

BEGRÜNDUNG
ZUR
SATZUNG
ÜBER DIE
4. ÄNDERUNG
DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 47

BESTEHEND AUS:

TEIL I:
ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE

TEIL II:
UMWELTBERICHT

DER
STADT HEILIGENHAFEN
KREIS OSTHOLSTEIN

ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE

TEIL I

DER

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE

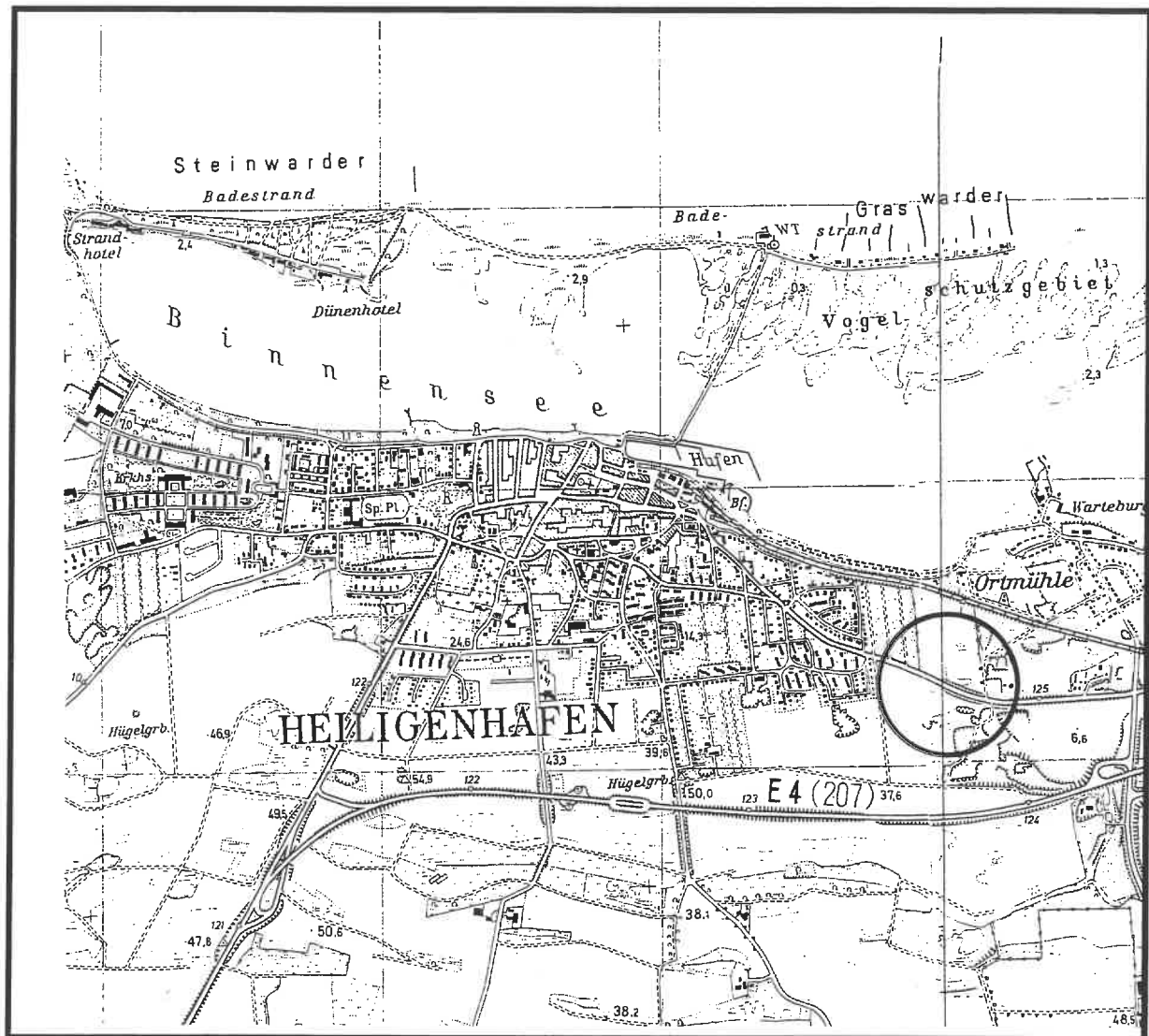
4. ÄNDERUNG

DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 47

DER

**STADT HEILIGENHAFEN
KREIS OSTHOLSTEIN**



Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 der Stadt Heiligenhafen Kreis Ostholstein

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1)



§4(1)



§4(2)



§3(2)



§4a(3)



§4a(3)



§10



Gosch – Schreyer - Partner
Ingenieurgesellschaft mbH

Inhaltsverzeichnis

Stand: 14.05.2009

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	4
2. GELTUNGSBEREICH UND BESTANDSBESCHREIBUNG.....	5
3. ALLGEMEINES PLANUNGSZIEL.....	5
4. EINZELHEITEN DER PLANUNG.....	5
4.1 Sonstiges Sondergebiet „Grenzhandelsmarkt“ und „Imbiss“.....	5
4.2 Gewerbegebiet.....	6
4.3 Verkehrserschließung und Stellplätze.....	7
4.4 Landschaftspflegerische Überlegungen.....	7
4.5 Ehemaliges Klärbecken	7
4.6 Schutzmaßnahmen bei Abgrabungen.....	8
5. VER- UND ENTSORGUNG, ALTLASTEN, VORKEHRUNGEN FÜR DIE SCHIFFFAHRT, DENKMALSCHUTZ.....	8
6. BODENORDNENDE MASSNAHMEN UND FINANZIERUNG.....	9

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

Für die Stadt Heiligenhafen gilt der Flächennutzungsplan, der im Jahre 1967 rechtswirksam geworden ist. Zu ihm sind zwischenzeitlich etliche Änderungen erstellt worden, so z.B. die 16. Flächennutzungsplanänderung, die den südlichen Teilbereich des jetzigen Plangebietes in Sonderbaufläche Tierheim / Hundesport und gewerbliche Bauflächen aufteilte, um durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 im südöstlichen Teil ein Gewerbegebiet für Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von 900 m² ermöglichen zu können. Ein entsprechendes Gebäude für einen Fachmarkt für Heimtextilien ist seinerzeit dann auch errichtet worden.

Im Jahre 2005 plante dann ein Unternehmen die Einrichtung eines so genannten Grenzhandelsmarktes, zum Einen im Gebäude des Heimtextilmarktes und zum Anderen in einer westlichen Erweiterung desselben auf das Gelände des Hundesportvereins. Zur Realisierung dieses Vorhabens war die Umwandlung der gesamten Fläche in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Grenzhandelsmarkt und damit die Aufstellung einer 4. Bebauungsplanänderung notwendig. Das Planverfahren dazu wurde auch im Jahre 2005 begonnen. Es ist aber nicht abgeschlossen worden.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Genüge zu tun, musste seinerzeit im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine 24. Änderung des Flächennutzungsplanes erstellt werden, die den südlichen Plangebietsteil insgesamt als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Grenzhandelsmarkt ausweist und damit die rechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes schuf. Dieses Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan wurde auch abgeschlossen.

Mit Stellungnahme vom 17. Februar 2005 hat dann die Landesplanung dem Umbau und der Nutzungsänderung dieses ehemaligen Fachmarktes für Heimtextilien zu einem Grenzhandelsmarkt der Firma FLEGGARD Dan-Discount GmbH, Harrislee, mit 897 m² Verkaufsfläche zugestimmt. Das vorhandene Gebäude auf dem südöstlichen Plangebietsteil wurde entsprechend umgenutzt. Für Lagerflächen hat der Investor aber andere Hallen im Gewerbegebiet angemietet, so dass nicht mehr die Gesamtfläche des neu ausgewiesenen Sonstigen Sondergebietes für den Grenzhandelsmarkt benötigt wird. Der westliche Teil soll nun für eine allgemeine Gewerbegebietsnutzung zur Verfügung gestellt werden. Da das Planverfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 damals nicht beendet und abgeschlossen worden war, wird es nun mit geänderten Festsetzungen und der öffentlichen Auslegung fortgesetzt.

Da die 24. Flächennutzungsplanänderung mit den seinerzeit vorgesehenen Planungen aber schon rechtswirksam geworden war, muss nun im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine weitere, die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 3 BauGB Genüge zu tun. Durch sie wird der westliche Plangebietsteil nun als gewerbliche Baufläche dargestellt. Auf die Begründung zu dieser 30. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hingewiesen, da sie weitere Einzelheiten zur Notwendigkeit der Baugebietsveränderung enthält, die hier zur Vermeidung von Wiederholungen nicht erneut aufgeführt werden sollen.

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Heiligenhafen, der am 16.02.1995 rechtskräftig wurde. Zu ihm wurden bisher 3 Änderungen aufgestellt, wobei, wie oben bereits erwähnt, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 ebenfalls einen Teil des jetzigen Plangebietes umfasst und die genannten Festsetzungen beinhaltet. Der Bebauungsplan Nr. 47 sowie seine Änderungen bleiben, soweit sie das jetzige Plangebiet nicht betreffen, rechtskräftig. Für den Geltungsbereich der 4. Änderung treten sie nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes außer Kraft. Es gelten dann lediglich nur noch die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 für das fragliche Gebiet.

Die Stadt Heiligenhafen hat einen festgestellten Landschaftsplan, der den größten Teil des Planbereiches dieser Bebauungsplanänderung als Baufläche vorsieht, so dass landschaftspflegerische

Überlegungen den Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 generell nicht entgegenstehen. Dies umso mehr nicht, als auch vorher größtenteils bereits bebaubare Flächen ausgewiesen wurden.

Für den kleineren, südwestlichen Teilbereich, der ehemals als Grünfläche für Hundesport und ein Tierheim ausgewiesen war, ist die Entwicklung aus dem Landschaftsplan nicht gegeben. Darin ist der Bereich des Hundesportplatzes und des Tierheimes als Grünfläche festgesetzt, lineare Gehölzstrukturen sind als zu erhalten festgesetzt. Die Abweichungen von den Zieldarstellungen des Landschaftsplans werden wie folgt begründet.

- Nutzungswandel Grünfläche in Gewerbegebiet: Alternativflächen stehen für eine Gewerbegebietsnutzung nicht zur Verfügung. Außerdem ist ein funktionaler Zusammenhang mit den vorhandenen Gewerbegrundstücken gegeben. Weiterhin ist dieser Standort verkehrstechnisch äußerst günstig gelegen. Die Verkehre werden sich auf den schon ohnehin belasteten Straßen abspielen, so dass keine Belastungen der Einwohner zu befürchten sind.
- Kappung einer im Landschaftsplan dargestellten Wegeverbindung: Eine Aufrechterhaltung der Wegeverbindung wird nicht für notwendig gehalten.

Auf die präzisen Begründungen im Umweltbereich kann hierzu verwiesen werden. Der Landschaftsplan wird bei seiner nächsten Überarbeitung entsprechend angepasst.

2. GELTUNGSBEREICH UND BESTANDSBE-SCHREIBUNG

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und lässt sich wie folgt beschreiben:

nördlich des Sundweges (Kreisstraße 42), westlich der Tollbrettkoppel, Nordgrenze der Flurstücke 16/19, 16/22, 15/1, 62/7, 15/2 und 15/3, Westgrenze der Flurstücke 15/3, 15/4, 62/3, 62/70 und 62/11 (ehemalige Wegefläche), alle der Flur 16 Gemarkung Heiligenhafen.

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtgebietes von Heiligenhafen in nicht städtebaulich integrierter, aber verkehrsgünstiger Lage an der Kreisstraße 42 nahe der Bundesstraße 207. Es schließt sich südlich an den Ortsteil Ortmühle und vorhandene Gewerbegebietsflächen nördlich und südlich der Kreisstraße an und ist im Norden und Osten von gewerblichen Bauflächen, im Süden von Grünflächen, die als Sport- und Freizeitzentrum und als Spielplatz genutzt werden und im Westen vom Friedhofsgebäude umgeben.

Im Plangebiet selbst sind an der Tollbrettkoppel einige Gewerbebetriebe und an der Kreuzung Toll-

brettkoppel/Sundweg ein Gebäude für Einzelhandel (ehemaliger Heimtextilfachmarkt jetzt Grenzhandelsmarkt) vorhanden.

3. ALLGEMEINES PLANUNGSZIEL

Wie bereits erwähnt, ist auf dem Eckgrundstück Sundweg/Tollbrettkoppel ein Gebäude vorhanden, in dem ehemals ein Heimtextilfachmarkt angesiedelt war und das für einen Grenzhandelsmarkt umgenutzt wurde. Die entsprechende Einzelhandelseinrichtung „Grenzhandelsmarkt“ wurde zwischenzeitlich auch entsprechend baurechtlich genehmigt. Größere Lagerhallen wurden im Gewerbegebiet außerhalb des jetzigen Geltungsbereiches angemietet.

Die verbleibende Freifläche zwischen dem Grenzhandelsmarkt und dem angrenzenden Friedhofsgebiet, die für die Einzelhandelseinrichtung nicht mehr benötigt wird, soll nun einer allgemeinen Gewerbegebietsnutzung zur Verfügung gestellt werden, da entsprechend nutzbare Grundstücke in der Stadt Heiligenhafen anderweitig kaum noch zur Verfügung stehen und das Gewerbegebiet Scheitelberg damit arrondiert und abgeschlossen wird.

Um diese Planungen baurechtlich abzusichern, wird sowohl die oben genannte 30. Flächennutzungsplanänderung als auch eine 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 erforderlich.

Es sei noch einmal darauf hingewiesen, dass in der Begründung zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes ausführliche Ausführungen über Grenzhandelsmärkte und ihre Auswirkungen auf die Raumordnung und Landesplanung sowie die Wirtschaftsstruktur der Stadt gemacht wurden, auf die hier nur verwiesen wird, um Wiederholungen zu vermeiden.

4. EINZELHEITEN DER PLANUNG

4.1 Sonstiges Sondergebiet „Grenzhandelsmarkt“ und „Imbiss“

Der südöstliche Teil des Plangebietes wird als Sonstiges Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Grenzhandelsmarkt und Imbiss ausgewiesen, um die unter Ziffer 3 näher dargelegten Planungsinformationen umsetzen zu können. Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO wird notwendig, weil die Größe der zulässigen Verkaufsfläche eine großflächige Einzelhandelseinrichtung ermöglicht, die in Gewerbegebietsflächen nicht mehr zulässig wäre.

Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen regelt, im Zusammenhang mit den Vorgaben der „Landesplanerischen Leitlinien zur weiteren Entwicklung des Grenzhandels in Schleswig-Holstein“ (Stand: 28.09.2004), die in dem Sonstigen Sondergebiet „Grenzhandelsmarkt, Imbiss“ zulässigen Sortimente abschließend. In den textlichen Festsetzungen sind die zulässigen Sortimente in „klassische“ Grenz-

handelssortimente und grenzhandelsrelevante Randsortimente untergliedert. Klassische Grenzhandelssortimente sind entsprechend der Landesplanerischen Leitlinien zur weiteren Entwicklung des Grenzhandels:

- Nahrungs- und Genussmittel, Süßwaren
- Bier, Wein und Spirituosen
- nicht-alkoholische Getränke
- Drogerie- und Kosmetik
- Reisebedarf
- Tabak, Zigaretten
- Brennstoffe und
- Imbiss

Grenzhandelsrelevante (und gleichzeitig zentrenrelevante) Randsortimente sind:

- Non-Food-Artikel
- Kühl- und Tiefkühlwaren
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan und
- Elektroartikel (Weiße Ware)

Zum Schutz der innerstädtischen Einzelhandelseinrichtungen und sonstiger großflächiger Einzelhandelsmärkte in den umliegenden zentralen Orten ist diese Aufzählung der zulässigen Sortimente abschließend. Es dürfen keine weiteren Sortimente angeboten werden.

Die Verkaufsfläche von 900 m² ergibt sich aus den spezifischen Notwendigkeiten einer Grenzhandelsmarkteinrichtung. Die Verkaufsflächengröße der Randsortimente muss entsprechend der Landesplanerischen Leitlinien zur weiteren Entwicklung des Grenzhandels vom 28. September 2004 dabei so bemessen sein, dass von ihnen eine Gefährdung der innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen nicht zu erwarten ist. Bei einer Gesamtverkaufsfläche von 900 m² darf die Verkaufsfläche für die Randsortimente 300 m² nicht überschreiten. Eine entsprechende Formulierung ist in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen worden. Diese 300 m² werden auf die zulässige Gesamtverkaufsfläche angerechnet und kommen nicht noch hinzu.

Für das Sondergebiet wird eine offene Bauweise zugelassen. Die Gebäudehöhe wird durch eine genau festgelegte maximale Firsthöhe von 24,80 m geregelt, die mit ihrem Bezugspunkt über Normal-Null festgelegt wird, so dass sich eine maximale Gebäudehöhe von 13,00 m daraus ergibt, die sich an dem vorhandenen, entsprechend hohen Gebäude orientiert. Dies entspricht durchaus ein- bis zweigeschossigen Gewerbehallen und passt sich von der Höhenentwicklung den angrenzenden gewerblichen Baubereichen an, lässt aber auch Raum für technische Einrichtungen, die über das Hauptdach hinausragen (z.B. Lüftungsschächte oder ähnliches).

In einem kleinen Teilbereich unmittelbar an der Straße Tollbrettkoppel ist noch eine kleine Baufläche für einen Imbiss vorgesehen, die nur eine maximale Grundfläche von 100 m² bei einer offenen, eingeschossigen Bauweise haben darf. Da überwiegend ausländische Kundschaft aus Dänemark und auch aus Schweden erwartet wird, denn das sind die potentiellen Kunden dieser Grenzhandelsmärkte, ist der Bedarf an Schank- und Speisewirtschaftseinrichtungen durchaus gegeben und soll durch diese Sonderbaufläche gedeckt werden. Um wiederum die Wirtschaftskraft der Stadt Heiligenhafen und der angrenzenden Orte zu stärken, ist aber nicht die Errichtung einer Gastwirtschaft vorgesehen, damit die Kunden durchaus auch in die eigentlichen Orte fahren und dort die Wirtschaftskraft durch den Besuch der Gaststätten und eventuell auch noch anderer Einkaufseinrichtungen stärken.

4.2 Gewerbegebiet

Die restlichen Bauflächen werden als Gewerbegebiet festgesetzt. Dies entspricht größtenteils den Ausweisungen des ursprünglichen Bebauungsplanes oder wird für den südwestlichen Teil deshalb vorgenommen, um das Gewerbegebiet städtebaulich sinnvoll abzuschließen und zu arrondieren.

Die Entwicklung im Gewerbegebiet Scheitelberg am Ortsausgang von Heiligenhafen nahe der B 207 wird von der Landesplanungsbehörde, insbesondere hinsichtlich der auch in diesem Gewerbegebiet zu beobachtenden Tendenzen zur Umnutzung von ehemaligen Gewerbe- und Industriegebäuden in großflächige Einzelhandelsbetriebe mit teilweise zentrenrelevanten Sortimenten, insgesamt kritisch gesehen. Die Zustimmung der Landesplanung zur vorliegenden Bauleitplanung in städtebaulich nicht integrierter Lage erfolgte nur auf Grund der besonderen Situation des Grenzhandels, die wesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungs- und Einzelhandelsstrukturen nicht erwarten lässt. Daher ist für die im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 vorgesehene Ausweisung von Gewerbeflächen ein genereller Einzelhandelsausschluss in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m² Verkaufsflächen zugelassen werden, wenn sie nicht mit Waren des täglichen Bedarfs handeln, in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind (nicht mehr als 40 % der bebauten Grundfläche).

Ausgenommen von diesem Einzelhandelsausschluss ist ein kleinerer Shop mit geringer maximaler Verkaufsflächengröße im Zusammenhang mit einer Tankstelle, wie er bei dieser Hauptnutzung üblich ist. Da die Kunden des Grenzhandelsmarktes weite Wege zurücklegen, ist die Errichtung einer Tankstelle im Plangebiet durchaus sinnvoll. Der dazu gehörige kleine Laden beeinträchtigt die in-

nerörtlichen Handelseinrichtungen der Stadt Heiligenhafen nicht.

Der Bebauungsplan Nr. 47 sah für die nördlichen Gewerbegebietsflächen ein großes undifferenziertes Baufenster vor. Zwischenzeitlich ist eine öffentliche Erschließungsschlagstraße angelegt worden und die Flurstücke wurden parzelliert und teilweise bebaut. Die Baugrenzen müssen sich deshalb nun den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort rund um die Erschließungsschlagstraße anpassen.

Ansonsten wurden hinsichtlich der rechtskräftigen Festsetzungen für die Gewerbegebietsflächen kaum Veränderungen vorgenommen. Es bleibt bei einer eingeschossigen abweichenden Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,7. Nur die zurzeit gültige Geschossflächenzahl von 1,5 musste herausgenommen werden, da der festgesetzte Wert tatsächlich nicht zu realisieren ist. Bei einer eingeschossigen Bauweise lässt sich eine GFZ von 1,5 nicht verwirklichen. Im Bebauungsplan dürfen aber nur solche Festsetzungen getroffen werden, die auch tatsächlich umsetzbar sind. Für die angesiedelten Gewerbebetriebe aber auch für künftige Neuansiedlungen findet daher keine Schlechterstellung gegenüber den Ausweisungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und seiner drei Änderungen statt.

4.3 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die Sondergebietsflächen werden über die Tollbrettkoppel an die Kreisstraße 42 (Sundweg) und über diese direkt an die Bundesstraße 207 (Europastraße 4) angebunden. Das Einkaufszentrum ist damit gerade für die dänischen und schwedischen Kunden von Puttgarden aus auf kurzem Wege erreichbar, ohne dass der Kundenverkehr durch die Wohngebiete der Stadt Heiligenhafen fließen muss. Die zusätzlichen Verkehrsströme werden also keine Belastung für die Einwohner der Stadt darstellen.

Die Tollbrettkoppel hat unterhalb des vorhandenen Trafohäuschens eine Rechtsabbiegespur erhalten, so dass der Verkehr abfließen kann.

Für das Sonstige Sondergebiet Grenzhandelsmarkt ist natürlich eine erhebliche Anzahl von Stellplätzen erforderlich. Deshalb ist nördlich der zukünftigen Gebäude eine große Fläche für ca. 120 Stellplätze vorgesehen, deren Zu- und Abfahrt verbindlich im Bebauungsplan geregelt ist. Diese große Anzahl von Einstellbereichen ist rechtlich und tatsächlich ausreichend.

Die Gewerbegebietsflächen im nördlichen Bereich werden über eine von der Tollbrettkoppel abzweigende, mit einem für dreiaxlige Müllfahrzeuge ausreichenden Wendehammer versehene, Schlagstraße erschlossen, die in der Örtlichkeit bereits vorhanden ist. Die Gewerbegebietsfläche westlich des Sondergebietes wird über den Sundweg erschlossen.

Die Grundstücke im Gewerbegebiet sind groß genug, um hier die rechtlich vorgeschriebenen Stell-

platzzahlen auf eigenem Grund und Boden unterbringen zu können. Die Stellplätze werden deshalb nicht gesondert ausgewiesen, um die Planungsfreiheit der Grundstückseigentümer nicht unnötig einzuschränken.

Der Stadt Heiligenhafen ist bewusst, dass auch eine ausreichende Anzahl öffentlicher Parkplätze herzustellen ist. Im Straßenkörper der Planstraße A im Gewerbegebiet kann in Längsaufstellung auf der Straße geparkt werden. Dieser Parkraum ist aber nicht gesondert dargestellt worden, weil er sonst eventuell mit den vorhandenen Grundstückszufahrten kollidieren würde, was wieder eine Planänderung und die Einschränkung der Planungsfreiheit der Grundstückseigentümer nach sich ziehen würde. Da ja ausreichend Parkraum vorhanden ist, ist eine Ausweisung des Ist-Zustandes im Bebauungsplan auch nicht mehr nötig.

Entlang des kurzen, im Plan nur teilweise dargestellten Straßenkörpers der Tollbrettkoppel sind öffentliche Parkplätze nicht möglich, da sie den Verkehr im Kreuzungsbereich behindern würden. Hier kann aber auch davon ausgegangen werden, dass für das Sondergebiet und den dortigen Grenzhandel auf dem entsprechenden Stellplatzgrundstück genügend Parkraum für PKW geschaffen wird, so dass eine unmittelbar zuzuordnende Errichtung von öffentlichen Parkplätzen hier nicht nötig ist. Im weiteren Verlauf der Tollbrettkoppel sind ausreichend öffentliche Parkplätze vorhanden.

4.4 Landschaftspflegerische Überlegungen

Um den rechtlichen Anforderungen Genüge zu tun, wird im Zusammenhang mit der Aufstellung dieser 4. Bebauungsplanänderung auch ein Umweltbericht erarbeitet, der die zusätzlichen versiegelten Flächen und neuen Baukörper berücksichtigen wird. Das Ergebnis dieser landschaftspflegerischen Fachplanungen wird dann in den Bebauungsplan übernommen. Auf die schriftlichen Ausführungen dazu kann, zur Vermeidung von Wiederholungen, nur verwiesen werden. In diesem Zusammenhang muss aber berücksichtigt werden, dass der größte Teil des Plangebietes bereits als Gewerbegebiet festgesetzt ist und nur für die südwestliche Teilecke, die ehemalige Grünfläche Hundesport und Tierheim, landschaftspflegerisch relevante Veränderungen eintreten werden.

Notwendige Ausgleichsmaßnahmen, die nicht auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden können, werden aus dem Ökokonto der Stadt Heiligenhafen abgerechnet und an anderer Stelle angelegt werden.

4.5 Ehemaliges Klärbecken

Auf dem südlichen Teil des Plangebietes wurde früher eine Kläranlage betrieben, die aber inzwischen außer Betrieb genommen worden ist. Es handelt sich um Einrichtungen der ehemaligen Sterilmülldeponie der Stadt Heiligenhafen. Die e-

ventuell noch vorhandenen Gebäudereste werden abgebrochen soweit dies nicht schon für das vorhandene Einzelhandelsgebäude geschehen ist. Wenn Abfall ausgehoben wird oder Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die untere Bodenschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen. Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind auch Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Der Aushub ist dann gegebenenfalls gesondert zu entsorgen. Gleiches gilt für freigelegtes Grundwasser. Die Oberflächenentwässerung ist so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht zielgerichtet in den Deponiekörper eingeleitet wird.

Das im rückwärtigen Grundstücksteil, in der Mitte des Plangebietes, noch vorhandene Klärbecken ist mit Rasen überwachsen. Von ihm geht laut Aussage des Kreises Ostholstein keine Gefahr aus. Lediglich bei der Beseitigung müssen die mit Bitumen versehenen Teile entsprechend entsorgt werden. Eine Eintragung als Altlast ist nicht erfolgt. Eine Befestigung der Flächen für die Stellplatzanlage ist möglich. Bei Bodenarbeiten ist mit belastetem Material zu rechnen, das gegebenenfalls gesondert zu entsorgen ist. In diesem Falle ist die untere Bodenschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen.

4.6 Schutzmaßnahmen bei Abgrabungen

Wegen des von der Kreisstraße her stark ansteigenden Geländes werden Abgrabungen bis max. 8 m unter Gelände im Bereich der neuen Stellplatzanlage notwendig. Um eine genauere Beurteilung des Geländeprofiles zu ermöglichen, sind die Höhenlinien im Plangebiet angegeben. Zu den nördlichen und westlichen Grundstücksgrenzen wird die Errichtung von Stützmauern erheblichen Umfangs erforderlich. Dabei wird die Stützmauer an der nördlichen Grenze Richtung Gewerbegebiet ca. 1 m Höhe und die an der westlichen Grenze Richtung Friedhof ca. 2 m Höhe haben.

Um sicher zu stellen, dass diese aus Bodenschutzgründen notwendigen Abmauerungen, die ein Abrutschen des hängigen Geländes und ein unkontrolliertes Abfließen des Oberflächenwassers verhindern sollen, auch tatsächlich in ausreichender Dimensionierung errichtet werden, sind entsprechende Ausweisungen in der Planzeichnung getroffen worden, die noch durch eine textliche Festsetzung konkretisiert werden.

Des Weiteren ist bei Abgrabungen an der westlichen Grundstücksgrenze zum angrenzenden Friedhof das Problem, das wegen des entstehenden Gefälles möglicherweise austretenden Leichenwassers, das die tiefer liegenden Grundstücke oder deren Entwässerung belasten könnte, zu beachten. Zur Wahrung gesunder Arbeits- und Einkaufsverhältnisse wurde auch dazu eine textliche Festsetzung aufgenommen, die den Grundstückseigentümern der tiefer liegenden Grundstücke die technische Vorsorge dafür überträgt, dass das austreten-

de Leichenwasser hygienisch einwandfrei aufgefangen und abgeleitet wird. Entsprechende Maßnahmen müssen die Bauherren im Baugenehmigungsverfahren oder aber, bei erst später auftretenden entsprechenden Problemen, auch gesondert nachträglich nachweisen.

5. VER- UND ENTSORGUNG, ALTLASTEN, VORKEHRUNGEN FÜR DIE SCHIFFFAHRT, DENKMALSCHUTZ

Die Gebäude im Gewerbegebiet und auch der kleine Einzelhandelsmarkt auf dem Grundstück des jetzigen Sonstigen Sondergebietes sind bereits ordnungsgemäß ver- und entsorgt. Auch neue Gebäude können an die vorhandene Ver- und Entsorgung angeschlossen werden. Die Kapazitäten sind ausreichend.

In einer Grünfläche an der Straße Tollbrettkoppel liegt, zum Teil noch in der Grundstücksfläche des Sonstigen Sondergebietes, eine Trafostation, die zur Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie bestehen bleiben muss. Sie stört die Planungen für den Grenzhandelsmarkt auch nicht.

An der Nordseite des Sundweges liegen eine Leitung des Zweckverbandes Ostholstein und eine inzwischen unterirdisch verlegte Stromleitung. Für beide wird nördlich der Straßentrasse auf dem Gelände des Sonstigen Sondergebietes ein Leitungsrecht zu Gunsten der beiden Versorgungsträger festgesetzt, das dann, soweit dies noch nicht geschehen ist, grundbuchrechtlich verankert wird. Damit sind die vorhandenen Leitungen und ein Schutzstreifen von 2,50 m Breite, jeweils parallel zu der SW Leitungstrasse, für die Eintragung des Leitungsrechtes geschützt. Der Sicherungsstreifen darf weder überbaut noch mit Anpflanzungen versehen werden.

Eine Versorgung des gesamten Bebauungsplangebietes mit Trinkwasser und Gas ist möglich. Die vorhandene Bebauung wird schon über Hausanschlüsse versorgt. Vor der geplanten Abrissmaßnahme sind die Hausanschlüsse zu entfernen. Diese Maßnahme und der Neubau werden kostenpflichtig durch die ZVO Gruppe vorgenommen.

In das Baugebiet ragen u-förmig vom Sundweg aus zwei Druckrohrleitungen, DN 250 Az und DN 350 Az, für die Abwasserentsorgung hinein. Diese Leitungen müssen in den Straßenbereich verlegt werden. Diese Maßnahme muss vor einem geplanten Abriss vorgenommen werden. Sie wird kostenpflichtig von der ZVO Gruppe ausgeführt. Das im Plangebiet anfallende Abwasser ist mittels Druckrohrleitungen der zentralen Kläranlage in Lütjenbrode zuzuführen.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über Abwasserbehandlungsanlagen bestehend aus Regenrückhaltebecken teilweise mit Regenklärwirkungen in eine Gewässer II. Ordnung (Jordan) eingeleitet. Aufgrund des bindigen Untergrundes ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich.

Bei Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer II. Ordnung gelten die Vorschriften §§ 2 – 7 Wasserhaushaltsgesetz – WHG – i.V. §§ 21, 31 Landeswassergesetz – LWG – in den zurzeit gültigen Fassungen.

Sofern sich die bereits zugelassene Einleitungsmenge aus der vorhandenen städtischen Oberflächenentwässerung in das Gewässer II. Ordnung verändert, ist bei der Wasserbehörde eine Änderung des Erlaubnisbescheides vom 13.09.1995, AZ: 620.3224.021701.0000A zu beantragen. Mit den Planunterlagen ist der Wasserbehörde der hydraulische Nachweis der zulässigen Oberflächenbeschickung in den Regenklärbecken für das gesamte Einzugsgebiet vorzulegen.

Soweit für die Gründung der geplanten Bauwerke eine Grundwasserabsenkung durchgeführt werden soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 2 – 7 WHG bei der Wasserbehörde zu beantragen. Bei Grundwasserentnahmen von 2.000 bis 10 Millionen m³/Jahr ist zur Prüfung der Umweltverträglichkeit eine standortbezogene Vorprüfung erforderlich. Ergibt sich aus der Vorprüfung, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Auswirkungen haben kann, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Grundwasserentnahmen der genannten Größenordnung sind nicht geplant.

Gemäß Erlass des IM vom 24.08.1999 sind mindestens 96 cbm/h Wasser als Löschwasserversorgung für zwei Stunden nachzuweisen. Für das neue Sondergebiet mit den großflächigen Lagerhallen ist zu beachten, dass auch hier 96 cbm/h nur ausreichen, wenn die Brandabschnittsflächen max. 2.500 m² groß sind (5.1 Industriebau Richtlinie). Bei möglichen zweigeschossigen Gewerbebauten und einer daraus folgenden GFZ von 1,4 müssen mindestens feuerhemmende Umfassungswände und harte Bedachung (gestalterisch) festgesetzt werden. Andernfalls muss ein Löschwassernachweis über 192 m³/h durch die Stadt Heiligenhafen erfolgen.

Eine feuerwehrtechnische Erreichbarkeit der Gebäude ist gewährleistet, da der Grenzhandelsmarkt von allen Seiten anfahrbar ist, denn er grenzt zu zwei Seiten an Straßenverkehrsflächen und an der Nordseite werden große Stellplatzflächen errichtet, über die die Feuerwehrfahrzeuge ebenfalls ohne Probleme fahren können. Die notwendigen Feuerwehrumfahrten oder sonstige feuerwehrtechnischen Einrichtungen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens konkret besprochen und geregelt werden. Dabei ist dann aufzuklären, inwieweit Zufahrten zu Stellplatzflächen auch für Feuerwehrumfahrten genutzt werden können.

Werden bei Bodenarbeiten Abfälle aus der ehemaligen Deponie, Reste des Klärbeckens oder andere Altlasten angetroffen, sind diese zu separieren und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Da das Plangebiet in der Nähe der Ostsee liegt und damit evt. Auswirkungen für die Schifffahrt entstehen könnten, werden durch textliche Festsetzungen Vorkehrungen getroffen, die die einwandfreie Schiff-

fahrt gewährleisten werden. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der jeweils aktuellen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Aufgrund der Lage und der Einträge in die archäologische Landesaufnahme sind Funde möglich. Auf § 15 DSchG wird verwiesen: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

6. BODENORDNENDE MASSNAHMEN UND FINANZIERUNG

Zur Verwirklichung der Festsetzungen im Bereich des Gewerbegebietes sind bodenordnende Maßnahmen nicht mehr notwendig, da hier die Flurstücke inzwischen katastermäßig vermessen und eigentumsrechtlich übertragen sind.

Auch neue Finanzierungskosten sieht die Stadt Heiligenhafen zurzeit nicht, da davon ausgegangen wird, dass der Investor der Stadt alle Kosten, z.B. für die Rechtsabbiegespur, der Stadt von der Hand halten wird. Die Stadt behält sich natürlich die Erhebung von Abgaben nach dem Ortsrecht vor, sofern diese anfallen.

UMWELTBERICHT

- NACH § 2a BAUGB -

TEIL II DER BEGRÜNDUNG

ZUR

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Nr. 47

UND ZUR

30. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

DER

**STADT HEILIGENHAFEN
KREIS OSTHOLSTEIN**

Inhaltsverzeichnis

Stand: 26.03.2008

1	Anlass und Aufgabenstellung	2
2	Einleitung	2
2.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	2
2.2	Projektwirkungen	3
2.3	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	4
2.4	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	4
2.3.1	Fachgesetze	4
2.3.2	Fachpläne	5
2.3.2.1	Landschaftsplanung	5
3	Ermitteln, Beschreiben und Bewerten der Umweltauswirkungen	6
3.1	Schutzgut Boden	6
3.1.1	Ehemaliges Klärbecken	7
3.1.2	Sterilmülldeponie	7
3.1.3	Allgemeine Hinweise zum Bodenschutz	7
3.2	Auswirkungen auf Wasser	9
3.3	Auswirkungen auf das Klima	10
3.4	Auswirkungen auf die Luft	11
3.5	Auswirkungen auf Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt	12
3.6	Auswirkungen auf die Landschaft	13
3.7	Auswirkungen auf das Netz „Natura 2000“	14
3.8	Auswirkungen auf den Menschen	14
3.9	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	15
3.10	Wechselwirkungen	16
3.11	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	16
3.12	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	17
3.13	Eingriffsregelung	17
3.13.1	Mögliche Eingriffsrelevante Veränderungen	17
3.13.2	Eingriffsbewertung und Ermittlung Kompensationsbedarf	18
3.13.2.1	Boden	18
3.13.2.2	Wasser	19
3.13.2.3	Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz	20
3.13.2.4	Landschaftsbild	20
3.13.2.5	Gefährdete Arten und angrenzende Lebensräume mit Biotopfunktion	20
3.13.2.6	Klima / Luft	21
3.13.2.7	Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz	21
3.13.3	Ausgleichsmaßnahmen	21
3.13.4	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	22
4	Ergänzende Angaben	23
4.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	23
4.2	Hinweise auf Schwierigkeiten	23
4.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung	23
4.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	25
	Quellenverzeichnis	25

Anlagen (nur zur Begründung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47):

Plan 1: Grünordnerischer Fachbeitrag (Plandarstellung): Konfliktbereich: Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz / Grünordnerische Festsetzungen

Plan 2: Grünordnerischer Fachbeitrag (Plandarstellung): Konflikte aufgrund Umwandlung von Flächennutzungen

1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Nach § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung, in dem entsprechend dem Stand des Verfahrens die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Die inhaltlichen Anforderungen an den Umweltbericht ergeben sich aus der Anlage im BauGB zu dem § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

<u>Art der Nutzung:</u>	<u>Gewerbegebiet</u>
Grundflächen (GRZ):	0,7
Geschossflächenzahl (GFZ):	- / -
Überschreitungsregelung:	- / -
Bauweise:	abweichende Bauweise, d.h. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig
Gebäudehöhe:	GE-Süd: FH 27,0 m üNN
Zahl d. Vollgeschosse:	GE-Nord: 1

2 EINLEITUNG

2.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Hinsichtlich Inhalt und die wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden für das geplante Gesamtvorhaben wird auf die Kapitel 3 und 4 der Begründung verwiesen.

Flächenangaben

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 2,5 ha, die sich wie folgt aufteilt:

Sondergebiet	5.964 m ²
Gewerbegebiet	15.627 m ²
Private Grünfläche	1.586 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen	24 m ²
Verkehrsfläche	1.940 m ²
SUMME	<u>25.141 m²</u>

Art und geplantes Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise

<u>Art der Nutzung:</u>	<u>Sondergebiet</u>
Zweckbestimmung:	Grenzhandelsmarkt, Imbiss
Grundflächen (GR):	SO Grenzhandel: 1.300 m ² SO Imbiss: 100 m ²
Geschossflächenzahl (GFZ):	- / -
Überschreitungsregelung:	0,85
Bauweise:	offene Bauweise
Verkaufsfläche:	SO Grenzhandel: 900 m ²
Gebäudehöhe:	SO Grenzhandel: FH 24,8 m üNN
Zahl d. Vollgeschosse:	SO Imbiss: 1

2.2 Projektwirkungen

Die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergebenden und in der Umweltprüfung berücksichtigten Projektwirkungen sind in folgender Tabelle zusammenfassend dargestellt.

Projektwirkungen:	Kurzbeschreibung
Bodenversiegelung	Es ergeben sich umfangreiche zusätzliche Bodenversiegelungen.
Aufschüttungen / Abgrabungen	Innerhalb der Baugebiete kommt es erfahrungsgemäß grundsätzlich zu umfangreichen Bodenumlagerungen und Geländeenivellierungen. In dem vorliegenden Fall kann es dabei aufgrund des Reliefs und im Zusammenhang mit voraussichtlich relativ großen Baukörpern sowie möglicherweise großflächigen Stellplatzflächen voraussichtlich zu relativ umfangreichen Bodenumlagerungen kommen.
Nutzungswandel	Nutzungswandel insbesondere von Grünflächen (besonders Tierheim und Hundeübungsplatz, untergeordnet planungsrechtlich Parkanlage) zu Gewerbegebiets- und Sondergebietsflächen (Grenzhandel, Imbiss) sowie Verkehrsflächen.
Biotopbeseitigung	Großflächige Beseitigung von weitgehend intensiv genutzten Grünflächen (Rasen = Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz) sowie gem. Baumschutzsatzung geschützten Einzelbäumen. Ansonsten kleinflächig Beseitigung von linearen, naturnahen Gehölzstrukturen überwiegend in den Randbereichen des Planungsgebietes.
Stoffliche Austräge / Abfälle	Stoffliche Austräge ergeben sich insbesondere durch: erhöhte Abwassermengen (Grau- und Schwarzwasser, Niederschlagswasser), darüber hinaus durch erhöhtes Abfallaufkommen (baubedingt insbesondere: Bauabfälle - u.a. u.U. schadstoffbelastete Bodenmassen, betriebsbedingt insbesondere: Siedlungsabfälle), generell Energieversorgung (Hausbrand / Kleinf Feuerungsanlagen) sowie erhöhten mot. Verkehr (insbesondere Stellplatzanlage).
Schallemissionen / Lärm	Durch den induzierten Neuverkehr durch den Grenzhandelsmarkt (u.a. auch durch Liefer- und Lagertätigkeit) sowie die geplante gewerbliche Nutzung ergeben sich betriebsbedingt Schallemissionen (Verkehrslärm, Gewerbelärm). Anlage- und baubedingte Schallemissionen sowie sonstige Lärmquellen (z.B. Bauilärm, Gewerbelärm) werden als nicht planungsrelevant gehalten.
Lichtemissionen	Erfahrungsgemäß sind zusätzliche Beleuchtungseinrichtungen zu erwarten (u.a. Werbeeinrichtungen, Stellplatzbeleuchtung). Hiervon ist der Randbereich des westlich gelegenen Friedhofs als weitgehend nachtdunkler Bereich betroffen.
Ressourcenverbrauch	Durch das geplante Vorhaben ist grundsätzlich mit dem Verbrauch unterschiedlichster, auch nichterneuerbarer, Ressourcen zu rechnen.
Visuelle Wirkungen	Durch die Baukörper und Stellplatzanlagen und der damit verbundenen Überformung des Landschaftsreliefs sowie dem Verlust an linearen und punktuellen Gehölzstrukturen ergibt sich eine völlige Neugestaltung des Planungsgebietes. Der Wirkungsbereich der visuellen Wirkungen ist aufgrund der umgebenden Gehölzstrukturen des Friedhofs sowie der Lage mit seinem Umfeld (vorhandenes Gewerbegebiet) jedoch als gering zu bewerten.

induzierter Neuverkehr	Insbesondere im Zusammenhang mit der Sondernutzung ist mit einer erheblichen verkehrsinduzierenden Wirkung im Bereich des motorisierten Individualverkehrs sowie Lieferverkehrs zu rechnen. Als Folge davon ist auch der Bau einer Rechtsabbiegespur in der Tollbrettkoppel in den Sundweg vorgesehen. Der Bau einer Lichtsignalanlage wird derzeit (noch) nicht für notwendig gehalten. Im Zusammenhang mit den Zufahrten von der Tollbrettkoppel zu den angrenzenden Gewerbe- bzw. Sondergebietsgrundstücken kann es bei erhöhten Verkehrsaufkommen zu Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses kommen.
Geruchsemissionen / Gerüche	- entsprechende Projektwirkungen sind nicht erkennbar -
Erschütterungen	- entsprechende Projektwirkungen sind nicht erkennbar -
sonstige Projektwirkungen	- weitere planungsrelevante Projektwirkungen sind nicht erkennbar -

Die o.g. Projektwirkungen mit den daraus resultierenden umweltrelevanten Auswirkungen ergeben sich im überwiegenden Maße in der südlichen Hälfte des Geltungsbereichs. In der nördlichen Hälfte wird dagegen überwiegend nur der reale und zulässige Bestand festgesetzt (Ausnahme: geringfügige rechnerische Erhöhung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung von Straßenverkehrsflächen auf bisherigem Gewerbegebiet bei Beibehaltung der GRZ).

2.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen	
in Bezug auf die vorgesehene Nutzung:	keine
in Bezug auf die vorgesehene Fläche:	Beibehaltung der derzeitigen Nutzung als Grünfläche (Hundeübungsplatz, Tierheim + Parkanlage) bzw. Gewerbegebiet gem. Festsetzungen Bebauungsplan

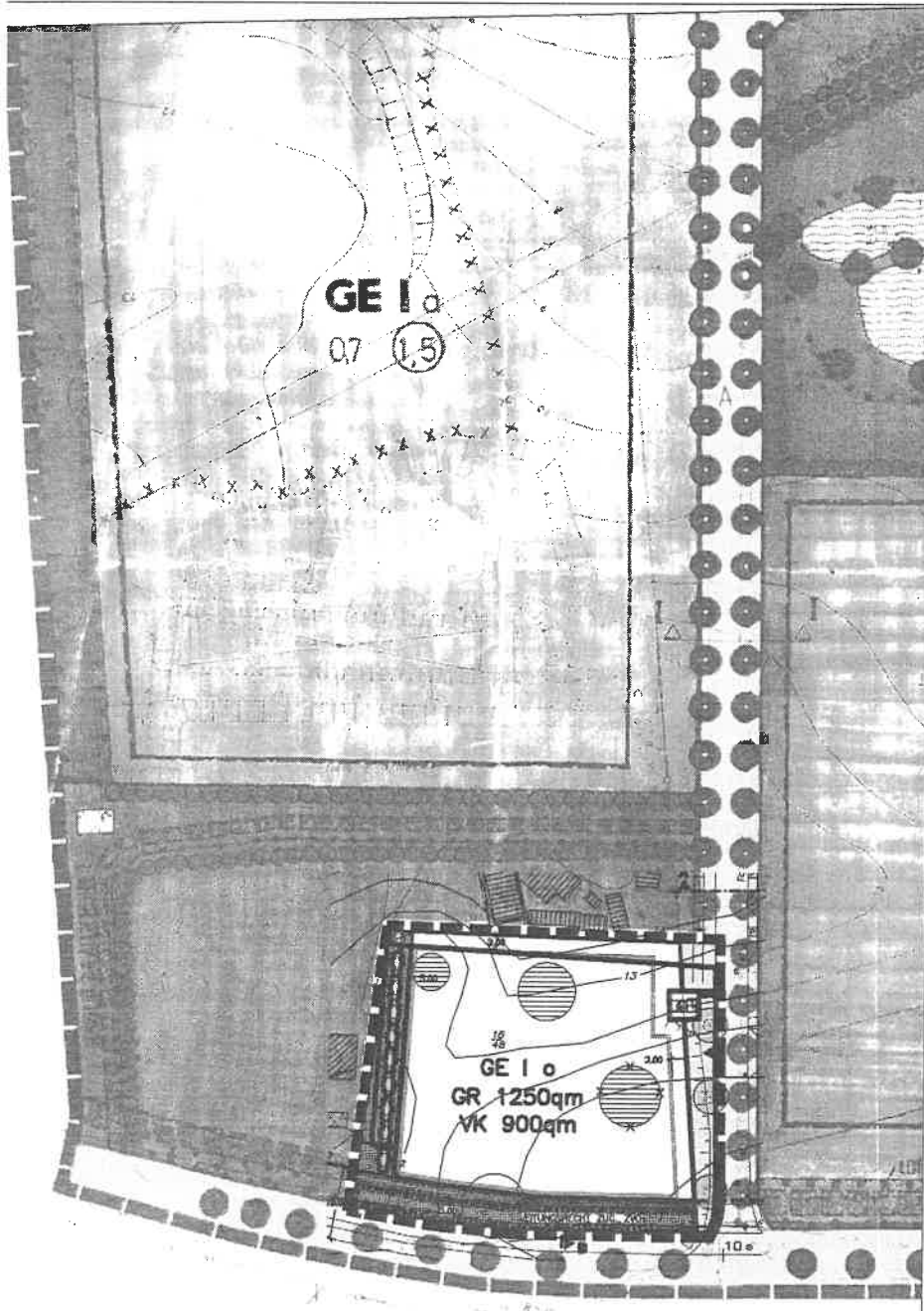
Hinsichtlich der Bedarfsermittlung bzw. der Planbegründung für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 wird auf die Aussagen in der Begründung verwiesen.

2.4 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

2.3.1 Fachgesetze und Bauleitplanung

Eine Darstellung der gesetzlich festgelegten planungsrelevanten Ziele des Umweltschutzes erfolgt mit Ausnahme für die Festsetzungen auf Bebauungsplanebene in Kapitel 3 im Zusammenhang mit den jeweiligen Schutzgütern.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zusammenfassend in folgender Abbildung dargestellt. Sich hieraus ergebende Konflikte sind in den Anlagen 1 und 2 des Umweltberichtes dargestellt.



Zusammenstellung der derzeitigen planungsrechtlichen Situation (B-Plan 74 inkl. 3. Änderung)

2.3.2 Fachpläne

Hinsichtlich der in Fachplanungen dargestellten Ziele des Umweltschutzes erscheint lediglich die Landschaftsplanung als planungsrelevant, auf deren Aussagen im Folgenden näher eingegangen wird.

2.3.2.1 Landschaftsplanung

Landschaftsrahmenplan

Nach Darstellung des Landschaftsrahmenplans (Stand November 2003) gehört der Geltungsbereich zu einem Gebiet mit besondere Erholungseignung.

Solche Gebiete umfassen Landschaftsteile, die sich aufgrund der Landschaftsstruktur, insbesondere der Benutzbarkeit der Landschaft als Freizeit- und Erholungsräume eignen. Landschaftsteile, die die Erholungseignung bestimmen, sind zu sichern und naturverträglich zu entwickeln.

Darüber hinausgehende planungsrelevante Zielsetzungen werden nicht gemacht.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (Stand 1989) stellt den Geltungsbereich in seinen Zielaussagen in der südlichen Hälfte als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hundeübungsplatz / Tierheim dar. Der nördliche Bereich ist als geplante Gewerbefläche dargestellt.

In den Randbereichen sowie auch innerhalb des Geltungsbereiches sind diverse überwiegend lineare Gehölzstrukturen (u.a. Knick entlang der Friedhofsgrenze) zum Erhalt dargestellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist an der westlichen Plangebietsgrenze ein Fuß- und Radweg dargestellt.

3 ERMITTELN, BESCHREIBEN UND BEWERTEN DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

3.1 Schutzgut Boden

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Regelungsmöglichkeiten im Bebauungsplan)
Die Böden sind weitgehend durch Bodenversiegelung, Aufschüttung bzw. Umlagerung überformt (fehlender bzw. sehr geringer Natürlichkeitsgrad). Unter den unterschiedlich mächtigen Aufschüttungen ist gem. rechts genannter Baugrunduntersuchung mit anstehendem Mergel zu rechnen. Besonders seltene Böden sind nicht betroffen. Es liegen folgende Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen vor: ♦ Sterilmülldeponie innerhalb des nördlich gelegenen Gewerbegebietes (vgl. ergänzende Ausführungen s.u.) ♦ ehemaliges Klärgelände mit überdecktem Klärbecken (vgl. ergänzende Ausführungen s.u.)	<u>Primärquellen:</u> Baugrunduntersuchung für den Geltungsbereich der 3. Änderung <u>Sekundärquellen:</u> - o Landschaftsplan - o B-Plan 47 inkl. 3. Änderung	Für den Bereich der Grünflächen liegt keine Baugrunduntersuchung vor.	<i>„Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden, dabei sind [...] Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken“ (§1a Abs. 2 BauGB, vgl. auch § 1 LBodSchG; § 1 Abs. 3 Nr. 3 LNatSchG)</i> <i>„[...] Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entseelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.“ (§ 1 Abs. 3 Nr. 11 LNatSchG)</i> <i>„Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen [sind] die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen“ (§1a Abs. 2 BauGB)</i> <i>„Im Bebauungsplan sollen [...] Flächen [gekennzeichnet werden], deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ (§9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)</i> <i>„Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten“ (§ 1 Abs. 21 Nr. 1 LBodSchG; bei Bodenverunreinigungen: Prüf-, Maßnahme- und Vorsorgewerte gem. BBodSchV)</i> <i>„Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“ (§ 202 BauGB).</i> <i>„Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.“ (§1a Abs. 2 BauGB).</i>	Keine Veränderungen zu erwarten.	Weitgehend irreversibler Funktionsverlust und damit erhebliche Auswirkungen auf Böden durch Versiegelung gem. Eingriffsregelung. Darüber hinaus Teilfunktionsverlust durch anthropogene Überformung, die jedoch unter Berücksichtigung der Vorbelastung sowie der Eingriffsregelung nicht als erheblich bewertet werden. Aufschluss von schädlichen Bodenverunreinigungen durch Abgrabungen. Gem. Stellungnahme des Kreis OH v. 28.04.2004 ist bei umfangreicheren Abgrabungen gegenüber dem Friedhof bei anfallendem Sickerwasser mit Leichenwasser zu rechnen, woraus sich wasserhygienische Probleme und mögliche Gesundheitsgefährdungen von Menschen ergeben können. Nach dem derzeitigen Planungsstand ist jedoch nicht mit entsprechend umfangreichen Abgrabungen zu rechnen.	• Festsetzung einer möglichst hohen Bebauungsdichte zwecks flächensparender Siedlungsentwicklung bei gleichzeitiger Begrenzung der Versiegelung, der Baumassen auf das unbedingt notwendige Maß (insbesondere über § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) • Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffe belastet sind (über § 9 Abs. 5 Nr. 3) • Generell fachgerechte Behandlung und Entsorgung anfallender Bodenmassen

3.1.1 Ehemaliges Klärbecken

Auf dem südlichen Teil des Plangebietes wurde früher eine Kläreinrichtung betrieben, die aber inzwischen außer Betrieb genommen worden ist. Die eventuell noch vorhandenen Gebäudereste werden abgebrochen soweit dies nicht schon für das vorhandene Einzelhandelsgebäude geschehen ist.

Das im rückwärtigen Grundstücksteil, in der Mitte des Plangebietes, noch vorhandene Klärbecken ist mit Rasen überwachsen. Von ihm geht laut Aussage des Kreises Ostholstein keine Gefahr aus. Eine Eintragung als Altlast ist nicht erfolgt. Eine Befestigung der Flächen für die Stellplatzanlage ist möglich. Bei Bodenarbeiten ist gem. Stellungnahme durch den Kreis vom 28.04.2005 jedoch mit belastetem Material zu rechnen, das gegebenenfalls gesondert zu entsorgen ist. In diesem Falle ist die untere Bodenschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen.

3.1.2 Sterilmülldeponie

Innerhalb der nördlichen Hälfte des Geltungsgebietes befindet sich eine ehemalige Sterilmülldeponie.

Zur Abwägung der bereits festgesetzten Nutzung als Gewerbegebiet wurde bereits für den Ursprungsplan 1991 von dem Ingenieurbüro für Umwelttechnik, Hopfenmarkt 11, Oldenburg, eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt.

Nach Zusammenstellung und Bewertung des Abwägungsmaterials leiten die Gutachter zu folgenden Aussagen und Empfehlungen als Ergebnis der Untersuchung ab:

1. Die Beschaffenheit des Grundwassers ist für die Ausweisung der Fläche im B-Plan als Gewerbegebiet nicht bewertungsrelevant.
2. Der Boden im untersuchten Bereich enthält keine Schadstoffe in auffälligen und bedenklichen Konzentrationen.
3. In der Bodenluft unterhalb der Deponieabdeckung konnten keine bedenklichen Ausgasungen festgestellt werden.

Das Gutachten führt nach Kenntnis des Untersuchungsergebnisses zu dem Schluss, dass eine Beeinträchtigung der „gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB nicht gegeben ist und somit einer Nutzung des ehemaligen Deponiegeländes als Gewerbegebiet nichts im Wege steht.

Die Bewertung erfolgt jedoch nur unter der Voraussetzung, dass die Oberflächenabdeckung in der jetzigen Form bestehen bleibt und der Deponiekörper nicht freigelegt wird.

In der Gefährdungsabschätzung werden für die Nutzung des Sterilmülldeponiegeländes Vorgehensweisen empfohlen, die nachfolgend als Zitat aufgeführt werden:

„Bei etwaigen Gründungsarbeiten muss das Zutage fördern von Abfällen und Wässern aus der Deponie unbedingt vermieden werden. Notwendige Baugrunduntersuchungen müssen den standortspezifischen Gegebenheiten angepasst werden, insbesondere hinsichtlich notwendiger Arbeitsschutzmaßnahmen.“

Zwar konnten Gasaustritte nicht nachgewiesen werden – sie sind jedoch vorläufig nicht mit hinreichender Sicherheit gänzlich auszuschließen. Zu genaueren Klärung der Frage könnte ein Gasbrunnen im Deponiekörper eingerichtet werden, mit dem sich das Gasrisiko überwachen lässt.

Sofern die Deponiefläche mit Gebäuden versehen wird, sollten diese mit Gasmeldern zur Überwachung der Raumluft ausgestattet sein. Generell wäre es vorteilhaft, die Deponieoberfläche im Zuge der Nutzung weiterhin zu versiegeln (z.B. durch Bebauung, Asphalt, Beton o.ä.). Aufgrund des Vorhandenseins potentiell gesundheitsschädlicher Abfälle muss jedes Planungsvorhaben in Bezug auf Tiefbauarbeiten unter fachgutachterlicher Begleitung durchgeführt werden.

Sofern (Bau-) Planungen durch Dritte erbracht werden, sollte das hier vorliegende Gutachten diesen Personen zur Kenntnis gelangen. Maßnahmen, die Gewässerbenutzungen im Sinne § 3 WHG darstellen – d.h. u.a. in das Grundwasserfließgeschehen einzugreifen, können die Gegebenheiten, auf denen die hier getroffenen Aussagen wesentlich beruhen (z.B. Lage der Grundwasserspiegelfläche zur Deponiesohle, Grundwasserfließrichtung und –beschaffenheit, Exposition von Deponiewässern), ändern. Dies gilt z.B. bei Wasserhaltungsmaßnahmen im Zuge von Baugrubenentwässerungen, Aufstau von Grund- und Oberflächenwässern durch bauliche Maßnahmen u.ä. Hierdurch können sich neue, bewertungsrelevante Randbedingungen ergeben, so dass auch hier eine fachgutachterliche Begleitung notwendig ist.“

Abschließend ist zu sagen, dass die beabsichtigte Nutzung des gesamten Gewerbegebietes einschließlich Deponiefläche uneingeschränkt möglich ist, sofern keine umfangreichen Bodenbewegungen vorgenommen werden.

Die Ausweisung der ehemaligen Sterilmülldeponieflächen als Gewerbegebiet erscheint nach Vollzug des Abwägungsvorganges im Rahmen der Gefährdungsabschätzung und nach Kenntnis der Untersuchungsergebnisse als vertretbar.

Der Kreis Ostholstein führt zu der Sterilmülldeponie in seiner Stellungnahme vom 28.04.2005 aus, dass die in der o.g. Gefährdungsschätzung empfohlenen Vorgehensweisen bei Nutzung der Fläche zu berücksichtigen sind. Wenn Abfall ausgehoben wird oder Bo-

denkontaminationen festgestellt werden, ist die untere Bodenschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen. Der Aushub ist dann gegebenenfalls gesondert zu entsorgen. Gleiches gilt für freigelegtes Grundwasser. Die Oberflächenentwässerung ist so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht zielgerichtet in den Deponiekörper eingeleitet wird.

3.1.3 Allgemeine Hinweise zum Bodenschutz

Die untere Bodenschutzbehörde gibt in Ihrer Stellungnahme vom 28.04.2004 folgende Hinweise zum Bodenschutz:

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen

Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren.

- Insbesondere sind Bodenversiegelungen und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken.
- Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlegung von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden.
- Sofern hinsichtlich des zur Auffüllung vorgesehenen Bodenmaterials nicht auszuschließen ist, dass Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung (gem. § 9 Abs. 1 BBodSchV) besteht, ist das Material vor der Verfüllung auf seinen Schadstoffgehalt entsprechend des LAGA Merkblattes 20 zu untersuchen.
- Nach Abschluss des Abbaus ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden

Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung.

Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung der Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für Auffüllungen mit Böden ist die Mitteilung der Län-

derarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln.“

Meldung schädlicher Bodenveränderungen

Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

3.2 Auswirkungen auf Wasser

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Regelungsmöglichkeiten im Bebauungsplan)
Außer straßenbegleitenden Gräben mit temporärer Wasserführung entlang der K 42 existieren keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich bzw. dem Wirkbereich. Aussagen zum Grundwasser liegen nur für den Geltungsbereich der 3. Änderung vor. Danach wurde bei 4 von 5 Bohrungen bis in eine Tiefe von 6,00 m üNN kein Grundwasser angebohrt (Ausnahme eine Bohrung mit Grundwasser bei 6,38 m üNN). Dies entspricht einem Grundwasserflurabstand von i.d.R. über 2,0 m. Für den Geltungsbereich des geplanten Sondergebietes innerhalb der derzeitigen Grünflächen werden vergleichbare Grundwasserstände angenommen. Aufgrund der anzunehmenden weitgehend wasserundurchlässigen Böden (Geschiebemergel) ist die Bedeutung für die Grundwasserneubildung als gering zu bewerten. Wasserschutz- bzw. -schongebiete sind nicht betroffen Hinweise auf stoffliche Belastungen des Grundwassers liegen nicht vor.	<u>Primärquellen:</u> - o Baugrunduntersuchung für den Geltungsbereich der 3. Änderung <u>Sekundärquellen:</u> - o Landschaftsplan - o B-Plan 47 inkl. 3. Änderung	Für den Bereich der Grünflächen liegt keine Baugrunduntersuchung vor.	„Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder ein sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.“ (§ 1a Abs. 2 WHG)	Keine Veränderungen zu erwarten.	Im Zusammenhang mit den zusätzlichen Bodenversiegelungen ergeben sich gem. Eingriffsregelung erhebliche Auswirkungen durch einen erhöhten Anfall von Niederschlagswasser. Darüber hinaus ergibt sich eine verringerte Grundwasserneubildung, die jedoch aufgrund der entsprechend geringen Bedeutung des Planungsgebietes nicht als erheblich bewertet wird. Aufgrund der zu erwartenden hohen Grundwasserflurabstände sind erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers nicht zu erwarten (insbesondere ausreichend verbleibende Deckschichten, kein Offenlegen von Grundwasser sowie keine Veränderungen der Grundwasserströme). Hinsichtlich dem Anfall von „Leichenwasser“ vgl. Kapitel 3.1 Schutzgut Boden.	• Generell versickerungsfähige Gestaltung von Grundstücksflächen über § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Dies erscheint jedoch insbesondere aufgrund der weitgehend wasserundurchlässigen Böden nicht möglich. • Generell Nutzung des gefassten Niederschlagswassers für Brauchwasserzwecke mit der Zielsetzung der Ressourceneinsparung (u.a. aufgrund fehlender Rechtsgrundlage jedoch über den Bebauungsplan nicht regelbar). • vgl. generell Maßnahmen bei Schutzgut Boden (Begrenzung der Bodenversiegelung in Kapitel 3.1) • vgl. generell Maßnahmen zum Aspekt Sachgerechter Umgang mit Abwässern in Kapitel 3.11.

3.3 Auswirkungen auf das Klima

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Regelungsmöglichkeiten im Bebauungsplan)
Die Grünflächen sind zusammen mit dem angrenzenden Friedhof durch ein gemäßigtes Freilandklima gekennzeichnet. Die bereits bebauten Bereiche sind dagegen insbesondere aufgrund des hohen Versiegelungsgrades bereits durch stadtklimatische Effekte gekennzeichnet. Den Grünflächen und hier insbesondere den Gehölzstrukturen im Plangebiet kommt eine lokal wirksame klimatische Ausgleichsfunktion zu. Eine übergeordnete klimatische Ausgleichsfunktion ist nicht zu erkennen.	<u>Primärquellen:</u> <u>Sekundärquellen:</u> - o Landschaftsplan - o B-Plan 47 inkl. 3. Änderung	Die Einschätzung erfolgt auf Grundlage allgemeiner Annahmen und keiner Berechnungen oder Messungen	„Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden [...]. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken.“ (§ 1 Abs. 3 Nr. 6 LNatSchG) „Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden, hierbei kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.“ (§ 2 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG) Die Bauleitpläne sollen [...] dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz' (§ 1 Abs. 5 BauGB)	Aufgrund des globalen Klimawandels ist insbesondere mit einer Erderwärmung und einer Zunahme von Wetterextremen zu rechnen.	Entwicklung bzw. Zunahme der stadtklimatischen Effekte durch Bodenversiegelungen, Baukörper, Verlust an Gehölzstrukturen sowie generell anthropogene Wärmeproduktion. Erhebliche Auswirkungen auf das Klima und hier insbesondere auch auf das Bioklima sind aufgrund der Nutzungsart sowie angrenzender Grünflächen sowie der grundsätzlichen Lage in Meeresnähe jedoch grundsätzlich nicht zu erwarten.	• vgl. generell Maßnahmen bei Kapitel 3.11 und 3.12. • vgl. generell Maßnahmen bei Schutzgut Boden sowie Pflanzen und Tiere (Kapitel 3.1 und 3.5)

3.4 Auswirkungen auf die Luft

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Regelungsmöglichkeiten im Bebauungsplan)
Den Grünflächen mit den Gehölzstrukturen kommt eine allgemeine, lokale luft-hygienische Ausgleichsfunktion zu. Im Zusammenhang mit der K 42, dem Hundeübungsplatz der derzeitigen Gewerbenutzung sowie den angrenzenden Gewerbegebietsflächen (insbesondere mit seinen Stellplatzanlagen) sind hinsichtlich Schall- und Schadstoffemissionen allgemeine Vorbelastungen des Planungsgebietes zu erwarten. Dies gilt insbesondere für Verkehrslärm und untergeordnet für Gewerbelärm. Konkrete Angaben hierzu liegen nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Gewerbegebiete und Friedhöfe eingehalten werden. Vorbelastungen des Schutzgutes Luft durch Luftverunreinigungen, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlung sind nicht erkennbar.	<u>Primärquellen:</u> <u>Sekundärquellen:</u> - o Landschaftsplan - o B-Plan 47 inkl. 3. Änderung	Schalltechnische Untersuchungen liegen nicht vor. Die Einschätzung erfolgt auf Grundlage allgemeiner Annahmen und keiner Berechnungen oder Messungen.	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind „die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden“ zu berücksichtigen. (§ 1 (6) Ziffer 7h BauGB) „Schädliche Umwelteinwirkungen sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gering zu halten; empfindliche Bestandteile des Naturhaushalts dürfen nicht nachhaltig geschädigt werden.“ (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG; vgl. auch § 1 Abs. 3 Nr. 5 LNatSchG) „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, das schädliche Umwelteinwirkungen [...] auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.“ (§ 50 BImSchG) <u>Lärm</u> Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). <u>nicht erkennbar planungsrelevant:</u> <u>Lufthygiene</u> Immissionsgrenzwerte der 22., 23. und 33. BImSchV <u>Elektromagnetische Felder</u> Grenzwerte für Hoch- und Niederfrequenzanlagen nach der 20. BImSchV <u>Gewerbliche Gerüche</u> Geruchsimmissions-Richtlinie vom 12.1.1993 (Hrsg.: Länderausschuss für Immissionsschutz) <u>Landwirtschaftliche Gerüche</u> Orientierungswerte VDI-Richtlinie 3471 und 3472 <u>Erschütterungen</u> DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen – Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden – Teil 2“ <u>Licht</u> -/- <u>Wärme</u> -/-	Keine Veränderungen zu erwarten.	Aufgrund der Verlagerung des Hundeübungsplatzes ist mit einem Wegfall von „Hundelärm“ (Freizeitlärm) auszugehen. Aufgrund der zu erwartenden Zunahme der mot. Verkehrsleistung, der Größe des geplanten Stellplatzes und einem Heranrücken eines Gewerbegebietes an den Friedhof ist insbesondere hier grundsätzlich mit höheren Schallimmissionen durch Verkehr aber auch Gewerbelärm zu rechnen. Hierdurch kommt es im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch voraussichtlich zu erheblichen Auswirkungen durch Lärm, da überschlägig die Orientierungswerte der DIN 18005 auf dem angrenzenden Friedhofsgebiete überschritten werden (Tag/Nacht: 55 dB(A)). Ansonsten werden die Auswirkungen auf das Plangebiet und seinen umgebenden Flächen aufgrund der Vorbelastung und der vergleichsweise geringen Empfindlichkeit grundsätzlich als nicht erheblich bewertet. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Luft durch Luftverunreinigungen, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlung sind nicht erkennbar.	• Einhaltung entsprechender Schutzabstände gegenüber dem Friedhof. • Emissionsbegrenzung für den entsprechenden Geltungsbereich

3.5 Auswirkungen auf Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Regelungsmöglichkeiten im Bebauungsplan)
Bei dem Geltungsbereich handelt es sich überwiegend um <u>Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz</u>. Es handelt sich um Verkehrsflächen und junge gewerblich genutzte Bau- und Freiflächen mit hohem Versiegelungsgrad und nur geringem Anteil naturnaher Biotope bzw. Landschaftsbestandteile (gut ausgeprägte Saumstrukturen auf Böschungsbereichen am nördl. und westl. Randbereich des Geltungsbereiches der 3. Änderung sowie zwischen derzeitiger Grünfläche und nördl. angrenzender Gewerbefläche). Die vorhandenen Grünflächen bestehen überwiegend aus intensiv gepflegten Rasenflächen und haben zusammenfassend auch nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz. <u>Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz</u> befinden sich nicht im Geltungsbereich. Entsprechende Flächen grenzen aber mit dem Friedhof unmittelbar westlich an (prägende Merkmale: alter Baumbestand, Strukturreichtum, hoher Reifegrad / Alter). <u>Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz</u> befinden sich insbesondere in den Randbereichen, besonders an der westlichen Plangebietsgrenze zum Friedhof (Knicks bzw. naturnahe Gehölzstreifen und Gebüschstrukturen sowie Einzelbäume). Der überwiegende Teil dieser Landschaftsbestandteile ist nach der Baumschutzsatzung bzw. nach § 15b LNatSchG gesetzlich geschützt (vgl. Plan 1 und 2 als Anlage zum Umweltbericht). Entsprechende Gehölzstrukturen stellen grundsätzlich potentielle Teillebensräume insbesondere für Vögel dar. Hinweise auf Vorkommen <u>gefährdeter bzw. geschützter Tiere oder Pflanzen</u> liegen nicht vor. Aufgrund Lage, Nutzungsintensität und Standortfaktoren ist nur eine <u>allgemeine Bedeutung für den Biotopverbund</u> anzunehmen.	Primärquellen: Ortsbegehung am 24.01.2005 Sekundärquellen: - o Landschaftsplan - o B-Plan 47 inkl. 3. Änderung	Die Einschätzung erfolgt auf Grundlage einer Ortsbegehung und allgemeiner planerischer Annahmen und beruht nicht auf speziellen Erhebungen von Pflanzen und Tieren.	„Auch im besiedelten Bereich sind noch vorhandene Naturbestände [...] sowie sonstige ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.“ (§ 2 Abs. 1 Nr. 10 BNatSchG, vgl. ebenso § 1 Abs. 3 Nr. 10 LNatSchG) „Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt der Arten.“ (§ 2 (3) Ziffer 8 LNatSchG) Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.“ (§ 2 Abs. 1 Nr. 9 BNatSchG, vgl. ebenso § 2 (3) Ziffer 9 LNatSchG) Schutzbestimmungen nach Abschnitt IV LNatSchG: ➤ geschützter Knick nach § 25 (3) LNatSchG Grundsätzlich die Artenschutzbestimmungen gem. Abschnitt V LNatSchG und BNatSchG: ➤ hier nicht erkennbar betroffen	Keine Veränderungen zu erwarten.	Es kommt zu einem großflächiger Verlust von Lebensräumen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz, der jedoch in Anlehnung an die Eingriffsregelung nicht als erhebliche Auswirkung zu bewerten ist. Erhebliche Auswirkungen auf den westlich gelegenen Friedhof können ohne Einhaltung eines Schutzabstandes sowie in Abhängigkeit von der zukünftig tatsächlichen Nutzung nicht ausgeschlossen werden (u.a. Teilfunktionsverlust aufgrund fehlender Pufferstreifen, Lichtimmissionen sowie erhöhte Stördichte). Das Risiko von erheblichen Auswirkungen auf gefährdete bzw. geschützte Arten sowie den Biotopverbund wird aufgrund der ‚Biotopausstattung‘ als gering bewertet. Als erheblich sind jedoch in Anlehnung an die Eingriffsregelung folgende Auswirkungen zu bewerten: • Beseitigung von geschützten Gehölzstrukturen • Beseitigung von geschützten Einzelbäumen	• Möglichst weitgehender Schutz und Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen (über § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25b BauGB und Baumschutzsatzung) • Anpflanzgebot von Großgrün sowie generell Durchgrünungsmaßnahmen (über § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) • Erhalt und Entwicklung eines möglichst breiten Pufferstreifens gegenüber der angrenzenden Friedhofsfläche (über § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a+b BauGB)

3.6 Auswirkungen auf die Landschaft

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Regelungsmöglichkeiten im Bebauungsplan)
Der Geltungsbereich mit seinen Gewerbebauten und seinem Umfeld ist Bestandteil des Siedlungsrandes und ist weitgehend ohne gewachsene Strukturen im hohen Maße durch die umgebenden neuzeitlichen Gewerbeflächen geprägt (große weitgehend monotone Stellplatzanlagen, uniforme / austauschbare Gewerbebauten, weitgehend fehlendes bzw. noch nicht entwickeltes Großgrün). Hiervon ausgenommen sind die vorhandenen Grünflächen, die insbesondere mit dem alten Baumbestand als isolierter Rest einer ehemaligen stärker landschaftlich geprägten Kulturlandschaft zu bewerten sind und einen harmonischen Übergang zwischen westlich angrenzenden Friedhof und Gewerbegebiet vermitteln. Bedeutsame Sichtbeziehungen existieren nicht. Nach Darstellung des Landschaftsrahmenplans handelt es sich bei dem Geltungsbereich um ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung (vgl. Kapitel 2.3.2.1). Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze an einem Knick befindet auf dem Flurstück des unmittelbar angrenzenden Friedhofs ein auch im Landschaftsplan dargestellter Wanderweg, der über die bestehende Zufahrt zum Hundeübungsplatz über den Geltungsbereich einen Zugang zum Sundweg hat.	<u>Primärquellen:</u> <u>Sekundärquellen:</u> - o Landschafts- und Flächennutzungsplan - o B-Plan 47 inkl. 3. Änderung	Die Einschätzung erfolgt auf Grundlage einer Ortsbegehung und allgemeiner planerischer Annahmen und beruht nicht auf speziellen Erhebungen.	„Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, [...] die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB); „Unbebaute Bereiche sind wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung insgesamt und auch im Einzelnen in der dafür erforderlichen Größe und Beschaffenheit zu erhalten. [...]“ (§ 1 Abs. 3 Nr. 11 LNatSchG) „Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen. Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen. [...]“ (§ 1 Abs. 3 Nr. 13 LNatSchG) „Bei der Planung von ortsfesten baulichen Anlagen [...] sind die natürlichen Landschaftsstrukturen zu berücksichtigen. [...]“ (§ 1 Abs. 3 Nr. 12 LNatSchG)	Keine Veränderungen zu erwarten.	Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ergeben sich innerhalb der südlichen Hälfte des Geltungsbereiches durch den Verlust landschaftsgliedernder Gehölzstrukturen, durch eine weitere Überformung des Oberflächenreliefs sowie die Umwandlung von Grünflächen in baulich intensiv genutzte Sonderbauflächen bzw. Gewerbeflächen. Der durch Grünflächen und ‚Großgrün‘ geprägte weitgehend harmonische Übergang zwischen Friedhof und vorhandenen Gewerbe- bzw. Sonderbauflächen geht hierdurch verloren und es kommt zur Ausbildung eines stärker durch bauliche Anlagen geprägten Siedlungsrandes. Bedeutsame Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Durch die Festsetzungen kommt es zu einer Kappung der vorhandenen ‚wildern‘ Wegeverbindung (Trampelpfad) entlang der westlichen Plangebietsgrenze und damit zu einer geringeren Raumdurchlässigkeit insbesondere für Fußgänger.	• Begrenzung der Beseitigung von Gehölzstrukturen auf das unbedingt notwendige Maß (über § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25b BauGB und Baumschutzsatzung). • Begrenzung der Versiegelung und Baumassen auf das unbedingt notwendige Maß (über § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) • Ortstypische Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen und Erhalt von Funktionsbeziehungen insbesondere durch Grünflächen sowie Anpflanzgebot von Großgrün sowie generell Durchgrünungsmaßnahmen (über § 9 Abs. 1 Nr. 15 § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

3.7 Auswirkungen auf das Netz ,Natura 2000‘

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Regelungsmöglichkeiten im Bebauungsplan)
Entsprechende Flächen des Netzes ,Natura 2000‘ sind innerhalb des Wirkungsbereich nicht vorhanden (bei der nächstgelegenen Fläche handelt es sich um den Bereich Graswarder bzw. die offenen Wasserflächen der Ostsee).	<u>Primärquellen:</u> <u>Sekundärquellen:</u> - o Landschaftsrahmenplan - o www.natura2000-sh.de	- / -	- nicht planungsrelevant -	- nicht planungsrelevant -	- nicht planungsrelevant -	- nicht planungsrelevant -

3.8 Auswirkungen auf den Menschen

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Regelungsmöglichkeiten im Bebauungsplan)
Der Geltungsbereich mit seinen umliegenden Flächen wird überwiegend gewerblich genutzt. Eine Wohnnutzung findet nur untergeordnet statt. Der westlich angrenzende Friedhof dient Menschen als Raum mit Ruhe für Entspannung sowie Besinnung. Er ist somit besonders für Erwachsene, und hier insbesondere für ältere Menschen, von Bedeutung. Da es sich bei dem betroffenen angrenzenden Bereich des Friedhofes um eine Erweiterungsfläche handelt und der Flächenbedarf deutlich zurückgeht, ist die aktuelle und auf absehbare Zeit zu erwartende tatsächliche Bedeutung jedoch untergeordnet.	<u>Primärquellen:</u> <u>Sekundärquellen:</u> - o Landschafts- und Flächennutzungsplan - o B-Plan 47 inkl. 3. Änderung	Die Einschätzung erfolgt auf Grundlage allgemeiner Annahmen und keiner Berechnungen oder Messungen	<u>Lärm</u> vgl. ansonsten dargestellte Ziele bei Schutzgut Luft und Klima	keine Veränderungen zu erwarten.	Aufgrund der heranrückenden gewerblichen Nutzung sind gegenüber der Nutzung als Hundeübungsplatz ist bei dem Friedhof mit grundsätzlich erhöhten Schallimmissionen zu rechnen (vgl. Kapitel 3.4 - Schutzgut Luft) Auf Grundlage der o.g. Darstellungen im Zusammenhang mit den Schutzgütern Klima und Luft sind ansonsten auch keine erheblichen Auswirkungen auf das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden von Menschen insbesondere durch Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Elektromagnetische Felder sowie Gerüche erkennbar (vgl. Angaben bei Schutzgut Klima und Luft). Hinsichtlich dem potentiellen Anfall von ,Leichenwasser‘ und daraus resultierenden Gesundheitsgefährdungen vgl. Kapitel 3.1 Schutzgut Boden.	vgl. Angaben bei Schutzgut Klima und Luft.

3.9 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	Vermeldungs- und Minimierungsmaßnahmen (Regelungsmöglichkeiten im Bebauungsplan)
Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Vorhaben nicht betroffen	<u>Primärquellen:</u> <u>Sekundärquellen:</u> - o Landschafts- und Flächennutzungsplan - o B-Plan 47 inkl. 3. Änderung	- / -	- nicht planungsrelevant -	Keine Veränderungen zu erwarten.	Keine Veränderungen zu erwarten.	- nicht planungsrelevant -

3.10 Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen mit den daraus resultierenden erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen wurden in der ‚normalen‘ schutzgutbezogenen Einschätzung der Kapitel 3.1. bis 3.9 implizit mitberücksichtigt und entsprechend dargestellt und bewertet. Auf die dort gemachten Darstellungen wird daher verwiesen.

3.11 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Stoffliche Austräge ergeben sich insbesondere durch:

1. erhöhte Abwassermengen (Grau- und Schwarzwasser, Niederschlagswasser);
2. erhöhtes Abfallaufkommen (baubedingt insbesondere Bauabfälle - u.a. Bodenmassen; betriebsbedingt insbesondere Siedlungsabfälle);
3. generell Energieversorgung (Hausbrand / Kleinfeuerungsanlagen) sowie
4. erhöhten mot. Verkehr (induzierter Neuverkehr, Stellplatzanlage).

Hinsichtlich der Darstellung der Ziele des Umweltschutzes wird auf die Darstellungen in Kapitel 3.1 bis 3.4 verwiesen. Zu den o.g. Punkten 1 bis 3 werden im Folgenden nähere Ausführungen gemacht. Hinsichtlich der Beurteilung der Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter wird auf die Kapitel 3.1. bis 3.9 verwiesen.

Abwasser

Beeinträchtigungen und Konflikte

Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes fällt zusätzliches Abwasser an. Das anfallende Niederschlagswasser wird dabei nach ATV 138 hinsichtlich des Gehaltes an Belastungstoffen im ungünstigen Fall als tolerierbarer Niederschlagsabfluss bewertet (gering verschmutztes bzw. normal verschmutztes Niederschlagswasser gem. ISH/ MUNFSH 1998).

Darüber hinaus fallen Grau- u. Schwarzwasser an. Dieses Schmutzwasser wird mittels Druckrohrleitung der zentralen Kläranlage in Lütjenbrode (ZVO) zugeführt.

Durch das Einleiten von Abwasser in Oberflächengewässer bzw. durch Versickerung in das Grundwasser kann es hier zu Nähr- und Schadstoffeinträgen kommen. Bei einer möglichen Direkteinleitung in Fließgewässer ergeben sich u.a. auch Beeinträchtigungen durch Überformung des natürlichen Abflussregimes (gesteigerter Hochwasserabfluss, u.a. verbunden mit ‚hydraulischen Stresssituationen‘ und Katastrophentritt sowie Erosion der Gewässersohle) bzw. Kapazitätsengpässe bei Rückstauanlagen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

⇒ Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird gem. Stellungnahme des Kreis Osthol-

stein v. 01.12.2008 über Abwasserbehandlungsanlagen bestehend aus Regenrückhaltebecken teilweise mit Regenklärwirkungen in eine Gewässer II. Ordnung (Jordan) eingeleitet. Aufgrund des bindigen Untergrundes ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich.

Bei Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer II. Ordnung gelten die Vorschriften §§ 2 – 7 Wasserhaushaltsgesetz – WHG – i.V. §§ 21, 31 Landeswassergesetz – LWG – in den zurzeit gültigen Fassungen.

Sofern sich die bereits zugelassene Einleitungsmenge aus der vorhandenen städtischen Oberflächenentwässerung in das Gewässer II. Ordnung verändert, ist bei der Wasserbehörde eine Änderung des Erlaubnisbescheides vom 13.09.1995, AZ: 620.3224.021701.0000A zu beantragen. Mit den Planunterlagen ist der Wasserbehörde der hydraulische Nachweis der zulässigen Oberflächenbeschickung in den Regenklärbecken für das gesamte Einzugsgebiet vorzulegen.

⇒ Das anfallende Grau- und Schwarzwasser wird über das Kanalisationsnetz der Kläranlage zugeführt und dort ordnungsgemäß geklärt. Stoffeinträge können so weitgehend minimiert werden.

Erhebliche Auswirkungen können so zusammenfassend vermieden werden. Ein weitergehender Handlungsbedarf wird nicht gesehen.

Abfallaufkommen

Beeinträchtigungen und Konflikte

Sowohl bau- als auch betriebsbedingt ist mit einem nicht unerheblichen Abfallaufkommen zu rechnen (in erster Linie Bau- und Abbruchabfälle sowie Siedlungsabfälle). Hinsichtlich des möglichen Anfalls von belastetem Bodenaushub wird auf das Kapitel 3.1.1 und 3.1.2 verwiesen.

Eine nähere Ausdifferenzierung des Abfallaufkommens erscheint auf der Planungsebene des Bebauungsplanes nicht möglich und sinnvoll. Die aus dem Abfallaufkommen resultierenden Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft werden i.d.R. außerhalb des Planungsgebietes verlagert (z.B. Flächeninanspruchnahme, Schadstoffeinträge bzw. -austräge).

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Eine sich aus städtebaulicher Sicht resultierende Erforderlichkeit der Regelung des Aspekts ‚Abfallaufkommen‘ über die in Kapitel 3.1.1 und 3.1.2 gemachten Darstellungen hinaus wird gesehen. Im Folgenden werden daher lediglich Hinweise gegeben:

⇒ Bei den Baumaterialien und der Baukonstruktion sollte darauf geachtet werden, dass möglichst langlebige und reparaturfreundliche Materialien verwendet werden. Ferner sollte bei der Auswahl darauf geachtet werden, dass die Materialien nach einem Abriss, einer Renovierung oder einem Umbau wiederverwendet oder recycelt werden können.

- ⇒ Grundsätzlich sollten möglichst nur weitgehend umweltfreundliche Baustoffe verwendet werden.
- ⇒ Die Bodenbewegungen und der -aushub sollten auf ein Mindestmaß begrenzt werden.
- ⇒ Der anfallende organische Siedlungsabfall sollte soweit möglich kompostiert und wiederverwendet werden.

Energie

Beeinträchtigungen und Konflikte

Insbesondere durch die Bereitstellung für den Wärmeenergiebedarf kommt es durch stoffliche Emissionen zu Beeinträchtigungen der Luftqualität und des Klimas.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Eine sich aus städtebaulicher Sicht resultierende Erforderlichkeit der Regelung des Aspekts wird auch unter Berücksichtigung der Darstellungen in Kapitel 3.3 und 3.4 nicht gesehen. Im Folgenden werden daher lediglich Hinweise gegeben:

- ⇒ Durch die Verwendung von Gas als Energieträger bzw. einer Verwendung regenerativer Energiequellen (besonders Sonnenenergie) können die Schadstoffemissionen insgesamt gegenüber festen oder flüssigen Brennstoffen, wie z.B. Kohle oder Öl, reduziert werden.
- ⇒ Die stofflichen Emissionen korrelieren dabei eng mit dem Energieverbrauch, so dass Energiesparmaßnahmen i.d.R. auch immer einen positiven Rückkopplungseffekt auf die Schadstoffemissionen haben (vgl. Kapitel 3.12).

3.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Beeinträchtigungen und Konflikte

Der zu erwartende Energieverbrauch ergibt sich im Wesentlichen aus dem Raumwärmebedarf, der Warmwasseraufbereitung sowie elektrischen Haushaltsgeräten, wobei dem Raumwärmebedarf die höchste Bedeutung zukommt. Trotz Einsparungen in der Vergangenheit steigt der Raumwärmebedarf in der BRD insgesamt, insbesondere aufgrund der Vergrößerung der Wohnfläche pro Person, immer noch an.

Für den Energieverbrauch werden i.d.R. nicht erneuerbare Energiequellen genutzt. Durch einen nicht sparsamen Einsatz nicht regenerierbarer Energiequellen wird die nachhaltige Nutzungsfähigkeit geogener Naturgüter (u.a. Erdöl, Gas, Kohle) beeinträchtigt.

Umweltziele

Nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sind die Naturgüter, „soweit sie sich nicht erneuern, sparsam und schonend zu nutzen. Der Nutzung sich erneuernden Naturgüter kommt besondere Bedeutung zu; sie dürfen

nur so genutzt werden, dass sie nachhaltig zur Verfügung stehen.“

und nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 LNatSchG ist

„bei der Nutzung der Naturgüter, welche die Natur beeinträchtigt, [...] die Möglichkeit weniger beeinträchtigender Verfahren oder des Einsatzes von Substituten zu berücksichtigen.“

Entsprechende Ziele aus Fachplanungen heraus sind nicht erkennbar.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Eine sich aus städtebaulicher Sicht resultierende Erforderlichkeit hinsichtlich der Regelung des Aspekts ‚erneuerbare Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie‘ in dem Bebauungsplan (insbesondere über § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO sowie nach Gestaltungsvorschriften der LBO und Übernahme gem. § 9 Abs. 4 BauGB) wird nicht gesehen. Im Folgenden werden daher lediglich Hinweise gegeben:

- ⇒ Grundsätzlich ist eine energiesparende Stellung und Bauweise von Gebäuden anzustreben, die z.B. hinsichtlich des Wärmeenergiebedarfs einen möglichst weit über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehenden Standard anstrebt.
- ⇒ Grundsätzlich sollte die Nutzung regenerativer Energiequellen genutzt werden. Beispielsweise durch eine möglichst sonnenexponierte und auch hinsichtlich der Dachneigung energetisch günstigen Ausrichtung zukünftiger Dachflächen (ca. 44° +/- 10°, bei einer ergänzenden solaren Warmwasserbereitung vorrangig in den Sommermonaten) können die günstigen Möglichkeiten für eine aktuelle oder spätere aktive Nutzung der Sonnenenergie als ‚erneuerbare‘ Energiequelle gewährleistet werden.
- ⇒ Darüber hinaus sollte über ein bewusstes Verbraucherverhalten der Energieverbrauch möglichst weiter gesenkt werden.

3.13 Eingriffsregelung

Im Zusammenhang mit der Eingriffsregelung wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet, dessen Inhalte nachfolgend in den Umweltbericht integriert werden.

3.13.1 Mögliche Eingriffsrelevante Veränderungen

Gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47 sowie seiner 3. Änderung ergeben sich folgende pot. relevanten Änderungen im Sinne der Aufgabenstellung (vgl. hierzu Darstellung in Plan 1 und 2):

Plan1: Konfliktbereich Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz / Grünordnerische Festsetzungen

- ♦ Verzicht auf bisher festgesetzte aber noch nicht bzw. nur teilweise umgesetzte Anpflanz- und Erhaltungsgebote
- ♦ Voraussichtliche Beseitigung von gem. Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen geschützten Bäumen
- ♦ Voraussichtliche Beseitigung von Knicks bzw. natürlich bewachsenen Grenzreihen (geschützt nach § 25 Abs. 3 LNatSchG)
- ♦ Veränderung der Baugrenze insbesondere gegenüber angrenzenden Knicks (von 5 m auf 3 m).

Plan 2: Konfliktbereich aufgrund Umwandlung von Flächennutzungen (Umwandlung von Art und Maß der baulichen Nutzungen):

- ♦ Umwandlung von Grünfläche in sonstiges Sondergebiet
- ♦ Umwandlung von Grünfläche in Straßenverkehrsfläche
- ♦ Umwandlung von Grünfläche in Gewerbegebiet
- ♦ Umwandlung von Gewerbegebiet in Straßenverkehrsfläche
- ♦ Umwandlung von Gewerbegebiet in Sonstige Sondergebiete
- ♦ Der Bau der Rechtsabbiegespur in Tollbrettkoppel

3.13.2 Eingriffsbewertung und Ermittlung Kompensationsbedarf

Durch die o.g. Veränderungen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Folgenden erfolgt eine schutzgutbezogene Eingriffsbewertung sowie Kompensationsbedarfsermittlung.

Nach ISH/MUNFSH (1998, S. 611f) richten sich Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen nach den Bedingungen des Einzelfalls. Je mehr es im Planungsprozess gelingt, Beeinträchtigungen zu vermeiden, umso geringer ist der Kompensationsbedarf. Dabei können Ausgleichsmaßnahmen auch Doppelcharakter haben: Eine Schutzpflanzung kann z.B. einen Eingriff in den Boden und den Eingriff in das Landschaftsbild ausgleichen (ebenda, S. 610).

Über Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft hat die Gemeinde i.d.R. nach § 1a Abs. 3 BauGB eigenverantwortlich im Rahmen der Abwägung zu entscheiden (hiervon ausgenommen: u.a. Beseitigen von geschützten Biotopen). Der o.g. Erlass enthält lediglich Hinweise, wie Eingriffe zu bewerten und der Ausgleich zu ermitteln ist. Die genannten Verhältniszahlen stellen Empfehlungen dar, die eine einheitliche Anwendung in Schleswig-Holstein ermöglichen sollen. Die Gemeinde ist jedoch nicht an ein standardisiertes Verfahren gebunden. Es ist letztlich Aufgabe der planenden Gemeinde in eigener Verantwortung die Schwere der

zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu beurteilen und über Vermeidung und Ausgleich – auch unter Kostengesichtspunkten – abwägend zu entscheiden (vgl. ebenda, S. 606).

3.13.2.1 Boden

Bodenversiegelung

Zusammenfassend ergibt sich aufgrund der Flächenumnutzungen, insbesondere durch die Umwandlung von Grünflächen in Sonder- bzw. Gewerbegebiet, für Natur und Landschaft eine höhere mögliche Versiegelungsintensität.

Nach ISH/MUNFSH 1998 wird von folgender Bemessungsgrundlage für die Ausgleichsmaßnahmen für Bodenversiegelungen ausgegangen:

1 : 0,5 für total versiegelte Flächen

1 : 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge

Eingriffe in den Boden gelten nach dem o.g. Runderlass i.d.R. als ausgeglichen, wenn

- eine entsprechend der Eingriffsfläche gleich große Fläche entsiegelt und hier die entsprechenden Bodenfunktionen wieder hergestellt werden oder
- entsprechend dem ermittelten Mindestflächenumfang und auf Grundlage der o.g. Bemessungsgrundlage landwirtschaftliche Flächen aus der Produktion genommen werden und zu naturbetonten Biototypen entwickelt werden.

Die Ermittlung der Eingriffsfläche und der notwendige Mindestflächenumfang für den Ausgleich für das Schutzgut Boden ergibt sich danach für die bisherigen Festsetzungen aus Tabelle 1 und für die neuen Festsetzungen aus Tabelle 2. Aus der Differenz ergibt sich der o.g. zusätzliche Ausgleichsbedarf (siehe unten Tabelle). Es handelt sich um insgesamt **ca. 4.400 m²** (neue Eingriffsfläche) bzw. **ca. 2.400 m²** (Mindestflächenumfang).

Ausgleichsbedarf nach ‚neuen‘ Festsetzungen	9.768 m ²
Ausgleichsbedarf nach ‚alten‘ Festsetzungen	7.320 m ²
Differenz	2.448 m²

Tabelle 1: Ermittlung Eingriffsfläche Bodenversiegelung und Ausgleichsbedarf nach 'alten' Festsetzungen

- ^A = Der Flächenbedarf kann nach dem genannten Erlass (Anlage, Punkt 3.1) maximal um die Hälfte reduziert werden, um 75 % der Flächen der (Bau-/ Eingriffs-) Grundstücke, die aufgrund von Festsetzungen naturnah zu gestalten sind (z.B. Anpflanzung von Sträuchern einheimischer Arten); hier: kommt nicht zur Anwendung
- ^B = Es wird die vorhandene Versiegelungsintensität zum Ansatz gebracht, d.h. Kiesflächen bzw. wassergebundene Decken im Bereich der Grünflächen werden mit Faktor 0,3 multipliziert.

Flächennutzung	Größe in qm		Eingriffsfläche (versiegelt, bebaut) in qm
GE	15.640	x 0,7 (GRZ) x 1,5 (Versiegelungsklausel § 19 BauNVO) bzw. max. 0,8	12.512
SO	0	nicht vorhanden	0
Flächen für Versorgungsanlagen	39	pauschal x 1,0 als Ansatz	39
Straßenverkehrsflächen	668	pauschal x 1,0 als zulässige Versiegelung	668
Private Grünflächen	8.794	hier werden die vorhandenen versiegelten + teilversiegelten Flächen zum Ansatz gebracht	1.902
	25.141	ZWISCHENSUMME:	15.121
abzügl. Vorbelastung (wurde bereits oben berücksichtigt)			0
GESAMTSUMME – EINGRIFFSFLÄCHE			30.242
	Eingriffsfläche	Ausgleichsverhältnis	erforderlicher Ausgleich
Eingriffsfläche ^B	13.898	1 : 0,5	6.949
Eingriffsfläche ^B	1.223	1 : 0,3	367
SUMME	15.121	Zwischensumme	7.316
Flächenreduzierung ^A			0
GESAMTSUMME AUSGLEICHSBEDARF			14.632
gerundet:			7.320

Tabelle 2: Ermittlung Eingriffsfläche Bodenversiegelung und Ausgleichsbedarf nach 'neuen' Festsetzungen

- ^A = Der Flächenbedarf kann nach dem genannten Erlass (Anlage, Punkt 3.1) maximal um die Hälfte reduziert werden, um 75 % der Flächen der (Bau-/ Eingriffs-) Grundstücke, die aufgrund von Festsetzungen naturnah zu gestalten sind (z.B. Anpflanzung von Sträuchern einheimischer Arten); hier: kommt nicht zur Anwendung
- ^B = Es wird pauschal davon ausgegangen, dass aufgrund der Standortfaktoren und der zukünftigen Nutzung eine wasserdurchlässige Bauweise nicht zur Ausführung kommen wird.
- ^C = Es wird davon ausgegangen, dass hier keine befestigten Flächen bzw. Neuversiegelungen zur Ausführung kommen.

Flächennutzung	Größe in qm		Eingriffsfläche (versiegelt, bebaut) in qm
GE	15.627	x 0,7 (GRZ) x 1,5 (Versiegelungsklausel § 19 BauNVO) bzw. max. 0,8	12.502
SO	5.964	max. 0,85	5.069
Flächen für Versorgungsanlagen	24	pauschal x 1,0 als Ansatz	24
Straßenverkehrsflächen	1.940	pauschal x 1,0 als zulässige Versiegelung	1.940
Private Grünflächen	1.586	x ^C	0
	25.141	ZWISCHENSUMME:	19.535
abzügl. Vorbelastung (wurde bereits oben berücksichtigt)			0
GESAMTSUMME – EINGRIFFSFLÄCHE			19.535
	Eingriffsfläche	Ausgleichsverhältnis	erforderlicher Ausgleich
Eingriffsfläche ^B	19.535	1 : 0,5	9.768
Eingriffsfläche ^B	0	1 : 0,3	0
SUMME	19.535	Zwischensumme	9.768
Flächenreduzierung ^A			0
GESAMTSUMME AUSGLEICHSBEDARF			9.768
gerundet:			9.800

Bodenabgrabungen

Im Zusammenhang mit den Festsetzungen und unter Berücksichtigung des Bestandes ist für die Errichtung der baulichen Anlagen mit umfangreichen Bodenabgrabungen zu rechnen, so dass sich in Abhängigkeit von dem konkreten Bauvorhaben gegenüber dem westlich gelegenen Friedhof aber auch den nördlich angrenzenden Gewerbeflächen ausgeprägte Geländesprünge ergeben können. Entsprechende Abgrabungen im Zusammenhang mit Baukörpern sind jedoch nicht als Eingriff nach § 10 LNatSchG zu bewerten und verursachen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

3.13.2.2 Wasser

Aus dem erhöhten Versiegelungsgrad insbesondere im geplanten SO sowie dem Gewerbegebiet Süd resultiert ein erhöhter Regenwasserabfluss (von den Dachflächen gering bzw. den Stellplatzanlagen normal verschmutztes Niederschlagswasser) und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate. Entsprechende Eingriffe in das Schutzgut Wasser gelten in dem o.g. Erlass als ausgeglichen, wenn das anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser versickert wird bzw. normal verschmutztes Nieder-

schlagswasser mindestens in Regenklärbecken behandelt wird und danach in Regenrückhaltebecken versickert bzw. verzögert in einen Vorfluter abgeleitet wird, wobei beide Becken naturnah zu gestalten sind. Eine naturnahe Gestaltung liegt vor, wenn die Anlage einem natürlichen Gewässer vergleichbare Biotopfunktionen auf Dauer erfüllen kann.

Beeinträchtigungen des Grundwassers durch die zu erwartenden Abgrabungen werden nicht erwartet (insbesondere Anschneiden von Grundwasser aufgrund von Abgrabungen).

3.13.2.3 Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Einzelbäume

Gegenüber der bisherigen Planung muß die Ermittlung der voraussichtlich zu beseitigenden geschützten Bäume überarbeitet und aktualisiert werden, da

- o die Baumschutzsatzung am 4. Oktober 2006 geändert wurde und dies im bisherigen Verfahren noch nicht berücksichtigt wurde. Da nach der derzeit gültigen Fassung insbesondere Pappeln nicht mehr geschützt sind, reduziert sich die Anzahl erheblich.
- o die Beseitigung von Einzelbäumen im Zusammenhang mit der Neuordnung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie dem Um- und Neubau der Stellplatzanlage im Sondergebiet bereits abgeschlossen wurde und hier die Baumschutzproblematik bereits abschließend abgehandelt wurde (u.a. erfolgte hier der Ausgleich durch Umpflanzung im öffentlichen Straßenraum).

Zusammenfassend ist zukünftig demnach voraussichtlich nur noch im neuen Gewerbegebiet an der K 42 mit einer Beseitigung geschützter Bäume zu rechnen. Dies betrifft hier eine Birke von aktuell ca. 20 cm Durchmesser.

Gemäß § 7 Abs. 2 der städtischen Baumschutzsatzung ergibt sich für das Beseitigen geschützter Bäume ein Ausgleichsbedarf von 1:1 (Mindestpflanzqualität: 14 cm Stammumfang). Hieraus resultiert ein Ausgleichsbedarf von insgesamt **1 Stück Baumpflanzung** in der geforderten Qualität.

Naturnahe Gebüschstrukturen / Knicks

Insgesamt werden ca. 349 m² Gebüschstrukturen als Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz beseitigt. Es handelt sich nach planerischer Einschätzung um Knicks bzw. natürlich bewachsene Grenzreihen (geschützt nach § 25 (3) LNatSchG). Für die Beseitigung ist demnach eine Ausnahmegenehmigung nach § 25 (2) LNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 64 LNatSchG erforderlich.

Die Strukturen sind nur tlw. deckungsgleich mit entsprechenden Anpflanzgeboten aus dem Ursprungs-

plan bzw. der 3. Änderung. Insgesamt gehen die bisherigen Anpflanzgebote über den realen Bestand deutlich hinaus. Ein Teil dieser Anpflanzgebote wurde somit nicht bzw. an anderer Stelle im Geltungsbe- reich umgesetzt.

Als erheblich im Sinne der Aufgabenstellung wird nur das Beseitigen von real vorhandenen Gehölzstrukturen bewertet. Die hierbei betroffenen Funktionen und Werte gelten als mittelfristig wiederherstellbar. Entsprechende Eingriffe gelten in dem o.g. Erlass demnach als ausgeglichen, wenn Maßnahmen zur Wiederherstellung der gestörten Funktionen und Werte in einem Mindestverhältnis von 1 : 2 vorgesehen werden. Für die Beseitigung ergibt sich demnach ein Ausgleichsflächenbedarf von **698 m²**.

Gegenüber dem Knickerlass mit seinem Ansatz ‚Knicklänge‘ wird in dem vorliegenden konkreten Fall der Flächenansatz gem. ‚Eingriffserlass‘ als sachdienlicher angesehen.

3.13.2.4 Landschaftsbild

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ergeben sich innerhalb der Südhälfte des Geltungsbereiches durch den Verlust landschaftsgliedernder Gehölzstrukturen, durch eine weitere Überformung des Oberflächenreliefs sowie die Umwandlung von Grünflächen in baulich intensiv genutzte Sonderbauflächen bzw. Gewerbegebietsflächen. Der durch Grünflächen und ‚Großgrün‘ geprägte Übergang zwischen Friedhof und vorhandenen Gewerbe- bzw. Sonderbauflächen geht hierdurch verloren und es kommt zur Ausbildung eines stärker durch bauliche Anlagen geprägten Siedlungsrandes.

Ausgleichsmaßnahmen müssen nach dem o.g. Erlass grundsätzlich zu einem Landschaftsbild führen, das unter Berücksichtigung von Art und Umfang der Bebauung dem jeweiligen Landschaftstyp Rechnung trägt.

3.13.2.5 Gefährdete Arten und angrenzende Lebensräume mit Biotopfunktion

Erhebliche Beeinträchtigungen des parkartigen Lebensraumtyps ‚Friedhof‘ können durch den nicht durchgängigen Schutzstreifen aus privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Schutzgrün‘ sowie einem Anpflanzgebot Zweckbestimmung ‚Gehölzstreifen‘ nicht ausgeschlossen werden (vgl. Kapitel 3.5). Ein entsprechender flächenhafter Teilfunktionsverlust im Bereich des Friedhofes ist in der Größenordnung des entsprechenden Schutzstreifens anzunehmen (90 m x 10 m = 900 m²). Die hierbei betroffenen Funktionen und Werte gelten als mittelfristig wieder herstellbar. Entsprechende Eingriffe gelten gem. ‚Eingriffserlass‘ demnach als ausgeglichen, wenn Maßnahmen zur Wiederherstellung der gestörten Funktionen und Werte in einem Mindestverhältnis von 1 : 2 vorgesehen werden. Da es sich aber nur um einen Teilfunktionsverlust handelt, wird ein Aus-

gleichsverhältnis von 1:1 für ausreichend und erforderlich angesehen. Für den Teilfunktionsverlust ergibt sich demnach ein Ausgleichsflächenbedarf von 900 m².

Das Risiko von erheblichen Beeinträchtigungen durch die Verringerung des Abstandes zwischen Baugrenze sowie festgesetzten Gehölzstreifen bzw. geschützten Knicks von 5,0 m auf 3,0 m wird als gering bewertet, so dass diesbezüglich kein erkennbarer Kompensationsbedarf für notwendig gehalten wird.

Das Risiko von erheblichen Beeinträchtigungen von gefährdeten bzw. geschützten Arten wird aufgrund der ‚Biotopausstattung‘ als gering bewertet.

3.13.2.6 Klima / Luft

Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

3.13.2.7 Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Entsprechende Flächen sind nicht betroffen.

3.13.3 Ausgleichsmaßnahmen

3.13.3.1 Interne Ausgleichsmaßnahmen

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen können mit Ausnahme für das Schutzgut Landschaftsbild nicht bzw. nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen dienen in erster Linie der Ein- bzw. Durchgrünung und damit der landschaftsgerechten Neugestaltung des Planungsgebietes.

Weitergehende Durch- und Eingrünungsmaßnahmen erscheinen aufgrund des geplanten Flächenbedarfs für bauliche Anlagen sowie unter Berücksichtigung des vorhandenen Leitungsrechtes nicht möglich.

3.13.3.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut Wasser

Der Ausgleich für das Schutzgut Wasser erfolgt durch eine erlassgemäße Behandlung des Niederschlagswassers durch entsprechende Regenrückhaltebecken im Geltungsbereich des B-Plan 47.

Schutzgut Knicks

Der Ausgleich für das Beseitigen von Knicks soll durch eine Knickneuanlage entlang eines Wirtschaftsweges in der Feldflur südlich von Heiligenhafen im Bereich der Godderstorfer Au erfolgen. Die Knickneuanlage erfolgt auf einer Länge von ca. 225 lfdm an der Südgrenze des gemeindeeigenen Flurstückes (= ca. 7,0 m breites Flurstück incl. Wirtschaftsweg). Die Lage ergibt sich aus folgender Abbildung (Auszug Landschaftsplan) bzw. Foto.

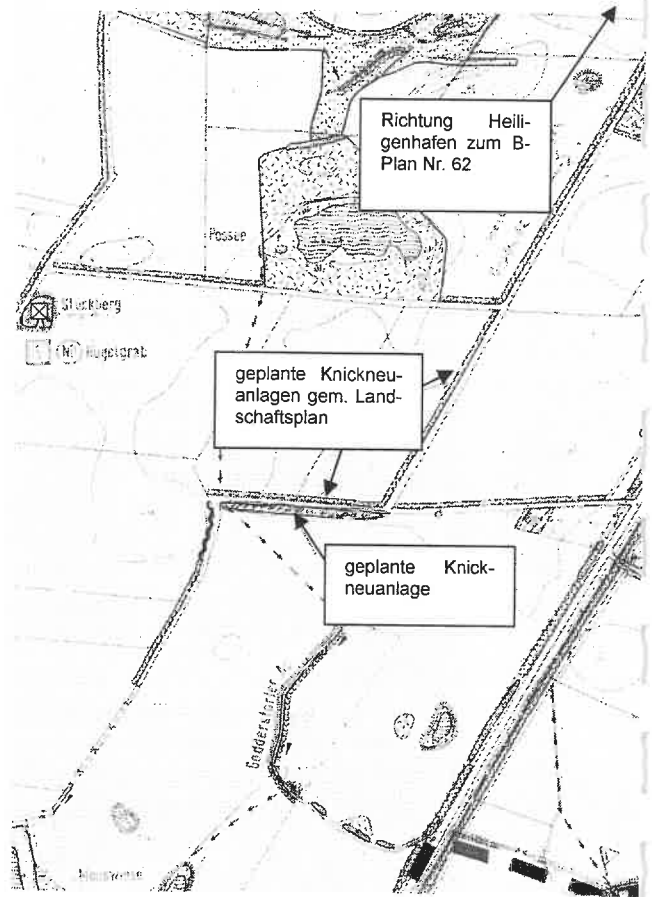


Abbildung: Ausschnitt Landschaftsplan



Foto: Auf der linken Seite des Weges soll der Knick neu angelegt werden.

Entlang des Wirtschaftsweges sollen bereits gem. Darstellung Landschaftsplan Knicks neu angelegt werden. Gegenüber dem Landschaftsplan soll der Knick in dem betroffenen Abschnitt nunmehr jedoch südlich des Wirtschaftsweges angelegt werden, um so eine Beschattung der angrenzenden Ackerflächen zu vermeiden.

Für die Knickneuanlage wird ein Knickwall aufgesetzt (Regelbreite ca. 2,5 m und -höhe ca. 0,50 m gegen-

über dem Weg und ca. 1,0 bis 0,75 m gegenüber dem Acker).

Die Bepflanzung erfolgt 2-reihig bei einem Pflanzabstand von 1,0 m mit standortheimischen Knickgehölzen in folgender Mindestqualität : v. Str./Hei., o.B., 100-150 (oder gleichwertig).

Die Knickneuanlage wird gegenüber Wildschäden eingezäunt.

Pflanzung und Pflege erfolgen unter Berücksichtigung der DIN 18916 und 18919 (Vegetationstechnik - Pflanzen und Pflanzarbeiten, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen).

Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt durch die Stadt Heiligenhafen. Die Umsetzung erfolgt im zeitlichen Zusammenhang mit der Knickbeseitigung und auf Grundlage der entsprechenden Ausnahmegegenehmigung für die Knickbeseitigung. Den Antrag auf Ausnahmegegenehmigung für die Knickbeseitigung stellt der Verursacher.

Die Refinanzierung der Kosten für das bereitgestellte Grundstück sowie die Knickneuanlage erfolgt durch eine vertragliche Vereinbarung mit dem Vorhabens-träger bzw. Grundstückseigentümer.

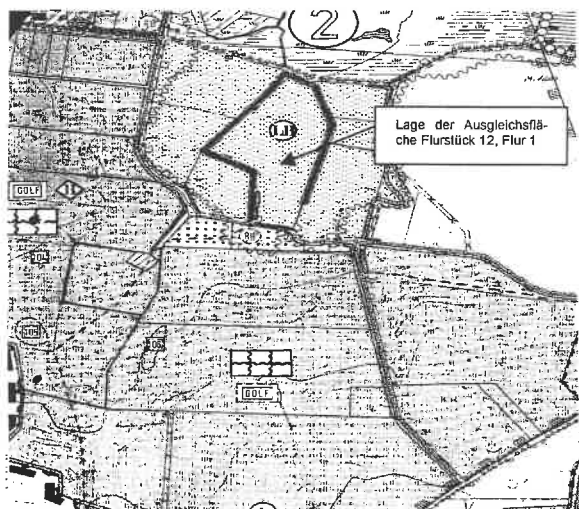
Die o.g. dargestellte Maßnahme wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und gem. Schreiben der UNB v. 26.03.3009 wurde bei der Vorgehensweise eine Genehmigung für die Beseitigung der Knicks in Aussicht gestellt.

Schutzgut Bäume

Der Ausgleich soll durch eine entsprechende Baumpflanzung im betroffenen Gewerbegebiet erfolgen. Da für die Beseitigung geschützter Bäume eine Genehmigung durch die Stadt Heiligenhafen erforderlich ist, soll die Umsetzung der Ersatzbaumpflanzung im Genehmigungsverfahren umgesetzt werden. Festsetzungen im Zusammenhang mit den vorliegenden Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich.

Schutzgut Boden und angrenzende Lebensräume

Der weitere flächenhafte Ausgleich soll außerhalb des Geltungsbereiches über eine Ökokontofläche erfolgen. Es handelt sich um das gemeindeeigene Flurstück 12 der Flur 1 in der Gemeinde Heiligenhafen. Als Entwicklungsziel besteht hier und die Entwicklung von Salzwiesen, Ufer- und Verlandungszonen innerhalb der Eichholzniederung als Feuchtbiotop für bedrohte Limikolen und Wiesenvögel. Auf diesem Flurstück wurde u.a. auch der Ausgleich für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 der Stadt Heiligenhafen erbracht (ebenso: B-Plan 50 sowie 1. Änderung B-Plan 48). Lage und Abgrenzung der Fläche im nordwestlichen Randbereich des Stadtgebietes ergibt sich aus folgendem Ausschnitt aus dem Landschaftsplan.



3.13.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Im Kapitel 3.13.2 wurde ein grundsätzliches Ausgleichserfordernis für die mit dem Eingriff einhergehenden Beeinträchtigungen ermittelt. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sollen so geschaffen sein, dass nach dem Eingriff keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben. In der Tabelle 3 sind dem grundsätzlichen Ausgleichserfordernis die geplanten Ausgleichsmaßnahmen in einer Bilanz gegenübergestellt.

Nach der dort dargestellten Gegenüberstellung ergeben sich lediglich bei der notwendigen Knickneuanlage ein rechnerisches Defizit.

Die dargestellten Knickneuanlagen ergeben ca. 563 m² (225 m x 2,5 m). Es besteht somit ein rechnerisches Defizit von 135 m².

Legt man dagegen die Länge der entsprechenden Knicks zugrunde, so ergibt sich ein Überschuss von 65 lfm Knicks (Kompensationsbedarf 160 lfm Knickneuanlage gegenüber 225 lfm Knickneuanlage). Die Anlage eines breiteren Knickwalles erscheint aufgrund der geringen Breite des Flurstückes nicht möglich. Eine Verlängerung des Knicks bzw. zusätzliche Alternativstandorte sind derzeit nicht erkennbar möglich.

Unter Berücksichtigung des o.g. Überschusses hinsichtlich der Knicklänge sowie der höheren 'ökologischen' Funktion der Knickneuanlage innerhalb der Feldflur (gegenüber der Vorbelastung innerhalb der Siedlungsflächen) wird das rechnerische Flächendefizit kompensiert, so dass insgesamt ein gleichwertiger und gleichartiger Ausgleich erbracht werden kann.

Die o.g. dargestellte Bilanzierung wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und gem. Schreiben der UNB v. 26.03.3009 wurde bei der Vorgehensweise eine Genehmigung für die Beseitigung der Knicks in Aussicht gestellt.

Bei Gesamtwürdigung von dargestelltem Eingriff und Ausgleich erscheinen die dargestellten Ausgleichsmaßnahmen in ihrem Gesamtumfang als angemessen und erforderlich, so dass zusammenfassend der Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung als erbracht angesehen werden kann.

Geltungsbereiches mit seinem Umfeld für den Naturschutz.

- Gefährdungsabschätzung für die Sterilmülldeponie am Sundweg in Heiligenhafen durch das Ingenieurbüro für Umwelttechnik, Hopfenmarkt 11, 2440 Oldenburg i. H. vom 7.6.1991.
- Baugrunduntersuchung für den Geltungsbereich

Tabelle 3: Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Eingriff in Schutzgut	Ausgleichsbedarf	Erbrachter Ausgleich
Boden Bodenversiegelung	Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung u. Entwicklung naturnaher Lebensräume Gesamtfläche: 2.448 m ² Differenz erbrachter – erforderlicher Ausgleich	Öko-Kontofläche Gemeinde Heiligenhafen Flurstück 12, Flur Gesamtfläche: 2.448 m ² +/- 0 m²
Wasser Anfall von Niederschlagswassers	erlassgemäße Behandlung des Niederschlagswassers Differenz erbrachter – erforderlicher Ausgleich	entsprechende Behandlung und Rückhaltung im Geltungsbereich des B-Plan 47 über festgesetzte RRB +/- 0 funktional erbracht
Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung f. d. Naturschutz		
Beseitigung von linearen Gehölzstrukturen / Knicks	Entwicklung naturnaher Gehölzstrukturen Gesamtfläche: 698 m ² Differenz erbrachter – erforderlicher Ausgleich	Externe Knickneuanlagen im Bereich der Godderstorfer Au auf einer Länge von 225 lfdm Gesamtfläche: 563 m ² Defizit: 135 m²
Beseitigung Bäumen	Pflanzung von Bäumen (14-16 cm Stammumfang) Gesamtanzahl: 1 Stück Differenz erbrachter – erforderlicher Ausgleich	Baumpflanzung auf dem betroffene Grundstück im Gewerbegebiet an der K 49 (Umsetzung im Zusammenhang mit der baumaßnahme auf Grundlage der Genehmigung gem. Baumschutzsatzung) Gesamtstückzahl: 1 Stück +/- 0 Stück
Landschaftsbild Ausbildung eines neuen visuell erlebbaren Siedlungsrandes	Neugestaltung des Planungsgebietes unter Berücksichtigung des betroffenen Landschaftstyps Differenz erbrachter – erforderlicher Ausgleich	Landschaftsbild Ausbildung eines neuen visuell erlebbaren Siedlungsrandes Funktional erbracht
Angrenzende Lebensräume Teilfunktionsverlust des angrenzenden parkartigen Friedhofs	Entwicklung gleichartiger Biotoptypen Gesamtfläche: 900 m Differenz erbrachter – erforderlicher Ausgleich	Öko-Kontofläche Gemeinde Heiligenhafen Flurstück 12, Flur als gleichwertige Ausgleichsmaßnahme Gesamtfläche: 900 m ² +/- 0 m²

4 ERGÄNZENDE ANGABEN

4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Methodische Grundlage für den Umweltbericht ist in erster Linie die Auswertung der vorhandenen Unterlagen sowie die planerische Einschätzung auf Basis dieser Unterlagen sowie einer Ortsbegehung. Zum überwiegenden Teil konnten nur Sekundärquellen genutzt werden (bisherige Bauleitplanung, der Landschaftsplan, zuletzt geändert: 1993/1994 sowie bisherige Stellungnahmen im Bauleitplanverfahren). Bei den jeweiligen Schutzgütern werden hierzu die entsprechenden Angaben gemacht.

An Primärquellen bzw. -untersuchungen wurden durchgeführt:

- Ortsbegehung im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Grünordnerischen Fachbeitrages am 24.01.2005 mit Einschätzung der Bedeutung des

der 3. Änderung durch das Ingenieurbüro E. Mücke vom 30.09.1999.

4.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der umweltrelevanten Angaben werden in Kapitel 3 im Zusammenhang mit den jeweiligen Schutzgütern angegeben.

4.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung

Nach § 4c Satz 1 BauGB muss die Gemeinde im Rahmen des 'Monitorings' die vorhergesehenen erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung überwachen bzw. im Rahmen der Überwachung auch die entsprechenden unvorhergesehenen Auswirkungen ermitteln, um so in der Lage zu sein, ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Hierzu sind nach dem derzeitigen Planungsstand folgende Überwachungsmaßnahmen geeignet:

- Für den Geltungsbereich des Sondergebietes regelmäßige Überwachungstermine in kurzfristigen Abständen im Rahmen der Bauausführung bis zur Fertigstellung zur Überwachung der baubedingten Auswirkungen sowie gezielte Überprüfung bei entsprechenden Hinweisen aus der Bevölkerung.
- Für den gesamten Geltungsbereich mit den unmittelbar angrenzenden Flächen regelmäßige Überwachungstermine in mittelfristigen Abständen zur Überwachung der anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sowie gezielte Überprüfung bei entsprechenden Hinweisen aus der Bevölkerung.
- Die o.g. Überwachung erfolgt unter räumlicher Berücksichtigung unmittelbar angrenzenden Flächen und hier insbesondere des westlich angrenzenden Friedhofsbereichs mit dem dortigen Gehölzbestand.
- Die Überwachung erfolgt unter besonderer Berücksichtigung folgender Projektwirkungen bzw. Schutzgüter:
 - Rückbau baulicher Anlagen (Vermeidung von stofflichen Austrägen in Boden bzw. Grundwasser)
 - Kontrolle möglicher Lärmemissionen insbesondere unter Berücksichtigung des Friedhofes
 - Kontrolle zu erwartender Verkehrsströme im Bereich der Tollbrettkoppel
 - Kontrolle von möglichem Austritt von Leichenwasser im Böschungsbereich zum Friedhof bei wider erwarten umfangreichen Abgrabungen in diesem Bereich.
 - Generell Kontrolle der Umsetzung und Wirksamkeit der Festsetzungen in Teil A und B.
 - Generell Schutz und Erhalt vorhandener geschützter, auch angrenzender Gehölzstrukturen (Knicks) u.a. auch vor Baubetrieb
 - Kontrolle der Umsetzung und Wirksamkeit der festgesetzten Anpflanz- und Erhaltungsgebote
 - Kontrolle der Umsetzung und Wirksamkeit der Regenwasserrückhaltung in dem planexternen RRB
 - Kontrolle der Umsetzung und Wirksamkeit der geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung
 - Kontrolle der Berücksichtigung des schonenden Umgangs mit Mutter- bzw. Oberboden
 - Kontrolle der zulässigen Bodenversiegelungen
 - unvorhergesehene Vorkommen gefährdeter / geschützter Arten und Berücksichtigung von Artenschutzbestimmungen gem. BNatSchG und LNatSchG
 - unvorhergesehene Vorkommen schädlicher Bodenveränderungen (§ 2 LBodSchG). Dies gilt insbesondere bei der Geländebearbeitung aufgrund der ehemaligen Klärbecken und Sterilmülldeponie (vgl. Kapitel 3.1)
 - unvorhergesehene Vorkommen von Kultur(Boden)-denkmälern (§ 15 DSchG). Wenn während der Erarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

4.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des B-Plan Nr. 47 ist mit seinem Umfeld in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47 inkl. der 3. Änderung als erheblich vorbelastet anzusehen. Dies resultiert in erster Linie aus

- der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung insbesondere mit dem daraus resultierenden hohem Versiegelungsgrad und der geringen Naturnähe der umgebenden Freiflächen,
- der vergangenen Nutzung in Teilbereichen als Sterilmülldeponie bzw. Kläranlage insbesondere mit den daraus resultierenden schädlichen Bodenverunreinigungen sowie
- aus dem mot. Verkehrsaufkommen auf der K 42 insbesondere mit den daraus resultierenden Schallemissionen.

Zu den z.Zt. noch für die Umwelt noch wertbestimmenden Elementen gehören insbesondere:

- die vorhandenen Grünflächen mit einem vergleichsweise geringen Versiegelungsgrad
- die vorhandenen linearen und naturnahen Gehölzstrukturen (geschützt nach § 25 Abs. 3 LNatSchG)
- die vorhandenen Einzelbäume, von denen jedoch nur noch ein geringer Anteil nach der Baumschutzsatzung besonders geschützt sind.
- ein noch weitgehend harmonischer Übergang zwischen Friedhof und vorgelagertem Gewerbegebiet
- Generell der Friedhof als städtischer Freiraum und als Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 resultieren voraussichtlich folgende erhebliche und nicht vermeidbare bzw. minimierbare Umweltauswirkungen:

- Zunahme der versiegelten Flächen um ca. 0,25 ha.
- Beseitigung von voraussichtlich 1 Einzelbaum, der nach der Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen geschützt ist.
- Beseitigen von ca. 0,03 ha naturnahen Gehölzstrukturen (geschützt nach § 15b LNatSchG)
- Verlust des harmonischen Übergangs zwischen Gewerbegebiet Friedhof
- Unterbindung einer Wegebeziehung entlang des Friedhofs zwischen Sundstraße und Lütjenbroder Weg / Ostsee

Zusammenfassend ergibt sich unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung ein flächenhafter Ausgleichsbedarf von ca. 0,3 ha sowie die Bedarf von einer Einzelbaumpflanzungen. Der flächenhafte Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Stadt Heiligenhafen bzw. über externe Knickneuanlagen. Der Einzelbaum wird

im Geltungsbereich auf dem Eingriffsgrundstück neu gepflanzt.

Quellenverzeichnis

HINWEIS: Hinsichtlich der verwendeten Gutachten und Planungsgrundlagen vgl. auch Kapitel 4.1.

ATV (Abwassertechnische Vereinigung e.V.; in Zusammenarbeit mit dem Verband Kommunaler Städtereinigungsbetriebe - VKS) 1990: Arbeitsblatt A 138. Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser. Korrigierter Nachdruck Dezember 1992.

BLUME, H.-P.; SUKOPP, G. 1976: Ökologische Bedeutung anthropogener Bodenveränderungen. In: Schr.-R. f. Vegetationskunde H. 10, S. 75-89. Bonn Bad Godesberg

EISENBEIS, G.; HASSEL, F. 2000: Zur Anziehung nachtaktiver Insekten durch Straßenlaternen - eine Studie kommunaler Beleuchtungseinrichtungen in der Agrarlandschaft Rheinhessens. In: Natur und Landschaft H. 4, S. 145-156, 75. Jg.

HÖRRMANN, G. 1995: Klimawandel und terrestrische Ökosysteme unter besonderer Berücksichtigung von Land- und Forstwirtschaft. In MNU 1995, S. 56-69

ISH/MUNFSH (Minister des Innern und Ministerin für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein) 1998: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht. Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998. In: Amtsblatt für Schleswig-Holstein Nr. 31, S. 604-613

KUTTLER, W. 1993: Stadtklima. In: SUKOPP/WITTIG 1993, S. 113-153

LANUSH (Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein, Hrsg.) 1998: Die nach § 15a Landesnaturschutzgesetz gesetzlich geschützten Biotopie in Schleswig-Holstein. Kartierschlüssel. Kiel

MUNFSH (Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein) 1998: Erläuterungen und Hinweise für die Behandlung von Knicks und Bäumen. Knickerrlass vom 30.8.1996. Kiel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heiligenhafen hat den Teil I und Teil II der Begründung in der Sitzung

am 26.03.2009 gebilligt.

Heiligenhafen, den 10.7.09



Bürgermeister