigen Eichen erfolgen.

Zudem werden die zum Außenraum orientierten Knicks mit ihren Saumstreifen Bestandteil flächenhafter öffentlichen Grünflächen, wodurch die Sicherung der Knicks sowie deren ökologischen und landschaftsbildprägenden Funktionen gewährleistet werden soll. Außerdem werden hierdurch u. a. auch die Festsetzungen, auf gewerblichen Grundstücken eine Knickvorpflanzung vorzunehmen (die die Wertigkeit der Knicks erheblich beeinträchtigen würde), ersetzt. Insbesondere ist von Bedeutung, dass die Saumstreifen sich nicht mehr im privaten Eigentum befinden werden, sondern eine fachgerechte Pflege durch die öffentliche Hand gewährleistet ist.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ist vorgesehen, lückige Abschnitte der Knicks durch gezielte Nachpflanzungen zu ergänzen sowie mit Aufgabe einer Wegeverbindung zwischen der „Otto-Hahn-Straße“ und der ehem. Feuerwehrzufahrt Knicklücken zu schließen. Zudem werden in zwei Bereichen des „Bumerangs“ und der öffentlichen Grünflächen (Zweckbestimmung „Parkanlage“) neue Knicks angelegt.



5.2.3.1 Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit

Bestand und Bewertung

Wohnen / Erholen

Randlich außerhalb des Plangeltungsbereichs sind im Osten und Süden Gewerbeflächen gelegen, in deren Bereich auch Wohnnutzungen möglich bzw. vorhanden sind.

Die ehem. Feuerwehrezufahrt im Nordwesten mit Anbindung an den nördlich des Gewerbegebietes verlaufenden Feldweg hat insbesondere auch eine Bedeutung für die Kurzzeiterholung.

Vorbelastungen des Gebietes sind durch das angrenzende Gewerbegebiet, durch das benachbart gelegene „Logistik- und Zentralwarenlager“ und die L 89 (Zerschneidung, Lärm) gegeben.

Umweltbezogene Auswirkungen des Planes

Wohnen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion durch Lärmimmissionen ergeben sich durch die vorgesehenen Änderungen aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c gegenüber den bisher geltenden Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 5c nicht, da hier keine Änderungen gegenüber den Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 5c vorgesehen sind.

Erholung

Mit der weiteren Realisierung der Gewerbeflächen wird ein für die Kurzzeiterholung derzeit genutzter Raum visuell überprägt und verlärm. Die grundsätzliche Funktion des Raumes als Übergangsraum in die Landschaft bleibt erhalten, da die randlich zum Gewerbegebiet Langenhorst verlaufenden (Feld-)Wege im Westen, Norden und Osten uneingeschränkt begangen werden können und der nördliche Weg (am sog. „Bumerang“) durch Verzicht auf eine Bebauung nördlich der dortigen Knicks ohne entsprechend erforderliche Durchstiche dauerhaft einen naturnahen Charakter erhält.

Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf den Mensch sind nicht zu erwarten.

5.2.3.2 Tiere und Pflanzen

Bestand und Bewertung

Der Plangeltungsbereich wird vorwiegend von Gras-/Krautfluren, in Teilbereiche von gewerblichen Nutzungen eingenommen. Zwischen ihnen stocken zum Teil lückige, sonst jedoch gut ausgeprägte Knicks mit zum Teil starken Überhältern. Im nordöstlichen und östlichen Bereich befinden sich zwei Kleingewässer.

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



Die Knicks stellen Bruthabitate einer artenreichen Gehölzbrütergemeinschaft dar und wurden auch im Rahmen der Untersuchungen zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5c „Gewerbeverbindungsstraße“ mit mittlerer Bedeutung als Brutvogellebensraum bewertet (BBS 2008). Sie stellen zudem Nahrungshabitate der Zwerg-, Fransen- und Wasserfledermaus dar. Im Rahmen der Erfassungen zur Gewerbeverbindungsstraße wurden Nester der Haselmaus westlich außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 5c nachgewiesen. Auf Grund geeigneter Habitatbedingungen (dichte Vegetationsstruktur mit Brombeeren, Haselsträuchern, Schlehen, Baumhöhlen) ist nicht auszuschließen, dass auch die Knicks im Plangeltungsbereich besiedelt sind (s. Artschutzfachlicher Beitrag als Anlage zu dieser Begründung).

Das im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5c nicht festgesetzte Kleingewässer hat laut BBS (2008) eine geringe Bedeutung als Amphibienlebensraum. Im Rahmen der Erfassungen zur „Gewerbeverbindungsstraße“ wurden einzelne Individuen/Laichballen von Teichmolch, Grasfrosch und Wasserfrosch nachgewiesen. Die Kleingewässer unterliegen dem Schutzbereich des § 30 Abs. 2 BNatSchG.

Umweltbezogene Auswirkungen des Planes

Der artenschutzfachliche Beitrag (vgl. auch als Anlage zu dieser Begründung) kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Knicks sowie das zu entnehmende Kleingewässer sind gesetzlich geschützt nach § 21 LNatSchG (zu § 30 BNatSchG). Für ihre Entfernung ist ein Antrag auf Ausnahme nach § 21 Abs. 3 LNatSchG bzw. § 30 Abs. 3 BNatSchG bei der zuständigen Behörde während des Bebauungsplanverfahrens zu stellen. (Die Eingriffe in die Knicks und in das Kleingewässer sind auszugleichen).

Die Knicks sind im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5c als zu erhalten festgesetzt, die Privilegierung von Vorhaben nach § 44 Abs. 5 BNatSchG greift hier nicht. Demnach sind bei einer Entfernung der Knicks alle besonders geschützten Arten von artenschutzrechtlicher Relevanz, anders als bei einem Eingriff in das Kleingewässer, der durch die Festsetzungen im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5c legitimiert ist. Bei einem Eingriff in das Kleingewässer sind aus artenschutzrechtlicher Sicht lediglich Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Europäische Vogelarten und Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind, relevant.

Zur Vermeidung eines Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG hinsichtlich der in den Knicks bzw. im/am Kleingewässer und den Ufergehölzen (potenziell) vorkommenden Arten sind die folgenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich:

- Die Entfernung der Knicks hat außerhalb der Fortpflanzungszeit und vor Einsetzen kalter Witterung Anfang Oktober zu erfolgen.
- Die Entfernung des Kleingewässers und seiner Uferbereiche/-gehölze hat unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen.



- Ausgleich der beanspruchten Biotope im räumlichen Zusammenhang: Aufwertung von Knicks, Pflanzung von Gehölzen, Anlage eines Kleingewässers, Anbringung eines Nistkastens für Höhlenbrüter und eines Fledermauskastens. Die Maßnahmen sind spätestens zum Zeitpunkt des Eingriffs umzusetzen.

Hinsichtlich der potenziell in den Knicks bzw. Ufergehölzen vorkommenden Haselmaus sind weitere Maßnahmen erforderlich:

- Sachkundige Suche nach Haselmausvorkommen vor Beginn der Bauarbeiten durch Ausbringung sog. Nest-Tubes zwischen April und September.
- Sofern Haselmäuse vorkommen, ist vor Beginn der Bauarbeiten eine fachgerechte Umsiedlung in einen geeigneten Lebensraum erforderlich. Die Bestandsentwicklung ist durch ein Monitoring zu überwachen.

Für das Ausbringen der Nisthilfen sowie die ggf. erforderliche Umsiedlung ist bei der zuständigen Behörde ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG zu stellen. Dabei ist nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nachzuweisen, dass zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses diesen Schritt erforderlich machen, dass keine zumutbaren Alternativen gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population nicht verschlechtert (dies lässt sich durch eine fachgerecht durchgeführte Umsiedlung gewährleisten).

Hinsichtlich des innerhalb des Plangeltungsbereiches festgestellten Ameisenvolkes lässt sich eine Tötung oder Verletzung von Individuen, eine Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen bzw. von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch im Falle einer Umsiedlung des Ameisenvolkes nicht gänzlich vermeiden. Folgende Schritte sind erforderlich:

- Zunächst ist durch einen Sachkundigen zu prüfen, ob es sich bei dem festgestellten Ameisenvolk um eine besonders geschützte und somit planungsrelevante Art handelt.
- Ist dies der Fall, ist bei der zuständigen Behörde ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG zu stellen. Dabei ist nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nachzuweisen, dass zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses diesen Schritt erforderlich machen, dass keine zumutbaren Alternativen gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population nicht verschlechtert (dies lässt sich durch eine fachgerecht durchgeführte Umsiedlung gewährleisten).
- Fachgerechte Umsiedlung des Ameisenvolkes vor Beginn der Bauarbeiten mit begleitendem Monitoring.

Hinsichtlich der übrigen Flächen des Plangeltungsbereiches werden vor dem Hintergrund vorhandener Störwirkungen und z. T. bereits vorhandener Flächenversiegelungen keine Vorkommen seltener Arten erwartet. Ein Vorkommen bodenbrütender Vogelarten ist jedoch in weniger zugänglichen Flächen nicht völlig ausgeschlossen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG hat die Baufeldräumung in diesen Bereichen außerhalb der Fortpflanzungszeit zu erfolgen, d.h. in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar.



Sofern dieser Zeitraum nicht einzuhalten ist, ist im Rahmen des Bauantrages über geeignete Kartierungen durch einen Sachkundigen nachzuweisen, dass keine relevanten Artvorkommen betroffen sind.

5.2.3.3 Boden

Bestand und Bewertung

Das Gelände innerhalb der Planbereiche der Bebauungs- und Flächennutzungsplanänderung ist leicht bewegt. Es dominieren als Bildung von Beckenablagerungen oder der Grundmoräne bindige Böden mit evtl. eingelagerten sandigen Streifen und Profilen.

Insgesamt sind die offenen Böden der Planbereiche von allgemeiner Bedeutung in ihrer Funktionserfüllung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie der als Träger komplexer ökologischer und landschaftshaushaltlicher Aufgaben. Die potenzielle Bodenfruchtbarkeit ist als hoch anzusetzen.

Umweltbezogene Auswirkungen des Planes

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

Insgesamt sind mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c erhebliche nachteilige Wirkungen auf den Belang Boden gegeben, die durch den Fortfall der derzeit möglichen Gewerbeflächen im Bereich des „Bumerangs“ deutlich gemindert werden können.

Ausgleichsmaßnahmen wurden durch die Festsetzungen des Ursprungs- Bebauungsplanes Nr. 5c bereits weitgehend erbracht.

5.2.3.4 Wasser

Bestand und Bewertung

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich zwei Oberflächengewässer / Tümpel. Grundwasser tritt wegen der stark bindigen Böden überwiegend als Stauwasser auf.

Umweltbezogene Auswirkungen des Planes

Es wird ein Kleingewässer überbaut. Ein entsprechender Ersatz erfolgt durch Anlage eines Kleingewässers im Bereich des „Bumerangs“. Eine Mindestgröße dieses Kleingewässers wird planungsrechtlich festgesetzt. Die genaue Lage ist entsprechend der Bodenbeschaffenheit in der Örtlichkeit mit Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

Das Niederschlagswasser von den versiegelten Flächen wird ordnungsgemäß entsprechend dem Stand der Technik in das vorhandene Leitungsnetz abzuleiten sein.



Eine stärkere Versiegelung als bisher mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet und dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5c einschließlich der 2. Änderung planungsrechtlich ermöglicht wird mit der geplanten Umwidmung der Sondergebietsfläche in eine gewerbliche Baufläche nicht erwartet.

Durch den Fortfall von gewerblichen Bauflächen und Entsiegelung der ehem. Feuerwehrezufahrt im Bereich des „Bumerangs“ fällt weniger abzuleitendes Oberflächenwasser an.

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

5.2.3.5 Luft und Klima

Bestand und Bewertung

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

Die vorhandenen Knicks und Gehölze beeinflussen geringfügig das Geländeklima des Umgebungsbereichs, da sie als Windschutz, Schatten- und Feuchtigkeitssponder fungieren.

Umweltbezogene Auswirkungen des Planes

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

Da die Flächen im Plangebiet weder lufthygienische noch bioklimatische Ausgleichsfunktionen über den Plangeltungsbereich hinaus aufweisen, sind wesentliche nachteilige Wirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft im Umfeld nicht zu erwarten.

5.2.3.6 Landschaftsbild / Stadtbild

Bestand und Bewertung

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

Das Landschaftsbild wird durch die wegen ihrer baulichen Struktur und deren Einbindung und Gestaltung durch (naturnahes) Grün (Knick, große Einzelbäume, Obstwiese) nicht dominierenden Gewerbegebiete der Stadt Bargteheide geprägt.



Umweltbezogene Auswirkungen des Planes

Mit der im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c geplanten Entnahme zweier Knicks innerhalb des Gewerbegebietes Langenhorst (vgl. auch **Abb. 2** auf Seite 9) wird das örtliche Stadtbild nachteilig verändert.

Die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen werden jedoch weniger stark auffallen, da die Wirkung der Gehölze durch die heranrückenden Gebäude überprägt wird. Zudem können durch die umfangreichen Baumpflanzungen an den Straßen des Gewerbegebietes negative Wirkungen auf Betrachter im Bereich öffentlich zugänglicher Flächen im Gewerbegebiet kompensiert werden.

Weiterhin werden alle randlichen zum Außenraum gerichteten Knicks erhalten und zukünftig dauerhaft gepflegt (vgl. **Abb. 15** auf Seite 24) und binden so das Gewerbegebiet „Langenhorst“ gut in den umgebenden Landschaftsraum ein.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes im Nordwesten durch das bisher rechtlich mögliche Überspringen der Knicks durch bauliche Anlagen entfallen durch die Herausnahme dieser Festsetzung und den Ersatz durch die Entwicklung von weitgehend naturnahen Flächen mit zusätzlichen Anpflanzungen.

5.2.3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Weitere Kulturdenkmale sind im oder im maßgeblichen Umfeld zum Plangeltungsbereich nicht vorhanden bzw. der Stadt Bargteheide im Rahmen der nach BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahren nicht bekannt gemacht worden.

Umweltbezogene Auswirkungen des Planes

Mit Fortfall zweier Knicks gehen Elemente der ehemaligen landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft verloren. Diese Kulturlandschaft wird jedoch nicht beeinträchtigt, da sie durch die Entwicklung der Gewerbeflächen zunehmend ihre Bedeutung verliert.

5.2.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

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



5.2.4 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Ausgleichserfordernisse, die durch die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c zu erwarten sind, werden vorwiegend auf Flächen im Nordwesten des Gewerbegebietes („Bumerang“) realisiert. Diese Flächen stehen in einem räumlichen Zusammenhang zu solchen weiter nördlich, wo ein größerer Biotopkomplex im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen für anderweitige Eingriffe entwickelt wurde.

5.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine alternative Entwicklungsmöglichkeit wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5c vorgegeben. Hierdurch würden die beiden nunmehr zum Fortfall vorgesehenen Knicks erhalten werden können. Für den Bereich im Nordwesten („Bumerang“) verbleiben die unter 5.2.2 aufgeführten negativen Wirkungen. Die Teilflächen des Sonstigen Sondergebietes würden wohl noch länger ungenutzt brach liegen.

Um jedoch die Vermarktungsmöglichkeit für die ausgewiesenen GE-Flächen zu verbessern, ist es erforderlich, auch Zuschnittmöglichkeiten für größere Flächen zu schaffen. Somit ist der Erhalt der beiden Knicks keine alternative Entwicklung.

Als Kompensation für die im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c verloren gehende Werte für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird der Bereich im Nordwesten („Bumerang“) deutlich aufgewertet.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

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

Für Flächen, die als überbaubar festgesetzt wurden, ist mit keinen zusätzlichen, z. Z. nicht vorhersehbaren nachteiligen Auswirkungen, die nicht schon im Rahmen der Abwägung berücksichtigt wurden, zu rechnen. Für die sonstigen Flächen sind nicht vorhersehbare nachteilige Auswirkungen nicht erwartbar, so dass hier Überwachungsmaßnahmen entbehrlich sind.

5.3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass für den Umweltbericht ist die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c der Stadt Bargteheide. Die Aufstellung erfolgt parallel zur Aufstellung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Einhaltung des „Entwicklungsgebotes“.

Mit der Aufstellung beider Bauleitpläne wird das Ziel verfolgt, die Ausweisung von Bauflächen innerhalb des Gewerbegebietes bodenrechtlich zu ordnen (z. B. Umwandlung einer Sondergebiets-Fläche in eine gewerbliche Baufläche) sowie den Zuschnitt von gewerblich nutzbaren Flächen an heutige Erfordernisse anzupassen.



Dies soll durch den Fortfall zweier Knicks und eines natürlich entstandenen Tümpels ermöglicht werden. Zur Kompensation dieser Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild sollen an anderer Stelle innerhalb des Gewerbegebietes „Langenhorst“ Flächen zukünftig unversiegelt bleiben und in ihrer naturschutzfachlichen Funktion aufgewertet werden (im Bereich „Bumerang“).

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

Im Ergebnis sind für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c folgende wesentliche Wirkungen zu erwarten:

- Mit der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist ein Teilverlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere (2 Knicks, Tümpel) verbunden. Andere Knicks dagegen können erhalten und deren Saumstreifen aufgewertet werden.
- Die Knicks im Nordwesten („Bumerang“) werden durch Verzicht auf die mögliche gewerbliche Bebauung dauerhaft in ihrem Wert erhalten und in ihrer Funktion verbessert durch die Entwicklung von vielfältig strukturierten naturnahen Flächen nördlich hiervon.
- Überbaute Flächen verlieren ihre Bodenfunktionen. In diesem Zusammenhang wird auch das Wasserregime verändert.
- Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die Entnahme zweier Knicks verändert.

Mit Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zur Gestaltung kann das Landschaftsbild zum Außenbereich hin erhalten bzw. nach Nordwesten hin landschaftsgerecht neu gestaltet werden. Für die Beeinträchtigungen des Bodens sowie der Pflanzen und Tiere erfolgt ein Ausgleich auf im Nordwesten gelegenen Flächen.

5.4. Kosten der Kompensationsmaßnahmen

Der durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c planungsrechtlich ermöglichte zusätzliche Eingriff in Natur und Landschaft erfordert Kompensationsmaßnahmen, die im Zuge der weiteren Projektentwicklung, insbesondere die Maßnahmen auf der „Biotopfläche“ und im Bereich „Bumerang“ betreffend, durch die Stadt Bargteheide zu ermitteln sein werden.



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

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

- Schaffung von zusammenhängenden gewerblichen Bauflächen beiderseits der „Otto-Hahn-Straße“ durch Entnahme zweier Knickabschnitte
- Entwicklung einer möglichst stadt- und landschaftsgerechten Planungskonzeption unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes am Rande der städtischen Siedlungsbereiche und im Einflussbereich zur offenen Landschaft
- Verzicht auf eine gewerbliche Nutzung und Bebauung jenseits der nördlichen Knicks zum Außenraum hin
- Entsiegelung von Wegeflächen und der ehemaligen Feuerwehrezufahrt
- Erhalt und nachhaltiger Schutz vorhandener Landschaftselemente (Knicks mit Überhängen)
- Entwicklung einer hochwertigen „Biotopfläche“ (so genannter „Bumerang“) mit Vernetzungsmöglichkeiten zum Außenraum
- Ausweisung von flächenhaften und zusammenhängenden öffentlichen Grünflächen in Verbindung mit der „Biotopfläche“ und den zum Außenraum gerichteten Knicks
- Erhalt der innen liegenden Knickstruktur durch private Grünflächen (entsprechend den Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 5c)
- Berücksichtigung und Beachtung artenschutzfachlicher Belange
- Sicherung und Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse in der maßgeblichen Umgebung gegenüber dem Gewerbelärm (entsprechend den Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 5c)
- Bereitstellung von erforderlich werdenden Kompensationsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes
- Minimierung der Eingriffe in das Stadt- und Landschaftsbild durch Vorgaben zur Höhe baulicher Anlagen, zu Eingrünungsmaßnahmen und zu Werbeanlagen

Im Sinne einer städtebaulich geordneten und einer möglichst landschaftlich verträglichen Entwicklung innerhalb des Plangebietes sind unter anderem die standortbezogenen Strukturen und insbesondere die landschaftsplanerischen Erfordernisse auch unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Erschließung und Vermarktung der Gewerbegebietsflächen unter den o. g. städtischen Planzielsetzungen zu entwickeln.

Darauf aufbauend wird mit der Plansatzung in der abschließend beschlossenen Planfassung als Entwurfsprinzip das gesamtplanerische Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Stadt- und Landschaftsbild möglichst zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇒ Vermeidungs- und Minimierungsgebot).



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

Im Nachfolgenden werden die geänderten Planinhalte entsprechend dem Text (Teil B) dargelegt und begründet. Redaktionell oder klarstellend übernommene Festsetzungen werden in diesem Änderungsverfahren nicht noch einmal städtebaulich begründet, sondern behalten ihre städtebauliche Begründung aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5c bzw. den erfolgten rechtskräftigen Änderungen.

Art der baulichen Nutzung / Nutzungsbeschränkungen:

(§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)

--- überwiegend unverändert aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5c und der 1. Änderung sowie der 4. ver. Änderung übernommen und nur zu Ziffer 1.2 und 1.3 ergänzt ---

Im Baufeld G, Teilgebiet GE-1.1, östlich der Wendeplatzanlage der „Lise-Meitner-Straße“ soll die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes mit Lagerplatznutzung ausnahmsweise zulässig sein. Ansonsten bleibt der generelle Ausschluss dieser Nutzung innerhalb des Gewerbebestandes erhalten. Die Fläche ist geeignet gerade für eine solche flächenintensivere Nutzung, da unterhalb der 110 kV-Freileitung entsprechende Höhenbegrenzungen (Firsthöhe 7,0 m) gelten, die eine uneingeschränkte Nutzung erschweren. Zudem ist mit der Lage am Ende des Gewerbegebietes ein Standort gewählt, der auch für den Besucher / Kunden des Gewerbegebietes nicht „gleich ins Auge fällt“ und durch die angrenzende Knickstruktur abgeschirmt wird, auch gegenüber dem Außenraum.

Im Baufeld E, Teilgebiet GE-1.1, im Kurvenbereich der „Otto-Hahn-Straße“ / „Marie-Curie-Straße“ soll die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes als Speditionsbetrieb / Fuhrunternehmen ausnahmsweise zulässig sein. Ansonsten bleibt der generelle Ausschluss dieser Nutzung innerhalb des Gewerbebestandes erhalten. Die Stadt Bargteheide ist zu der Auffassung gelangt, dass ein Fuhrunternehmen sich durchaus in die Angebotspalette eines Gewerbegebietes einfügen kann, sofern dies nicht den zulässigen Rahmen, die benötigte Fläche und das Verkehrsaufkommen betreffend, „sprengt“. Dementsprechend wird eine ca. 6.500 m² große Teilfläche für diese besondere Nutzung reserviert. Die Lage dieser Fläche ermöglicht es, auf möglichst kurzem Wege die L 89 zu erreichen und somit mögliche Mehrbelastungen des inneren Erschließungsnetzes des Gewerbegebietes zu vermeiden.

Maß der baulichen Nutzung:

§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 BauNVO

--- gilt unverändert ---

Abweichende Bauweise:

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

--- inhaltlich unverändert aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5c übernommen ---



Überbaubare Grundstücksflächen:

(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

--- inhaltlich unverändert aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5c übernommen ---

Ausnahme von den überbaubaren Grundstücksflächen:

(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

--- neu aufgenommen ---

Für die überbaubaren Flächen der Baufelder D und E und auch für das Baufeld C wurde im Rahmen dieses Änderungsverfahrens eine Ausnahme von den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen derart aufgenommen, dass die überbaubaren Flächen im Bereich des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zusammengeführt bzw. erweitert und gewerblich genutzt werden dürfen, sofern das Erschließungsrecht nicht mehr in dem erschließungstechnisch erforderlichen Maße zwingend erforderlich ist für die Bebauung Langenhorst Nr. 3a und 3b und eine Überbauung vorhandener Leitungen möglich und zugleich zulässig ist. Die Abstände zu den privaten Grünflächen und zur Straßenfläche wären in gleicher Weise, wie in den Baufeldern C, D und E einzuhalten.

Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen:

(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO)

--- neu aufgenommen ---

Entgegen der Festsetzung aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5c, wonach in der Vorzone zwischen überbaubarer Fläche und Straßenfläche, 5,0 m breit, grundsätzlich keine gebietstypischen Nebenanlagen errichtet werden dürfen, sieht die Stadt Bargteheide es für erforderlich und im Sinne des Bodenschutzes für angemessen an, diesen Bereich für die vorgenannten Nebenanlagen zu öffnen. Dementsprechend erfolgt eine Festsetzung, wonach in allen Baufeldern des Plangebietes Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unter Einhaltung der Abstandsflächen nach LBO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

Ergänzend und im inhaltlichen Zusammenhang erfolgt eine Änderung des Stellplatznachweises, der bisher nach einem Berechnungsschlüssel vorwiegend auch innerhalb der öffentlichen Straßenflächen nachzuweisen ist. Da jedoch mit Realisierung des gesamten Gewerbegebietes sich der Bedarf an Pkw- und Lkw-Parkplätzen erhöhen wird, sieht die Stadt Bargteheide es für erforderlich, dass der Stellplatznachweis zukünftig (ab Rechtskraft dieses Änderungsverfahrens) auf den privaten gewerblichen Grundstücken zu führen ist.

Ausnahme von der Anzahl an Vollgeschossen:

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

--- inhaltlich unverändert aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5c übernommen---



Ausnahmen von der Höhe baulicher Anlagen:

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

--- inhaltlich unverändert aus dem Ursprungs-Bebauungsplan und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c übernommen ---

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

--- teilweise aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5c übernommen und überwiegend, insbesondere die Ausgleichsfläche „Bumerang“ betreffend, neu aufgenommen ---

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

Entwurfsidee für das Entwicklungskonzept „Bumerang“ und für das Gewerbegebiet „Langenhorst“ ist aus stadt- und landschaftsplanerischer Sicht der nachhaltige und dauerhafte Erhalt und Entwicklung der rahmengebenden und gliedernden Knickstruktur.

Die angestrebte Nachhaltigkeit soll neben einer Festsetzung der Knicks nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB erreicht werden durch die Festsetzung der zum Außenbereich gerichteten Knicks auf öffentlichen Grünflächen. Diese wiederum stehen mit im Zusammenhang mit der Entsiegelung von Flächen und der Herausnahme gewerblicher Bauflächen im Bereich des so genannten „Bumerangs“, die ebenfalls als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden.

In Gänze ergeben sich somit zusammenhängende Flächen, die als hochwertige „Biotopfläche“ entwickelt werden sollen und demzufolge nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB festgesetzt werden. Innerhalb dieser „Biotopfläche“ werden die durch diese Bebauungsplanänderung zusätzlich verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft u. a. durch die Anlage von Knickstrecken, Gehölzanpflanzungen und die Anlage eines Kleingewässers kompensiert. Eine Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen zu den Eingriffsverursachern erfolgt im Text (Teil B).

Die das Gewerbegebiet nach innen bzw. zur Bebauung / Wirtschaftsweg Langenhorst gliedernden Knicks werden weiterhin (wie im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5c) innerhalb privater Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB festgesetzt. Eine Anpassung erfolgt dahin gehend, dass, wie auch bei den Knicks innerhalb der öffentlichen Grünflächen, grundsätzlich ein Saumstreifen von 5,0 m Breite zum Wallfuß einzuhalten ist, in dem bauliche Anlagen jedweder Art unzulässig sind. Die angrenzenden überbaubaren Flächen haben dann zu diesen (öffentlichen bzw. privaten) Grünflächen einen Abstand von 3,0 m.

Artenschutz:

(§ 44 BNatSchG i. V. m. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)

--- neu aufgenommen, jedoch nur als Hinweis ---



Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

--- inhaltlich aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5c übernommen ---

Einfriedungen / Sendeanlagen / Werbeanlagen / Dachneigung:

(örtliche Bauvorschriften nach § 84 LBO)

--- inhaltlich unverändert aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5c und der 1. Änderung sowie der 4. ver. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c übernommen ---

8. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung

(§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Mit der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich nicht verbunden, jedoch erfolgen Eingriffe innerhalb des vorhandenen Gewerbebestandes in Knickstrukturen und in ein gesetzlich geschütztes Biotop (Tümpel), die entsprechend der qualifizierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des „Grünordnerischen Beitrages“ (s. Anlage zu dieser Begründung) ermittelt und bewertet worden sind.

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

Bei einer Betroffenheit gesetzlicher geschützter Biotope (nach § 21 LNatSchG / § 30 BNatSchG) unterliegt die Planung nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB, sondern bedarf der Ausnahme bzw. Befreiung durch die zuständige Naturschutzbehörde.

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



Die Inhalte und die Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend der städtischen Gesamtabwägung als Festsetzungen in die Satzung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c, soweit hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage nach BauGB besteht, übernommen worden.

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

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

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

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

Landwirtschaft:

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

Gewerbe- und Verkehrslärm:

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c sind gegenüber dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5c keine Änderungen verbunden, die maßgeblich für den Immissionsschutz sein könnten. Auch die Umwidmung einer Sondergebietes-Fläche zurück in eine Gewerbegebiets-Fläche ändert nicht grundsätzlich die Ausführungen des Ursprungs-Bebauungsplanes, so dass mit diesem Änderungsverfahren kein zusätzlicher Planungs- und Regelungs- bzw. Festsetzungsbedarf ausgelöst wird.

Elektromagnetische Felder:

Etwa in der Mitte des Gewerbegebietes „Langenhorst“ verläuft eine 110 kV-Freileitung in Nord-Süd-Richtung, von der elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder ausgehen, die zu Auswirkungen auf den Menschen führen können.



Entsprechend den gutachterlichen Ausführungen, die im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5c erarbeitet worden sind (vgl. Quellenverzeichnis), kann die Stadt Bargteheide davon ausgehen, dass die gesetzlichen Anforderungen („Verordnung über elektromagnetische Felder“ - 26. BImSchV) als Mindestanforderungen zur Vorsorge eingehalten werden.

10. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die äußere und innere Erschließung des Gewerbegebietes „Langenhorst“ ist vorhanden. Mit diesem Änderungsverfahren ist aufgrund der neu (gegenüber der rechtswirksamen Bebauungsplanung) festgesetzten Gewerbeflächen kein wesentlich anderes Verkehrsaufkommen zu erwarten als bisher durch den Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5c einschließlich seiner rechtskräftigen Änderungen planungsrechtlich anzunehmen ist.

Mit diesem Änderungsverfahren sind die Anzahl notwendiger Stellplätze für die gewerblichen Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches gemäß der Landesbauordnung und dem Stellplatz-Erlass vom Oktober 1995 entsprechend der jeweils beantragten Nutzung durch den jeweiligen Betrieb auf dem privaten Gewerbegrundstück nachzuweisen.

Zuvor (vor Rechtskraft dieses Änderungsverfahrens) entsprechend den Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 5c im öffentlichen Verkehrsraum abgelöste Stellplätze bleiben von dieser Regelungen unberührt.

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

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

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden an das vorhandene Leitungs- und Ver- und Entsorgungsnetz im Bereich der vorhandenen Gewerbegebietserschließungsstraßen anzuschließen sein.

Zugleich bleiben mit der Umwidmung der bisher als Sonstiges Sondergebiet festgesetzten Fläche in eine gewerbliche Bauflächen die Ausführungen zur Ver- und Entsorgung aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5c und den hierzu bisher erteilten Genehmigungen grundsätzlich unverändert bestehen.

Die Ausführungen und Maßnahmen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 5c und der hierzu erstellten Erschließungsplanung in Bezug auf die Versorgung des Gewerbegebietes „Langenhorst“ mit Gas und Strom bleiben von diesem Änderungsverfahren unberührt und gelten dementsprechend unverändert fort.



Die Ausführungen und Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 5c in Bezug auf den Schutz der innerhalb des Plangebietes vorhandenen 110 kV-Freileitung bleiben von diesem Änderungsverfahren unberührt und gelten dementsprechend unverändert fort.

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Stormarn wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle gewerblichen Grundstücksflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches entsprechend den Festlegung aus dem Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 5c geregelt.

12. Brandschutz

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

Der Löschwasserbedarf beträgt nach DVGW-Arbeitsblatt W405 96 m³/h über 2 Stunden. Daraus ergibt sich das erforderliche Vorratsvolumen von $V_L = 96 \text{ m}^3/\text{h} \times 2 \text{ h} = 192 \text{ m}^3$. Die Entfernung zwischen Schutzobjekt und nächster Löschwasserentnahmestelle soll 300 m nicht überschreiten.

Mit der Bestandssituation des Gewerbegebietes „Langenhorst“ kann die Stadt Bargteheide davon ausgehen, dass die Bereitstellung von Löschwasser mit der o. g. erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums sichergestellt werden kann.

13. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c

Das Straßennetz als innere und äußere Erschließung des Gewerbebestandes „Langenhorst“ ist vorhanden und wird grundsätzlich durch dieses Änderungsverfahren nicht geändert. An vorhandene Leitungen kann angeschlossen werden.

Mit Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen im Bereich „Bumerang“ ist auch die Entsiegelung der ehemaligen Feuerwehrezufahrt und von Wegeflächen verbunden.

14. Nachrichtliche Übernahmen

14.1 Knicks (§ 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG)

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen und neu anzulegenden Knicks sind nach § 21 LNatSchG`10 geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten.



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

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

Die als Kompensationsmaßnahme neu anzulegenden Knicks werden innerhalb von öffentlichen Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung entsprechend den grünordnerischen Empfehlungen festgesetzt und sind im Zuge der Vorhabenrealisierung nach diesen Vorgaben herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Die Knicks werden durch planzeichnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB`07 in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklungsfähigkeit zusätzlich zu den gesetzlichen Regelungen des LNatSchG geschützt.

Die innerhalb der Knicks vorhandenen das Landschaftsbild prägenden Einzelbäume werden gesondert mit Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt, so dass sie nicht mehr der Knickpflege unterliegen und somit auch nicht im Rahmen dieser gefällt werden dürfen.

Mit Realisierung der Bebauungsplanänderung werden zwei Knickabschnitte zu roden sein. Hierzu ist während des Bebauungsplanverfahrens ein entsprechender Antrag auf Ausnahme bzw. Befreiung bei der unteren Naturschutzbehörde durch die Stadt Bargteheide zu stellen und entsprechender Ausgleich nachzuweisen.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die vorhandenen und neu anzulegenden Knicks nachrichtlich in die Planzeichnung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c übernommen.

14.2 Geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG)

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich entsprechend den Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 5c ein geschütztes Biotop (Kleingewässer) und ein Tümpel, der zwischenzeitlich entstanden ist. Der letztgenannte kann, da er bereits heute innerhalb festgesetzter gewerblicher Bauflächen liegt nicht erhalten werden und wird innerhalb des Maßnahmenkonzeptes zum „Bumerang“ ausgeglichen bzw. ersetzt.

Das Kleingewässer als nach dem Naturschutzrecht geschützte Fläche wird auf Grundlage des Lage- und Höhenplanes zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c flächengenaue nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.



15. Bodenschutz

15.1 Vorsorgender Bodenschutz

Im Gegensatz zu einer Neuausweisung eines Gewerbegebietes im Rahmen einer Änderung / Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, wo eine zulässige Nutzung neu bestimmt und damit wesentlich die hierdurch zukünftig mögliche Belastung der Eigenschaften und spezifischen Funktionen der anstehenden Böden gelenkt werden kann, werden im vorliegenden Planungsfall vorwiegend planungsrechtliche Aspekte der Flächennutzung bearbeitet, so dass z. B. Prüfungen von alternativ zu nutzenden bzw. auszuweisenden Flächen nicht möglich sind bzw. sich nicht ergeben.

Dies liegt darin begründet, dass das Gewerbegebiet „Langenhorst“ vorhanden und in der durch den Bebauungsplan Nr. 5c (vgl. Quellenverzeichnis) planungsrechtlich vorgegebenen Form erschlossen ist. Es bestehen mit dem vorgenannten Bebauungsplan einschließlich der rechtskräftig gewordenen Änderungen Baurechte, so dass die gewerbliche Nutzung innerhalb des Plangebietes als plangegeben zu bewerten ist. Hierdurch ergeben sich für die Stadt Bargteheide keine alternativen Möglichkeiten der Standortsuche.

Auf der Ebene des Flächennutzungs- und Bebauungsplanung ergeben sich somit keine erkennbaren neuen Aspekte bezüglich einer Verschlechterung der Eigenschaften bzw. der Funktionen der dort anstehenden Böden, die nicht ausgleichbar wären. Die Ausgleichbarkeit und Kompensierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden wurden zur Zeit des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 5c dargelegt und bilanziert.

Dagegen ist eine deutliche Verbesserung im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes erkennbar dadurch, dass größere Flächen im Nordwesten des Plangeltungsbereichs zukünftig nicht als gewerbliche Bauflächen nutzbar sein werden, sondern weitgehend einer natürlichen Bodengenese überlassen werden. Diese Entwicklung wird in der Änderung des Bebauungsplanes maßstabsangemessen detailliert beschrieben.

15.2 Nachsorgender Bodenschutz

Mit Verfügung der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn vom 17.11.2011 wurde im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB der Stadt Bargteheide zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c mitgeteilt, dass innerhalb des Planbereiches keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vorliegen.

16. Archäologische Denkmale

Entsprechend dem Erlass des Archäologischen Landesamtes S-H vom 30.03.2011 im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) sind innerhalb des Änderungsbereiches z. Z. keine archäologischen Denkmale bekannt. Auswirkungen der städtischen Planung auf das Kulturgut sind nicht erkennbar.



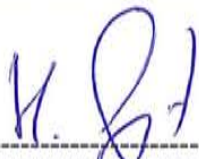
Es wurde seitens des ALSH jedoch darauf hingewiesen, dass, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern ist. Verantwortlich hier sind gemäß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

17. Denkmalschutz

Mit Erlass sind nach Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege S-H vom 03.02.2011 im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c im Einflussbereich des Änderungsbereiches keine Denkmale vorhanden. Auswirkungen der städtischen Planung auf die Denkmalpflege sind nicht erkennbar.

Die Begründung mit Umweltbericht zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung in der Sitzung am 09.12.2011 gebilligt.

Bargteheide, den *22. 12. 2011*



- Der Bürgermeister -



Planverfasser:

BIS-S

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

Bearbeiter:



Dipl.- Ing. (FH)
Peter Scharlibbe

Büro für Integrierte
Stadtplanung · Scharlibbe **BIS-S**

Hauptstr. 2b · 24613 Aukrug · Tel. 04873 / 9 72 48