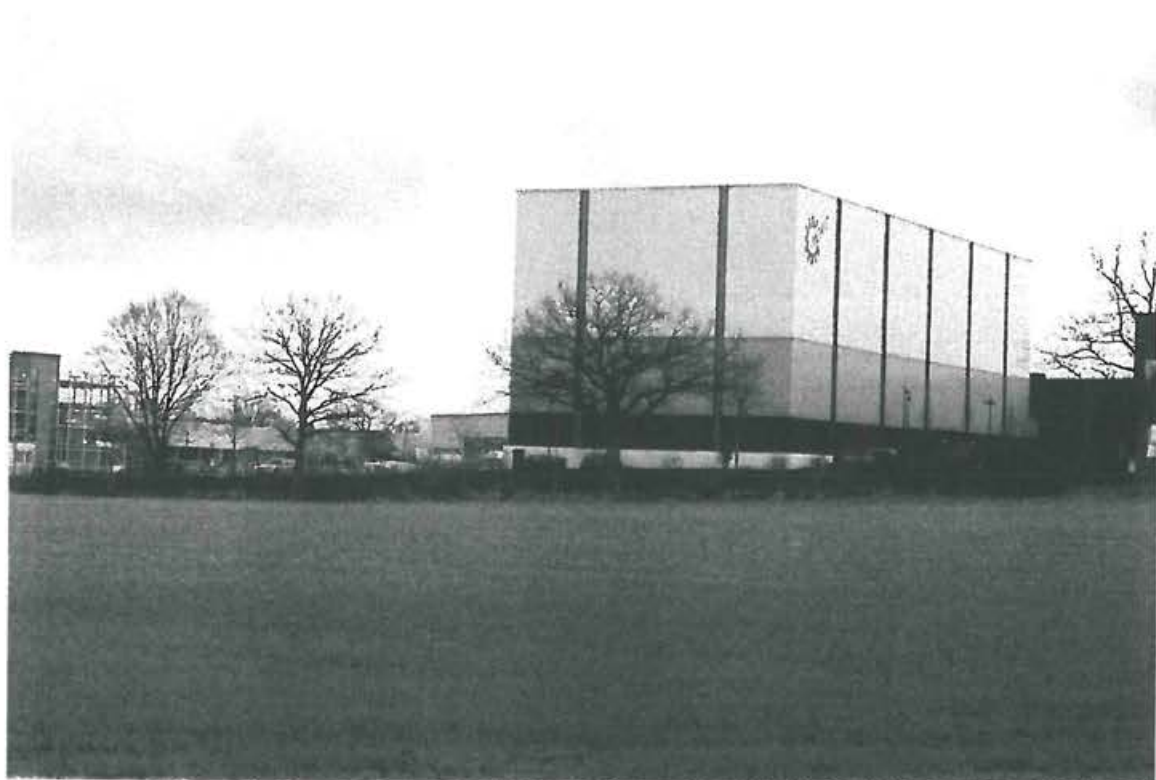




**STADT
BARGTEHEIDE**
KREIS STORMARN



**BEGRÜNDUNG
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
10. ÄNDERUNG**

BEGRÜNDUNG

zur 10. Änderung
des Flächennutzungsplanes
der Stadt Bargteheide

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	4 - 5
b) Sonstiges, Lage im Raum, Flächenbilanz	6 - 7
2. Gründe für die Aufstellung und Auswirkung der Planung	
a) Gründe für die Aufstellung und Auswirkung der Planung	8 - 9
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit	10 - 11
3. Inhalt der vorliegenden Planung	12 - 14
4. Hinweise	
a) Besondere Hinweise	15 - 18
b) Allgemeine Hinweise	19 - 23
5. Flächenermittlung / Flächenverteilung	23
6. Umweltbericht	24
Vermerk: Beschluss über die Begründung	25

Anlagen:

Schalltechnische Untersuchung für die
6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5b
und 10. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Bargteheide
Stand: 07. März 2008
Lairm Consult GmbH
Hauptstraße 45
22941 Hammoor

Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme
zur Ansiedlung eines Mischgebietes nördlich des
Plangeltungsbereiches der 6. Änderung und Ergänzung
des Bebauungsplanes Nr. 5b der Stadt Bargteheide
Stand: 23. Mai 2008
Lairm Consult GmbH
Hauptstraße 45
22941 Hammoor

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes – Neuaufstellung 1993 – der Stadt Bargteheide ist abgeschlossen, mit Ausnahme des Teiländerungsbereiches südlich der Alten Landstraße im Bereich der ehemaligen Ziegelei einschließlich rückwärtiger Flächen bis hin zur Gemeindegrenze. Dieser Teiländerungsbereich ist seinerzeit von der Genehmigung ausgenommen. Der Flächennutzungsplan ist am 25. August 1998 wirksam geworden.

Die Verfahren zur Aufstellung der 1., 2. sowie 4., 5., 7., 8. und 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bargteheide sind abgeschlossen und wirksam geworden.

Eine 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bargteheide ist vorgesehen für Regelungen zur Findung und Standortsicherung von Telekommunikationsdienstleistungseinrichtungen im Außenbereich. Das Bauleitplanverfahren ist noch nicht eingeleitet.

Das Verfahren zur Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bargteheide ist abgeschlossen und ab dem 20. November 2007 wirksam. In ihm ist auch der mit der seinerzeitigen – Neuaufstellung 1993 – ausgenommene Teiländerungsbereich südlich der Alten Landstraße im Bereich der ehemaligen Ziegelei einschließlich rückwärtiger Flächen bis hin zur Gemeindegrenze mit Nutzungsvorgaben dargestellt.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 05. März 2008 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet, südlich Am Redder, nordöstlich der bestehenden Gewerbegrundstücke, gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht am 18. März 2008.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 05. März 2008 ist die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, als Vorentwurf beschlossen und zur Einleitung der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch zum Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 25. März 2008 bis zum 11. April 2008 einschließlich nach vorheriger Bekanntmachung im Stormarner Tageblatt am 18. März 2008.

Mit Schreiben vom 13. März 2008 sind die Verfahren zur Planungsanzeige gemäß § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses sowie zur Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 18. April 2008. Hierbei sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch aufgefordert worden.

Über die vorliegenden Stellungnahmen aus Anlass der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 23. Juni 2008 beraten, abgewogen und entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 23. Juni 2008 die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 08. Juli 2008 bis 08. August 2008 einschließlich. Dies ist am 30. Juni 2008 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 27. Juni 2008 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses sowie die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08. August 2008.

Über die vorgebrachten Stellungnahmen aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 25. September 2008 abgewogen und entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

In der gleichen Sitzung der Stadtvertretung ist die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung hierzu, abschließend gebilligt.

1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum, Flächenbilanz

Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Deckblattausschnitt A ein Bereich südlich der Straße Am Redder und nordöstlich der bestehenden Gewerbegrundstücke an der Rudolf-Diesel-Straße nunmehr überwiegend als gewerbliche Baufläche mit nordwestlicher Abgrenzung durch einen schmalen Grünflächenbereich neu dargestellt. Er war bisher als gemischte Baufläche in zwei unterschiedlich großen Teilbereichen und als Grünfläche – Schutzgrün- entlang der Straße Am Redder und an seinem südöstlichen Rand als Grünfläche – Extensivgrünland mit Baumbestand- in unterschiedlichen Größen dargestellt.

In diesem Teiländerungsbereich, unter Einbeziehung bereits bisher dargestellter gewerblicher Bauflächen nordöstlich des hier verlaufenden Geh- und Radweges, handelt es sich um die Grundlage für die Standortsicherung und die erforderlichen Erweiterungsflächen des südwestlich angrenzenden großen Gewerbebetriebes.

Als Kartengrundlage dient die Montage der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1 : 5.000 für das Stadtgebiet Bargteheide aus neuerer Zeit. Eine topographische Ergänzung der Karten ist nicht vorgenommen worden.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend eine Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 wiedergegeben, innerhalb der der topographische Ausschnitt der Kartengrundlage der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt ist.

Innerhalb des Deckblattausschnittes A sind Änderungen vorgenommen, die sich auf die Darstellungen von gewerblichen Bauflächen und Grünflächen beziehen und bereits bisher dargestellte gewerbliche Bauflächen mit umfassen.

Es ergibt sich folgende Flächenbilanz der Neudarstellungen:

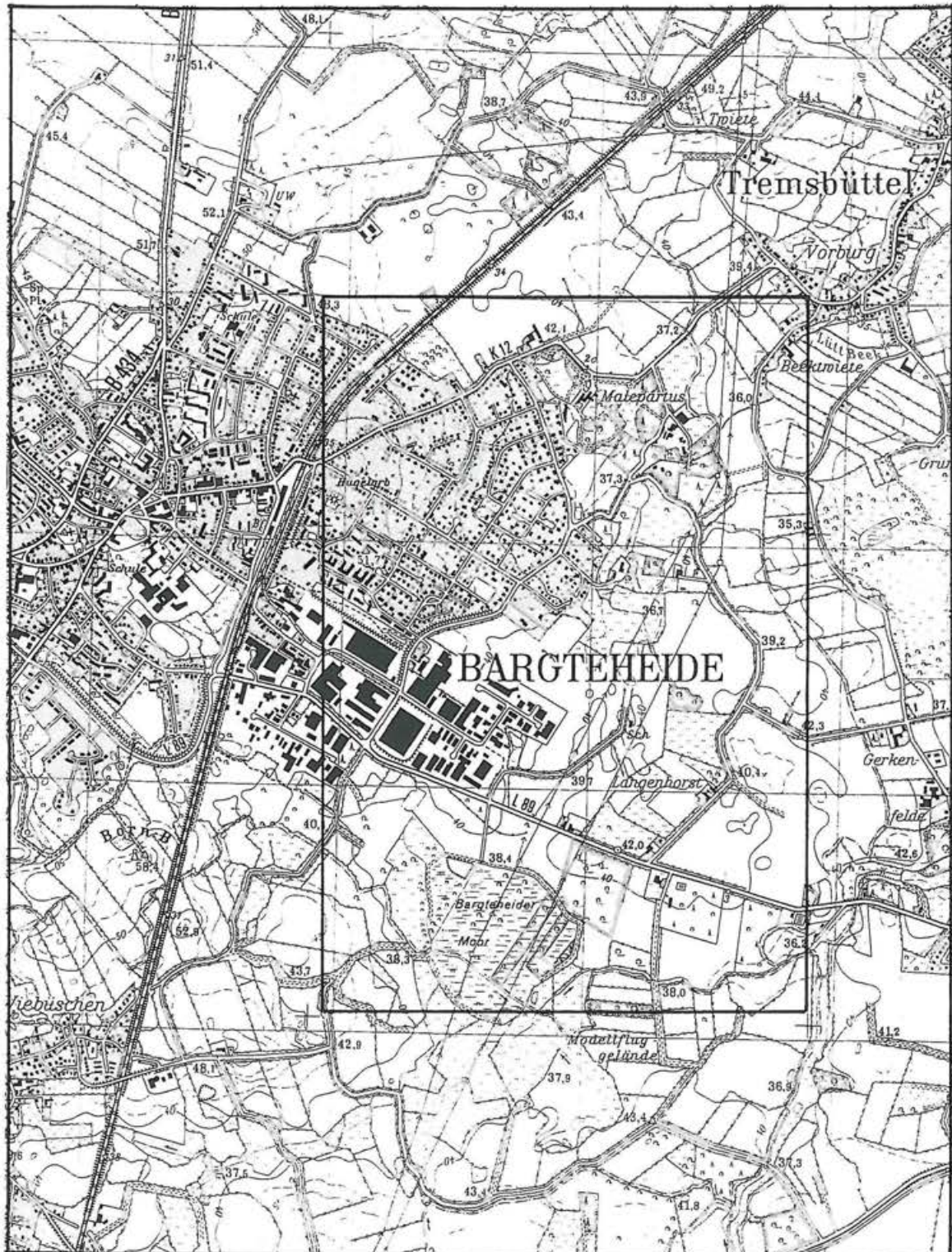
- gewerbliche Bauflächen	1,75 ha
- Grünflächen	0,32 ha

Unter Ziffer 5 der Begründung befindet sich eine detaillierte Flächenermittlung / Flächenverteilung, nach Nutzungen tabellarisch aufgelistet.

Mit der verbindlichen Überplanung ist mit verschiedenen Eingriffen, hier insbesondere in Grünstrukturen und Boden, zu rechnen, die entsprechend auszugleichen sind. Sollte der Ausgleich nicht innerhalb des Plangebietes möglich sein, soll er über die bestehenden Öko-Konten der Stadt verrechnet werden. Die Stadt wird dies sicherstellen und, soweit erforderlich, über städtebauliche Verträge mit dem künftigen Investor im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes vereinbaren. Hiernach ist davon auszugehen, dass der künftig zu erwartende Ausgleich bereits jetzt gesichert werden kann.

Darüber hinaus sind artenschutzrechtliche Betroffenheiten insbesondere zum möglichen Haselmaus- und Fledermausbestand gegeben. Dieser Belang ist durch geeignete Maßnahmen lösbar, die in der zum Bebauungsplan Nr. 5b – 6. Änderung und Ergänzung vorliegenden Untersuchung aufgezeigt sind. Dies ist in der verbindlichen Planung aufzuarbeiten. Die erforderlichen Maßnahmen sind durch Festsetzungen sicherzustellen. Hiernach ist die Planung als vertretbar anzusehen.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



2. Gründe für die Aufstellung und Auswirkung der Planung**a) Gründe für die Aufstellung und Auswirkung der Planung**

Die Stadt Bargteheide beabsichtigt durch die vorliegende 10. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellungen und Inhalte des Flächennutzungsplanes für einen Bereich südlich der Straße Am Redder und nordöstlich der bestehenden Gewerbegrundstücke zu aktualisieren und an absehbare künftige Veränderungen anzupassen.

In Verbindung mit den bereits bisher hier dargestellten gewerblichen Bauflächen soll die vorliegende 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Wesentlichen Grundlage der verbindlichen Überplanung sein. Hinweise hierzu sind bei den Ausführungen zu dem Deckblattausschnitt A, Teiländerungsbereich, gegeben.

Zur Sicherung der Übersichtlichkeit und Einordnung in das Stadtgebiet ist die Darstellungsweise mit einem Deckblattausschnitt gewählt, in dem über den tatsächlichen Änderungsumfang hinaus noch angrenzende Darstellungsinhalte des Ursprungsflächennutzungsplanes sowie seiner rechtswirksamen Änderungen wiedergegeben sind, damit der Änderungsinhalt auch deutlich in einem größeren städtebaulichen Zusammenhang erkannt werden kann.

Der Deckblattausschnitt ist mit dem Buchstaben A bezeichnet und stellt den aktuellen Planungsstand dar.

Nachfolgend werden kurz die wesentlichen Ziele des Änderungsbereiches aufgezeigt und deren Auswirkungen knapp beschrieben. Auf weitergehende Ausführungen zu den Gründen, Zielen und Auswirkungen der vorliegenden Planung wird verzichtet, da unter Ziffer 3 dieser Begründung „Inhalt der vorliegenden Planung“ zu dem Teiländerungsbereich weitere umfangreiche Erläuterungen wiedergegeben werden.

**Deckblattausschnitt A
Teiländerungsbereich**

In dem Teiländerungsbereich wird südlich der Straße Am Redder und nordöstlich des bestehenden Gewerbegrundstückes die bisher hier überwiegend dargestellte gemischte Baufläche an Nutzungsvorgaben zur Entwicklung einer gewerblichen Baufläche angepasst unter Einbeziehung bereits bisher dargestellter gewerblicher Bauflächen, die noch nicht bebaut sind. Als nordöstliche Abgrenzung zu den verbleibenden gemischten Bauflächen wird eine Grünfläche als Gliederungs- und Trennfläche zwischen den beiden Bauflächen dargestellt.

Weiter ist entlang der Straße Am Redder der Aufbau eines Doppelknicks (Redder) vorgesehen, bei dem zu versetzende Knickeile verwendet werden sollen. Dies ist in der Planzeichnung als Maßnahme dargestellt.

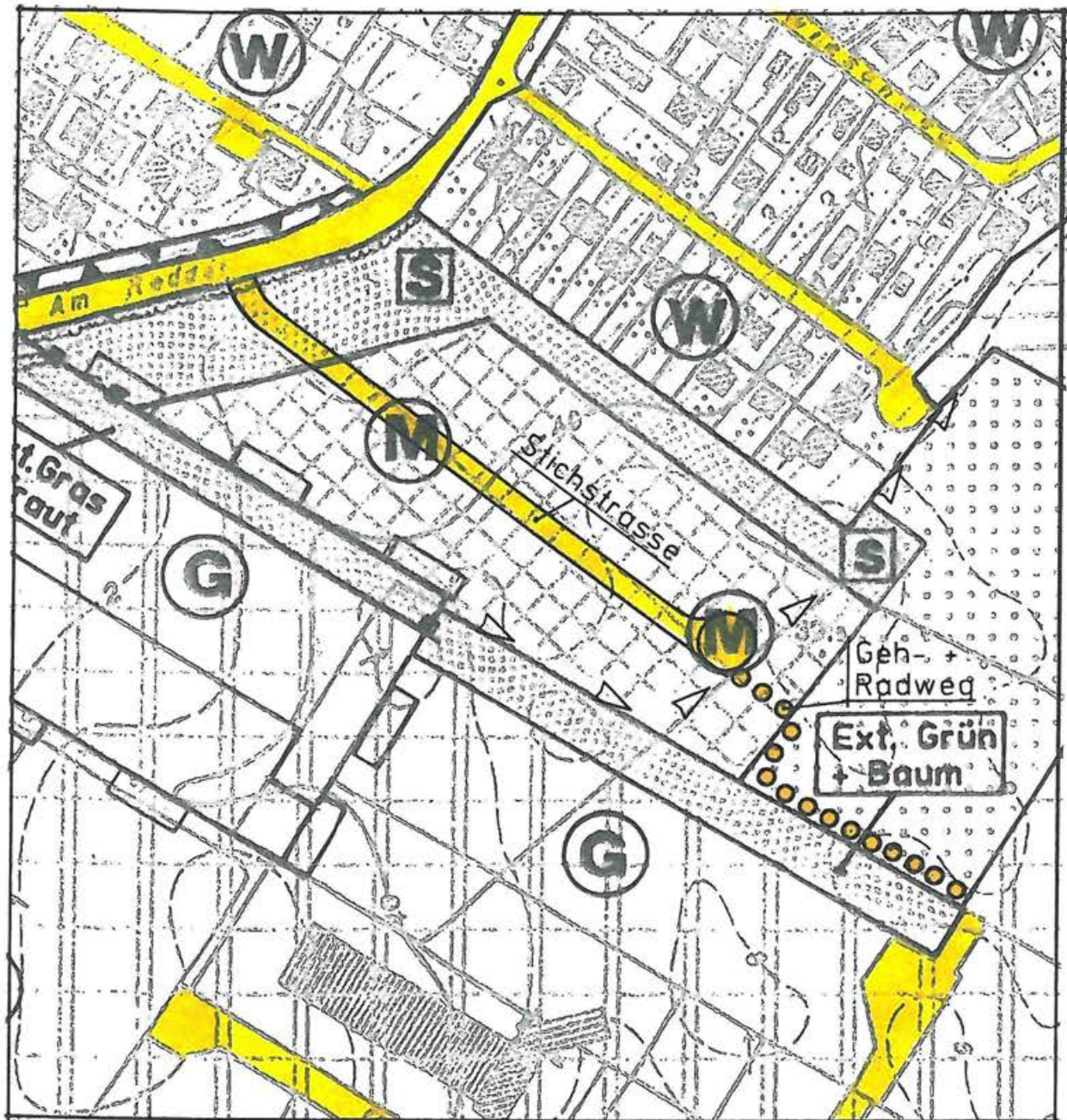
Ziel ist die Standortsicherung und Weiterentwicklung des an der Rudolf-Diesel-Straße bereits ansässigen großen Gewerbebetriebes. Es ist besonders darauf hinzuweisen, dass in der verbindlichen Überplanung dieses Bereiches die Problematiken des Ausschlusses von unerwünschten Einzelhandelsnutzungen auf geeignete, rechtssichere Weise aufzuarbeiten sind. Hierbei sind die Hinweise aus dem Erlass „Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Gewerbegebieten“ zu beachten.

Allgemein

Mit der vorliegenden Planung entfällt eine vorhandene Geh- und Radwegebeziehung zwischen dem Gewerbegebiet Rudolf-Diesel-Straße/Carl-Benz-Weg und dem westlich liegenden Stadtzentrum. Es ist daher im Zuge der verbindlichen Überplanung abzuprüfen, inwieweit in der nördlich des Änderungsbereiches verbleibenden gemischten Baufläche über die verkehrliche

Erschließung, in Form einer Stichstraße angebunden an die Straße Am Redder, auch eine fuß- und radläufige Verbindung in östliche Richtung entwickelt werden kann.

Hierzu ist nachfolgend auf dem Deckblattausschnitt der Planzeichnung als Strukturskizze die mögliche Führung der Stichstraße innerhalb der gemischten Baufläche mit nach Osten abgehenden Geh- und Radweg dargestellt. Dieser Kartenausschnitt ist nur als Systemskizze zu bewerten.



2. Gründe für die Aufstellung und Auswirkung der Planungb) Prüfung der Umweltverträglichkeit

Für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ist ein Umweltbericht erarbeitet, der unter Ziffer 6 eingestellt ist.

Zur Prüfung der Umweltverträglichkeit wird der gesamte Änderungsumfang der vorliegenden 10. Änderung des Flächennutzungsplanes mit seinen jeweiligen Änderungsanteilen in der nachfolgenden vereinfachten Zusammenstellung der Nutzungen und Flächenanteile auf der Grundlage der Flächenermittlung / Flächenverteilung (Ziffer 5 dieser Begründung) zusammengefasst.

	<u>Gesamtanteile</u>	<u>nur Änderungsanteile</u>
1. gewerbliche Bauflächen	2,96 ha	1,75 ha
2. Grünflächen	0,32 ha	0,32 ha

Gemäß Umweltverträglichkeitsprüfung ist über die Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ abzutragen, inwieweit Neuentwicklungen durch die vorliegende Planung zu einer möglichen Umweltverträglichkeitsprüfung führen, bzw. sich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für die betreffenden Bereiche der Teiländerungen ergeben.

In Frage kommen hierbei gemäß vorstehender Zusammenstellung und unter Beachtung der Vorschrift der vorstehend ermittelte Gesamtanteil der gewerblichen Baufläche des Änderungsbereiches und darüber hinaus die Anteile im Südwesten des Änderungsbereiches, die bereits bisher als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, aber nunmehr in einer Gesamtplanung gemeinsam entwickelt werden sollen. Dieser gewerbliche Bauflächenbereich umfasst ca. 2,96 ha.

Gewerbliche Bauflächen

Teiländerungsbereich

2,96 ha
2,96 ha

Bei der Neuentwicklung von gewerblichen Bauflächen handelt es sich um den möglichen Bau eines Städtebauprojekts für sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich nach Nr. 18.7 ff der Liste. Es ergibt sich hierfür folgende künftige zulässige Grundfläche bei einem Verhältnis der Bruttobaufläche mit 100 % und der Nettobaufläche mit ca. 95 %:

Gesamtbereich: $29.600 \text{ qm} \times 0,95 \times 0,8 =$	22.496 qm
nur Teiländerungsbereich: $17.500 \text{ qm} \times 0,95 \times 0,8 =$	13.300 qm

Nach vorstehender Aufstellung ergibt sich für den Gesamtbereich die künftige voraussichtlich zulässige Gesamtgrundfläche mit 22.496 qm und nur für den Änderungsbereich mit seinen neu dargestellten Bauflächen mit 13.300 qm.

Bei Zugrundelegung dieser Flächenanteile liegt das Gesamtergebnis ca. 12,5 % über dem unteren Schwellenwert von insgesamt 20.000 qm. Bei Zugrundelegung nur der Änderungsanteile liegt das Ergebnis um ca. 33,5 % deutlich unter dem unteren Schwellenwert von 20.000 qm.

Dies bedeutet, dass sich bei Berücksichtigung des Gesamtergebnisses eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Nr. 18.7.2 der Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ ableiten lässt. Bei Berücksichtigung des Ergebnisses nur für die Änderungsanteile ist hieraus keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Nr. 18.7.2 der Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ abzuleiten.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine standortbezogene Entwicklung handelt, ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nicht geeignet. Zur Standortsicherung des Gewerbebetriebes ergeben sich keine Alternativen zur vorliegenden Bauflächenentwicklung. Aus diesem Grunde wäre eine derartige Vorprüfung als standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls zu sehen.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Umweltberichtes ist festzustellen, dass kein Erfordernis für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und von daher auch keine durchgeführt wird. Dies betrifft auch den Verzicht auf die standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls.

3. Inhalt der vorliegenden Planung

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bargteheide, Kreis Stormarn, umfasst den Deckblattausschnitt A, innerhalb dessen der Teiländerungsbereich der Flächennutzungsplanänderung dargestellt ist.

Im Deckblattausschnitt A ist der Teiländerungsbereich südlich der Straße Am Redder und nordöstlich der bestehenden Gewerbegrundstücke an der Rudolf-Diesel-Straße entsprechend umgrenzt. Der Teiländerungsbereich besteht aus mehreren Teiländerungsflächen.

In dem umgrenzten Teiländerungsbereich sind neben den tatsächlichen Änderungsflächen auch Bereiche eingebunden, die bereits mit der Neufassung des Flächennutzungsplanes -1993- bzw. seinen durchgeführten Änderungen wirksam geworden sind. Unter dem Teiländerungsbereich sind hierzu kurze Erläuterungen aufgenommen.

Elektrische Versorgungseinrichtungen, wie Hauptversorgungsleitungen, sowohl oberirdisch als auch unterirdisch, einschließlich Transformatorstationen werden, sofern sie bisher noch nicht dargestellt sind, ohne Ordnungsziffer in den Flächennutzungsplan übernommen. Dies betrifft auch die übrigen Hauptversorgungsleitungen, wie z. B. Gas oder Wasser, soweit sie sich innerhalb des Deckblattausschnittes befinden.

Innerhalb des Deckblattausschnittes A befinden sich keine besonders geschützten Landschaftsbestandteile, wie gesetzlich geschützte Biotop nach § 25 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz.

Innerhalb des Teiländerungsbereiches befinden sich geschützte Knicks nach § 25 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz und sind zum Nachvollzug als Kennzeichnung übernommen. In der Planzeichnung ist auch der zur Neuentwicklung vorgesehene Doppelknick (Redder) dargestellt.

Deckblattausschnitt A Teiländerungsbereich

Südlich der Straße Am Redder und nordöstlich der bestehenden Gewerbegrundstücke an der Rudolf-Diesel-Straße befindet sich ein größerer freier Landschaftsraum, der zurzeit als intensiv genutzte Ackerfläche genutzt wird.

In dem bisherigen Flächennutzungsplan -Neuaufstellung 1993- bzw. seiner zugehörigen 2. und 4. Änderung, war dieser Bereich als gewerbliche Baufläche, gemischte Baufläche und entlang der Straße Am Redder als Grünfläche –Schutzgrünfläche- dargestellt. Darüber hinaus war eine Grünzäsur als extensiv genutztes Grünland mit Baumbestand in die Bauflächendarstellungen in Richtung vorhandenen Fuß- und Radweg hineingezogen.

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich also nur um die Umnutzung von bereits bisher dargestellten Bauflächen bzw. Grünflächen. Diese Flächenpotenziale sind im Stormarn-Mitte-Gutachten 1996 mit der Stufe IV bezeichnet und dienen somit langfristigen Planungsabsichten der Gemeinde, die mit der vorliegenden Planung nunmehr umgesetzt werden sollen.

In der 1. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes wird der Erweiterungsbereich im Bestand als intensiv genutzte Ackerfläche dargestellt. Im Maßnahmenplan ist der Erweiterungsbereich überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt.

Entlang der Straße Am Redder ist ein Bereich als Eingrünung der Siedlungsentwicklungsflächen zur freien Landschaft hin z. B. mit Gehölzflächen, Knicks oder Streuobstwiesen dargestellt.

Die Grünabgrenzung der gewerblichen Bauflächen, rückwärtig nordöstlich des Carl-Benz-Weges, ist als Fläche für vorhandene Ausgleichsmaßnahmen gemäß Bauleitplanung dargestellt.

Einer baulichen Entwicklung zur Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in die bisherigen gemischten Bauflächen hinein stehen diesen Darstellungen, sowohl des Bestandes als auch der geplanten Maßnahmen in der 1. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes, nicht entgegen. Hierbei ist jedoch zu verdeutlichen, dass für den teilweisen Fortfall des trennenden Grünbereiches mit Ausgleichsfunktion eine entsprechende Kompensation zu sichern ist. Unter diesem Ansatz stehen Inhalte der 1. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes der vorliegenden 10. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

Für den an der Rudolf-Diesel-Straße ansässigen großen Gewerbebetrieb sind umfangreiche bauliche Erweiterungen innerhalb der bereits bisher dargestellten gewerblichen Erweiterungsfläche nordöstlich des bestehenden Fuß- und Radweges einschließlich der nunmehr zusätzlich entwickelten gewerblichen Baufläche vorgesehen. Sie dienen vorwiegend der axialen Weiterentwicklung der vorhandenen Bausubstanz in nordöstlicher Richtung, um unter Berücksichtigung der besonderen Produktions- und Betriebsabläufe weitere hinreichend nutzbare Flächen bereitzustellen.

Zur Standortsicherung und zur erforderlichen Bereitstellung von Erweiterungsflächen ist die vorliegende 10. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Da es sich jedoch um eine standortbezogene Erweiterung handelt, sind alternative Untersuchungen für Erweiterungsflächen dieses speziellen Betriebes nicht vorgenommen worden.

Aus diesem Grunde erfolgt für den Erweiterungsbereich in nordöstlicher Richtung eine weitere Darstellung als gewerbliche Baufläche mit einer Fläche von ca. 1,75 ha. Als nordöstliche Abgrenzung und als Trennung der neu entwickelten gewerblichen Bauflächen und der bereits bisher dargestellten, verbleibenden gemischten Bauflächen, wird ein ca. 16 m breiter Streifen als Grünfläche -extensiv genutzte Gras- und Krautflur mit Landschaftswall- neu dargestellt. Dieser trennende Bereich umfasst eine Fläche von ca. 0,32 ha. Diese Grünfläche überlagernd ist weiter eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft neu dargestellt. Es handelt sich hierbei um einen kleinen Anteil erforderlicher Ausgleichsflächen für die neu entwickelten gewerblichen Bereiche.

Der Änderungsbereich besteht somit aus gewerblichen Bauflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 2,96 ha und Grünfläche -extensiv genutzte Gras- und Krautflur mit Landschaftswall- mit einer Gesamtfläche von ca. 0,32 ha.

Im Zuge der parallel durchgeführten verbindlichen Überplanung dieses Bereiches mit dem Bebauungsplan Nr. 5b – 6. Änderung und Ergänzung sind zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Gewerbegebieten die notwendigen Regelungen festzusetzen und im Sinne des Erlasses „Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Gewerbegebieten“ auszugestalten. Hierbei sind auch nicht vertretbare Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen. In diesem Zusammenhang ist auch der Landesraumordnungsplan 1998, Ziffer 7.5, in seiner Teilfortschreibung 2004 zu beachten.

Innerhalb der dargestellten gewerblichen Baufläche sind die vorhandenen und auch künftig beizubehaltenden Knickstrukturen nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung entsprechend dargestellt. Für den Bereich entlang der Straße Am Redder ist über umzusetzende Knickstrukturen die Entwicklung eines Doppelknicks vorgesehen. Diese künftige Doppelknicksituation (Redder) ist in der Planzeichnung entsprechend dargestellt und soll die vorgesehene Aufwertung der linearen Grünstrukturen verdeutlichen.

Zu erwartende artenschutzrechtliche Aspekte sind in der zu dem Bebauungsplan Nr. 5b – 6. Änderung und Ergänzung vorliegende gutachtliche Stellungnahme Potenzial Fauna und Artenschutz aufgearbeitet. In ihr sind die Betroffenheiten ermittelt und bewertet. In der verbindlichen Überplanung sind insbesondere Maßnahmen zum Schutz und zum Bestandserhalt möglichen Haselmausvorkommens und Sicherung angemessenen Lebensraums für Fledermäuse zu berücksichtigen.

Auf Grund der Parallelität der Aufstellungsverfahren ist festzustellen, dass in der verbindlichen Überplanung des Bebauungsplanes die erforderlichen Maßnahmen durch Festsetzungen gesichert bzw. über städtebauliche Verträge mit den künftigen Investoren vereinbart sind, so dass neben dem hinreichenden Bereitstellen erforderlicher Ausgleichs kein Defizit des Ausgleiches verbleiben wird. Die Maßnahmen des Ausgleiches werden vorwiegend innerhalb der neu entwickelten Gewerbebauflächen gesichert. Zum Schutzgut Boden erfolgt der Ausgleich jedoch auch auf der Ökopoolfläche der Stadt, der dann durch den Investor entsprechend abzulösen ist. Auch dies ist bereits vertraglich abgesichert.

4. Hinweise

a) Besondere Hinweise

Altstandorte / Altablagerungen / schädliche Bodenverunreinigungen

Bei der Stadt liegen derzeit keine Erkenntnisse über Altstandorte, Altablagerungen und schädliche Bodenverunreinigungen innerhalb des Teiländerungsbereiches und den angrenzenden Bereichen vor.

Archäologische Bodendenkmale

Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein teilt in seiner Stellungnahme vom 25. April 2008 mit, dass in dem betroffenen Gebiet zurzeit keine archäologischen Denkmale bekannt sind. Auswirkungen auf Kulturgut sind nicht zu erkennen. Das Archäologische Landesamt stimmt der vorliegenden Planung zu. dies wird nochmals bestätigt mit der Stellungnahme vom 22. Juli 2008.

Kulturdenkmale

Innerhalb des Deckblattausschnittes A und angrenzend außerhalb befinden sich keine Kulturdenkmale.

Lärmimmissionen aus Verkehrslärm

Zur erforderlichen Beurteilung möglicher Lärmimmissionen durch die übergeordneten, jedoch deutlich abgesetzten Straßenzüge sowie der angrenzenden Gemeindestraße Am Redder, liegt die Schalltechnische Untersuchung für die 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5b und 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bargteheide mit entsprechenden Aussagen zum Erfordernis und zur Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen vor.

Im Zuge der verbindlichen Überplanung ist festzulegen, inwieweit diese Ergebnisse einzustellen sind. Die Stadt Bargteheide geht jedoch davon aus, dass weder von den abgesetzten übergeordneten Straßenzügen noch von der wenig belasteten Gemeindestraße Am Redder unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgehen, die hier aufgrund der besonderen Umstände als passiver Schallschutz zu sichern wären.

Gewerbelärm

Für die vorliegende Planung ergibt sich das Erfordernis für eine gutachtliche Überprüfung des Nebeneinanders der gewerblichen Bauflächen zu den nördlich angrenzenden neu zu entwickelnden gemischten Bauflächen und den nordwestlich befindlichen altbebauten Wohnbauflächenbereichen.

Hierzu ist die o. g. Schalltechnische Untersuchung zu den potenziellen Konflikten durch das Ingenieurbüro Lairm Consult GmbH, Hauptstraße 45 in 22941 Hammoor mit Datum vom 07. März 2008 erstellt, die als Anlage der Begründung beigelegt ist. In dieser Untersuchung sind die verschiedenen Problematiken aufgearbeitet und Empfehlungen aufgezeigt, wie Lösungsansätze in der verbindlichen Überplanung gesichert werden können.

In dem aufzustellenden Bebauungsplan für diesen Bereich sind erforderliche Abstände zwischen den jeweiligen gewerblichen und gemischten Bauflächen sowie Wohnbauflächen zu sichern. Für den Nachtzeitraum sind Immissionsbeschränkungen in der Form von Festsetzungen von Emissionskontingenten vorzusehen. Darüber hinaus sind die Wirkungen von Grundrissgestaltungen und Baukörperanordnungen in den betreffenden Übergangsbereichen zu berücksichtigen. Innerhalb des Plangebietes sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form festgesetzter Lärmschutzpegelbereiche zu sichern. Hiernach ist festzustellen, dass die Problematiken des Immissionsschutzes lösbar sind. Nachfolgend werden die grundlegenden Aussagen der vorgenannten Untersuchung wiedergegeben.

Zitat aus Schalltechnischer Untersuchung

6.1. Begründung

a) Allgemeines

Mit der Aufstellung der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5b will die Stadt Bargteheide die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung eines vorhandenen Betriebes schaffen. Dabei ist eine Nutzungsausweisung der Ergänzungsflächen als Gewerbegebiet vorgesehen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen der geplanten Erweiterung aufgezeigt und bewertet.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen befinden sich westlich der Straße Am Redder und sind durch einen etwa 3 m hohen Lärmschutzwall geschützt. Diese Wohnbebauungen sind gemäß Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Bargteheide als reines Wohngebiet (WR) eingestuft. Nördlich des Plangeltungsbereiches befindet sich weitere Wohnbebauung. Für diese Bebauung setzt der Bebauungsplan Nr. 25 der Stadt Bargteheide ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

b) Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen im Prognose-Planfall wurden die Beurteilungspegel aus Gewerbelärm an den maßgebenden Immissionsorten der nächstgelegenen Wohnbebauung ermittelt.

Zur Berechnung der Vorbelastungen wurden, soweit in den Bebauungsplänen festgesetzt, die derzeit geltenden Emissionsbeschränkungen (Immissionsbeschränkungen in Form von Zaunwerten wurden in Emissionsbeschränkungen umgerechnet) berücksichtigt. Für nicht eingeschränkte Gewerbeflächen wurde gemäß DIN 18005/1 mit $L_w = 60$ dB(A) tags gerechnet. Nachts wurde ein typischer Ansatz von $L_w = 50$ dB(A) gewählt, da die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen in den Gewerbegebieten eine Einschränkung bezüglich der maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel darstellt. Für uneingeschränkte Mischgebietsflächen wurde ein typischer Ansatz von $L_w = 55/40$ dB(A) in Ansatz gebracht. In der Gesamtbetrachtung wurden die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 4, 5a, 5b, 27a und 27b berücksichtigt. Abschirmungen durch vorhandene oder geplante Lärmschutzanlagen wurden zur sicheren Seite nicht berücksichtigt.

Zum Schutz der Nachbarschaft außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5b vor Gewerbelärm aus dem Plangebiet werden für die

neuen Gewerbeflächen Emissionsbeschränkungen in Form von maximal zulässigen flächenbezogenen immissionswirksamen Schallleistungspegeln L_{EK} festgesetzt. Um eine maximale Ausnutzung der Fläche zu gewährleisten wurde eine richtungsbezogene Kontingentierung vorgenommen. Der Schutz der angrenzenden Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 5b wird im Rahmen der Baugenehmigung sichergestellt.

Die Kontingentierung erfolgte derart, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm, unter Berücksichtigung der Emissionen von allen vorhandenen und neuen Gewerbeflächen, maximal um das gemäß Abschnitt 3.2.1 zulässige Maß von 1 dB(A) überschritten werden. Für den Nachtschnitt wurde zusätzlich ein Gleichzeitigkeitsgrad von 50 % berücksichtigt. Dabei wird angenommen, dass für 50 % aller Betriebe die gemäß TA Lärm maßgeblich lauteste Nachtstunde zusammenfällt oder alle Betriebe im Mittel nur 50 % einer Verringerung der nächtlichen Beurteilungspegel um 3 dB(A). Soweit die Immissionsrichtwerte bereits im heutigen Zustand überschritten werden, wird eine wahrnehmbare Zunahme der Beurteilungspegel vermieden. Die Wahrnehmbarkeitsschwelle liegt bei Pegelzunahmen von mehr als 1 dB(A).

Insgesamt ist festzustellen, dass die neuen Gewerbeflächen unter Berücksichtigung der angenommenen und festgesetzten Emissionskontingentierung mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung verträglich ist.

c) Verkehrslärm

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen (Betriebsleiterwohnungen) vor Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

Unabhängig vom Verkehrslärm ist in Gewerbegebieten als „maßgeblicher Außenlärmpegel“ der nach TA Lärm im Bebauungsplan angegebene Tages-Immissionsrichtwert von 65 dB(A) einzusetzen (vgl. DIN 4109, Abschnitt 5.5.6). Daraus folgend ist nach Tabelle 8 der DIN 4109 in Gewerbegebieten grundsätzlich Lärmpegelbereich III umzusetzen.

Im Rahmen der Untersuchung wurde aufgezeigt, dass auf Grund der zu erwartenden Verkehrsbelastung auf der Straße Am Redder keine zusätzlichen Anforderungen für den Plangeltungsbereich resultieren.

Zu künftiger Mischgebietsbaufläche nordöstlich des Änderungsbereiches

Weiter ist zur Abprüfung des verträglichen Nebeneinanders dieser neu entwickelten Gewerbegebietsbauflächen mit den nordöstlich angrenzenden möglichen Mischgebietsbauflächen die immissionsschutzrechtliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Mischgebietes durch das Ingenieurbüro Laim Consult GmbH, Hauptstraße 45 in 22941 Hammoor mit Datum vom 23. Mai 2008 erarbeitet worden, sie ist als Anlage der Begründung beigelegt. Grundlage dieser Stellungnahme ist ein beispielhaft erarbeiteter Strukturplan zur Entwicklung eines Mischgebietes unter Berücksichtigung derzeitiger Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

In der Überprüfung ist festgestellt, dass Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Teile der Mischgebietsbaufläche verbleiben können. Zur Lösung dieses städtebaulichen Konfliktes sind ergänzend nachfolgende Abwägungsentscheidungen für eine verbindliche Überplanung des Mischgebietes empfohlen:

Zitat aus Immissionsschutzrechtlicher Stellungnahme

1. Es handelt sich bei der Ansiedlung eines Mischgebietes in unmittelbarer Nähe zu einem Gewerbegebiet um eine übliche städtebauliche Abstufung, für die es im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5b keine zusätzlichen Aussagen bedarf. Ein Betrieb, der sich innerhalb des Plangeltungsbereiches der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5b niederlässt, muss beim Vorliegen einer verfestigten Planung sicherstellen, dass die Immissionsrichtwerte im Bereich der geplanten Bebauungsgrenzen des Mischgebietes eingehalten werden. Das in unserer vorangegangenen Untersuchung [4] exemplarisch geprüfte Betriebsszenario würde, wie in Abbildung 3 dargestellt, die Immissionsrichtwerte im gesamten Bereich der potentiellen Mischgebietsfläche nachts sicher einhalten. Dies liegt darin begründet, dass das untersuchte Szenario hauptsächlich durch den Immissionsort IO 3 eingeschränkt ist.
2. Es könnte durch die Reduzierung der nächtlichen Emissionskontingente für die Teilflächen TF1 und TF2 innerhalb des Plangeltungsbereiches der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5b auf $L_w'' = 50 \text{ dB(A)}$ in Richtung des Bebauungsplanes Nr. 25 erreicht werden, dass die Immissionsrichtwerte nahezu im gesamten Bereich der potentiellen Mischgebietsfläche eingehalten werden.
3. Es könnten innerhalb der Bereiche außerhalb der in Abbildung 2 schraffierten Fläche, in denen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten sind, schützenswerte Nachtnutzungen ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die in der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5b vorgesehenen Emissionskontingente keine gravierenden Einschränkungen für eine Mischgebietsbebauung nördlich des Plangeltungsbereiches ergeben.

Mit dieser Überprüfung ist dargelegt, dass eine städtebaulich gewünschte künftige Mischgebietsentwicklung möglich ist. Die erforderlichen Regelungen sind entsprechend der Empfehlungen, insbesondere zu Ziffer 1, in der künftigen verbindlichen Überplanung dieser Mischgebietsbauflächen aufzuarbeiten und zu sichern. Für die vorliegende Planung ist hierzu nichts Weiteres zu beachten.

4. Hinweise**b) Allgemeine Hinweise**

Für den Deckblattausschnitt A der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich unterschiedliche Betroffenheiten bezüglich der nachfolgenden Hinweise. Zur Vereinfachung wird jedoch darauf verzichtet, eine Zuordnung der einzelnen Hinweise zu dem Teiländerungsbereich vorzunehmen.

Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Erschließungen sowie Ver- und Entsorgungen, sowohl im öffentlichen wie im privaten Bereich, sind den jeweiligen Erfordernissen entsprechend anzupassen bzw. zu ergänzen.

Zur Ver- und Entsorgung stehen im Wesentlichen hinreichend städtische bzw. überörtliche Einrichtungen zur Verfügung. Sie sind dem Bedarf entsprechend angemessen zu ergänzen, bzw. neu einzurichten. Dies ist insbesondere bei der Neuentwicklung bisher unbebauter Bereiche zu beachten, um die für diesen Bereich erforderlichen Erschließungen zu sichern.

Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser, auch zu Feuerlöschzwecken, besteht durch Anschluss an das überörtliche Versorgungsnetz des Versorgungsträgers E.ON Hanse AG für das Stadtgebiet vom Wasserwerk Bargteheide her. Der Bedarf an Brauchwasser zu Feuerlöschzwecken ist gebietsbezogen in den weitergehenden Planungen im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen und zu sichern. Hierbei sind die gebietsspezifischen Bedürfnisse vorzuhalten. Sofern hierzu auch vorhandene oder geplante Regenwasserkläranlagen bzw. Regenwasserrückhaltebecken einbezogen werden können, sind diese auch als Notversorgung zu Feuerlöschzwecken einzurichten.

Des Weiteren befinden sich im näheren und weiteren Umgebungsbereich des Carl-Benz-Weges bzw. der Rudolf-Diesel-Straße bestehende Regenwasserrückhaltebecken, die alle mit Notversorgungseinrichtungen zur Löschwasserentnahme ausgebildet sind. Es sind dies die Regenwasserrückhaltebecken am östlichen Ende der Straße Am Knick, südöstlich rückwärtig Carl-Benz-Weg, südlich Hammoorer Weg und am Bachstraßenpark, nordwestlich der Straße Am Redder.

Elektrische Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende Versorgungsnetz der E.ON Hanse AG sichergestellt. Notwendige Ergänzungen von Versorgungseinrichtungen sind einvernehmlich mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Versorgungsleitungssystem im Niederspannungsbereich nur unterirdisch zu führen ist, um unvermeidbare Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch umfangreiche oberirdische Leitungen auszuschließen. Dies ist bei der verbindlichen Überplanung sicherzustellen.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten in dem betroffenen Bereich ist für Versorgungsleitungen der E.ON Hanse AG die genaue Kabellage bzw. Leitungstrassen beim Regionalcenter Ahrensburg, Telefon Service-Center 0180 140 4444 zu erfragen. Dies ist insbesondere in der verbindlichen Überplanung für die jeweiligen Bereiche zu beachten.

Im Kreuzungsbereich oberirdischer 11-kV-Leitungen des Versorgungsträgers E.ON Hanse AG ist zu beachten, dass die Leitungen unter Spannung stehen. Der Umgang mit Baugerüsten, Leitern, Fördereinrichtungen und Baumaschinen hat unter ganz besonderer Vorsicht zu erfolgen.

Bei allen vorgenannten Einrichtungen ist ein Mindestabstand von 3,0 m von den Leiterseilen, unter Berücksichtigung des Ausschlagens der Leiterseile bei Wind, einzuhalten. Auch hier ist zu beachten, dass keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der oberirdischen Leitungen übernommen wird. Die in der südwestlichen Ecke des Teiländerungsbereiches dargestellte 110-kV-Freileitung berührt den vorliegenden Änderungsbereich nicht.

Erdgasversorgung

Im Umgebungsbereich befinden sich Erdgasversorgungsleitungen.

Sofern eine Erdgasversorgung in dem künftigen Baugebiet vorgesehen ist, sind neue Versorgungsleitungen mit dem Versorgungsträger E.ON Hanse AG abzustimmen. Hierbei ist zu beachten, dass eine Gastrasse ohne Baumbepflanzung freizuhalten ist. Vor Beginn von Erdarbeiten muss aus Sicherheitsgründen die genaue Lage und Rohrdeckung der Leitungen durch Probeaufgrabungen ermittelt oder Rücksprache mit der E.ON Hanse AG, Regionalcenter, Kurt-Fischer-Straße 52, Postfach 1243 in 22902 Ahrensburg gehalten werden. Dies ist insbesondere in der verbindlichen Überplanung zu beachten.

Sofern besondere Einrichtungen, wie Gasdruckminderungsstationen und Ähnliches, zur Gebietsversorgung erforderlich sind, sind die Standorte mit dem Versorgungsträger E.ON Hanse AG einvernehmlich abzustimmen und nach Möglichkeit in Bereichen privater Baugrundstücke festzulegen. In der verbindlichen Überplanung sind diese gefundenen Standorte zu berücksichtigen und in den jeweils aufzustellenden Bebauungsplänen festzusetzen.

Telekommunikation

Zur Sicherung eines vertretbaren Orts- und Landschaftsbildes sind notwendige Ergänzungen des Leitungssystems im Festnetzbereich nur unterirdisch auszuführen. Dies ist in der verbindlichen Überplanung zu gegebener Zeit zu berücksichtigen.

Der mögliche Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen in einzelnen Teilbereichen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf der Grundlage von Bebauungsplänen ist der Deutschen Telekom AG, PTI – Bauherrenabteilung, Fackenburg Allee 40 – 42 in 23566 Lübeck, Telefon (0451) 4 88 – 4770 bzw. in Bad Oldesloe, Telefon (04531) 1765 – 27, nach Möglichkeit 3 Monate vor Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen schriftlich anzuzeigen.

Television

Sofern sich in den zur Änderung vorgesehenen Bereichen Breitbandkommunikations (BK)-Anlagen des Versorgungsträgers Kabel Deutschland befinden, bzw. Erweiterungen des Kabelfernsehtznetzes im Bereich der für eine Wohnbebauung möglichen Gebiete durchgeführt werden, sind die notwendigen Ergänzungen zur Sicherung eines vertretbaren Orts- und Landschaftsbildes nur unterirdisch auszuführen. Dies ist in der verbindlichen Überplanung zu gegebener Zeit zu beachten.

Für die rechtzeitige Planung und Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungs- und Erschließungsträger ist die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Eckdrift 81 in 19061 Schwerin, Telefon (0385) 5 92 66-31 über den Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten frühzeitig zu informieren, nach Möglichkeit 3 Monate vor Baubeginn.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die bestehende zentrale Ortsentwässerung zum Klärwerk der Stadt Bargteheide vorgesehen. Entsorgungsträger ist die Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH in Bargteheide. Notwendige Ergänzungen des Kanalnetzes und sonstigen Entsorgungseinrichtungen sind mit dem Entsorgungsträger im öffentlichen wie im privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen.

Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen. Dies ist in der verbindlichen Überplanung zu beachten.

Oberflächenentwässerung

Die anfallenden Oberflächenwasser sind über die vorhandenen Entsorgungsleitungssysteme abzuleiten. Notwendige Ergänzungen des Entsorgungsleitungssystems, insbesondere im privaten Bereich, sind mit dem Entsorgungsträger Stadt Bargteheide einvernehmlich abzustimmen. Vorgesehen ist die Ableitung anfallenden gefassten Oberflächenwassers über neu zu errichtende Rohrleitungssysteme in Richtung des nordöstlich gelegenen Regenwasserrückhaltebeckens an der Wendeanlage der Straße Am Knick. Da die Leitungsführung in großen Teilen über private Grundstücke neu verlegt werden soll, ist deren Sicherung im Zuge der verbindlichen Überplanung durch Grunddienstbarkeiten bzw. Baulasten oder ggf. festzusetzende Leitungsrechte zu gewährleisten. Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen, bzw. bei verbindlicher Überplanung zu beachten. Über diese Entsorgungsleitungssysteme werden die anfallenden Oberflächenwasser der Regenwasserrückhalteanlage zugeleitet, gereinigt und rückgehalten.

Für das bestehende Regenwasserrückhaltebecken an der Wendeanlage der Straße Am Knick ist derzeit noch keine eigentliche wasserrechtliche Genehmigung erteilt. Es wird davon ausgegangen, dass die notwendigen Abstimmungen mit der zuständigen Wasserbehörde des Kreises Stormarn für eine Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnisse in nächster Zeit abgeschlossen werden können.

Weiter ist sicherzustellen, dass für die Ableitung des Oberflächenwassers aus dieser Regenwasserrückhaltung keine zusätzlichen Regenwasserspenden über die künftig zulässige Ableitungsmenge hinaus abgeleitet werden.

Diese künftig rückgehaltenen Oberflächenwasser sind danach im zulässigen Umfang dem benachbarten Verbandsgewässer des Gewässerpflegeverbandes Grootbek zuzuleiten. Sofern eine grundstücksbezogene Versickerung anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen ist, bedarf dies einer wasserrechtlichen Erlaubnis, ggf. ist auch eine Anzeige der Versickerung ausreichend. Dies ist in der Umsetzung der Planung zu beachten.

Im Zuge der Erschließungsplanung ist weiter zu prüfen, ob die vorhandene Regenwasserkanalisation im Carl-Benz-Weg für die Ableitung von Mehrmengen zumindest mitgenutzt werden kann.

Die erforderliche wasserrechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen (ggf. auch als Änderungsanträge) sind vor Erschließungsbeginn bzw. Umsetzung der Planung einzuholen.

Verkehrsmengendaten

Der Teiländerungsbereich liegt südlich der Straße Am Redder und wird von keinen überörtlichen Hauptverkehrszügen wie auch nicht von der Eisenbahnstrecke Hamburg/Lübeck im Nahbereich berührt. Klassifizierte Straßen mit hohen Verkehrsbelastungen liegen südlich abgesetzt in einem Abstand von mehr als ca. 450 m entfernt. Der Abstand zur westlich liegenden Eisenbahnstrecke beträgt ca. 700 m.

Lediglich entlang der Nordseite des Teiländerungsbereiches verläuft die Gemeindestraße Am Redder.

Bei der verbindlichen Überplanung der betreffenden gewerblichen Bauflächen ist zu prüfen, inwieweit Verkehrsbelastungen bezüglich ihrer Immissionen im Plangebiet zu berücksichtigen sind. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung wird davon ausgegangen, dass ggf. nötige Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Klassifizierte Straßenzüge (Hauptverkehrszüge)

Die Landesstraße 89 führt südlich/südwestlich abgesetzt in einem Abstand von ca. 450 m am Plangebiet vorbei.

Wasserschutzgebiet

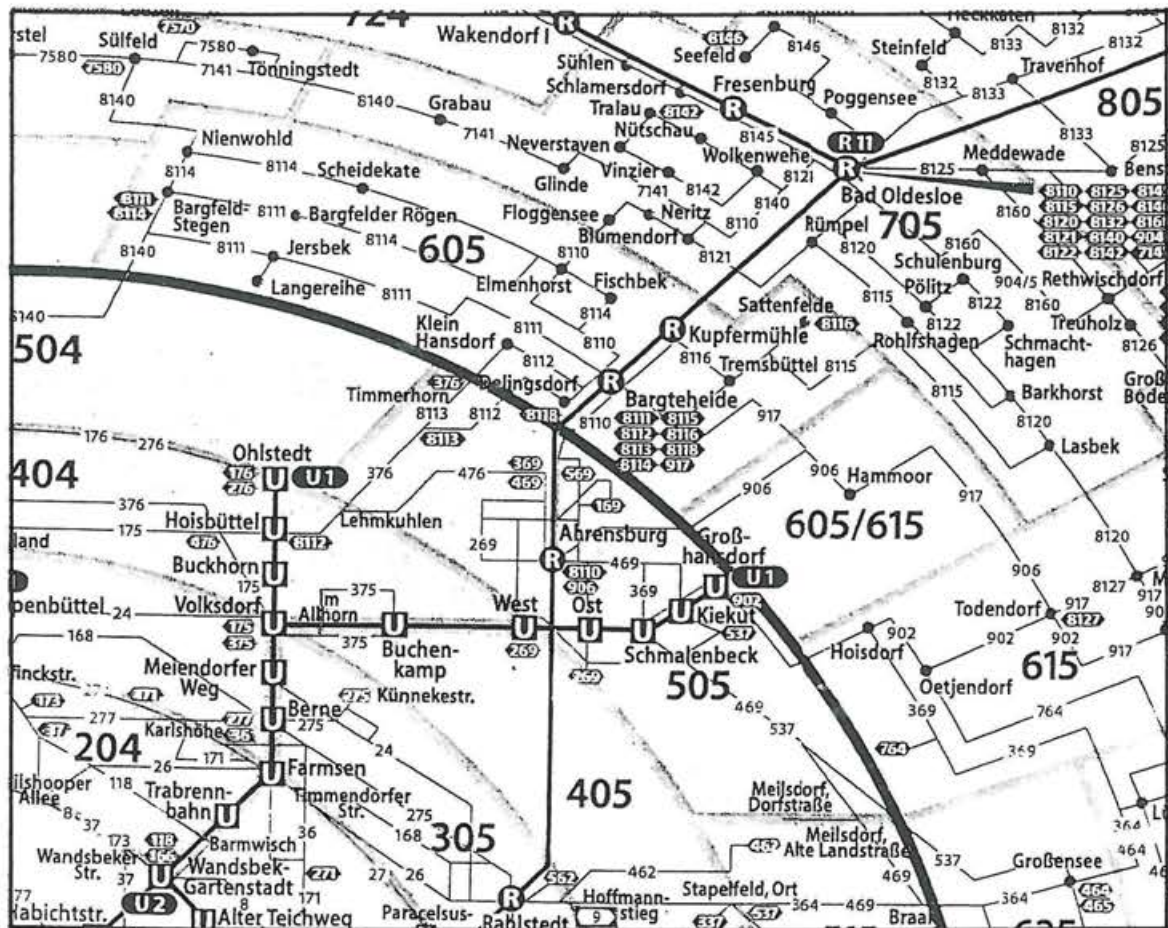
Die Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage der Schleswig AG Rendsburg (jetzt E.ON Hanse AG) in Bargteheide trat gemäß § 14 der Landesverordnung am 01. März 2000 in Kraft.

Der Änderungsbereich liegt östlich vollständig außerhalb der Abgrenzung der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Bargteheide. Daher wird auf eine Ablichtung mit der Abgrenzung des Wasserschutzgebietes verzichtet.

ÖPNV

In der weitergehenden Planung, insbesondere auch im Zusammenhang mit Bebauungsplänen, sind die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs sowie der integrierten Schülerbeförderung besonders zu berücksichtigen. In der Umgebung des Änderungsbereiches ist auf die Bushaltestelle an der Straße Am Redder (familia) hinzuweisen. Ca. 750 m westlich befinden sich der Bahnhof sowie der Busbahnhof der Stadt mit Anbindung verschiedener Linien. Nachfolgend ist ein Auszug aus dem HVV Tarifplan wiedergegeben.

Auszug aus dem HVV Tarifplan



5. Flächenermittlung / Flächenverteilung

Teiländerungs- bereich			
1		Gesamtanteil	Änderungsanteil
	gewerbliche Bauflächen	2,96 ha	1,75 ha
	Grünflächen –extensiv genutzte Gras- und Krautflur mit Landschaftswall-	0,32 ha	0,32 ha

6. Umweltbericht

Der nachfolgende Umweltbericht ist mit eigenen Seitenzahlen versehen.

STADT BARGTEHEIDE

KREIS STORMARN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

10. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG – ZIFFER 6

HIER: UMWELTBERICHT

Seiten: I bis XII

Stand: 10. Mrz. 2008; 25. Juni 2008; Sept. 2008

Gliederungen**a) Einleitung**

- a₁) Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes, Beschreibung der Darstellungen und Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden III
- a₂) Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung III - VI

b) Beschreibung und Bewertung des Umweltauswirkungen

- b₁) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich beeinflussten Gebiete VI
- b₂) Beschreibung und Bewertung zu den Schutzgütern VI - IX
- b₃) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung IX - X
- b₄) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen X - XI
- b₅) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches XI

c) Zusätzliche Angaben

- c₁) Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben XI
- c₂) Maßnahmen zur Überwachung XI

d) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben XI - XII

6. Umweltbericht**a) Einleitung****a₁) Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes, Beschreibung der Darstellungen und Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**

Zur Sicherung gemeindlicher Infrastruktur, Weiterentwicklung und Standortsicherung eines großen Gewerbebetriebes im Osten der Ortslage wird mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes in einem Bereich südlich der Straße Am Redder und nordöstlich rückwärtig der Rudolf-Diesel-Straße die künftige Nutzung geändert und als ein insgesamt größerer Gewerbeflächenbereich neu dargestellt. Es handelt sich im Deckblattausschnitt A im Wesentlichen um Änderungen nördlich des bisherigen Altbaubereiches dieses Gewerbebetriebes. Vorgesehen ist die Entwicklung gewerblicher Bauflächen in den Bereich bisher dargestellter gemischter Bauflächen hinein mit Trennung der beiden Bauflächenbereiche durch eine lineare Grünzäsur.

Deckblatt A

In dem Teiländerungsbereich werden südlich der Straße Am Redder die bereits bisher dargestellten gewerblichen Bauflächen nach Nordosten hin erweitert bis in Höhe der hier dargestellten gemischten Baufläche.

Die vorgenommenen Änderungen zum Teiländerungsbereich dienen ausschließlich der Standortsicherung und Erweiterung des hier ansässigen Gewerbebetriebes. Weiter ist festzustellen, dass es sich um standortbezogene Neudarstellungen handelt, so dass Alternativbetrachtungen zu möglichen anderen Standorten nicht begründbar sind und weiter bisher dargestellte gemischte Bauflächen im Grundsatz durch die vorliegende Planung in gewerbliche Bauflächen umgewandelt werden. Eine Entwicklung in die freie Landschaft ist hier auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht gegeben.

Nachfolgend werden die Änderungsanteile der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wiedergegeben. Es handelt sich um die Tabelle aus Ziffer 2b der Begründung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes.

	<u>Gesamtanteile</u>	<u>nur Änderungsanteile</u>
1. gewerbliche Bauflächen	2,96 ha	1,75 ha
2. Grünflächen	0,32 ha	0,32 ha

a₂) Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung

Zu den Umweltschutzziele liegen folgende Fachgesetze und Fachplanungen für den Bereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes vor:

Landesraumordnungsplan	Landschaftsprogramm
Regionalplan Planungsraum I	Landschaftsrahmenplan
Kreisentwicklungsplan	bestehende und gemeldete FFH-Gebiete
Gemeinsames Datenprofil 2007	
Flächennutzungsplan (1993)	Landschaftsplan (1993)
Flächennutzungsplan – 2. Änderung	Landschaftsplan – 1. Teilfortschreibung
Flächennutzungsplan – 4. Änderung	

Darüber hinaus sind die Vorgaben des Baugesetzbuches, des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Die Anforderungen des § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch und des § 1a Baugesetzbuch sind in der Flächennutzungsplanänderung im erforderlichen Umfang berücksichtigt.

Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sowie § 1a Baugesetzbuch sollen Bauleitpläne, und damit auch die vorliegende 10. Änderung des Flächennutzungsplanes, dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, um die natürliche Lebensgrundlage zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Baugesetzbuch zu berücksichtigen.

Gemäß § 9 Abs. 6 des Landesnaturschutzgesetzes ist bestimmt, dass Landschaftspläne bei Bedarf fortzuschreiben sind. Hierzu ist festzustellen, dass kein Fortschreibungsbedarf für den Landschaftsplan besteht. Die Beurteilungsgrundlage für den Gewerbegebietsbereich ist die 1. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes.

Für den Teiländerungsbereich sind bereits jetzt in der 1. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes Regelungen aufgenommen, die eine neuerliche Fortschreibung nicht begründen. Die erforderlichen Inhalte und Regelungen werden daher allein mit der Flächennutzungsplanänderung aufgearbeitet und gesichert. Dies betrifft auch die Entwicklung von Planungsvorgaben für die künftige verbindliche Überplanung.

Zur Eingriffsregelung ist gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz bestimmt, dass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, also auch zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung, Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dementsprechend sind gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch die Vermeidung, der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

Die Anforderungen zur Eingriffsregelung gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz sind gleichfalls inhaltlich im erforderlichen Umfang berücksichtigt.

Landesraumordnungsplan und Regionalplan

Auf Grund der Kleinräumigkeit des Teiländerungsbereiches und der Lage am östlichen Siedlungsrand der Stadt ist festzustellen, dass die Belange aus diesen Plänen im erforderlichen Umfang berücksichtigt sind und nichts Weitergehendes zu beachten ist. Der Bereich liegt im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Stadt Bargteheide.

Kreisentwicklungsplan 1996 – 2000

Aus dem nicht verbindlich wirkenden Kreisentwicklungsplan des Kreises Stormarn 1996 – 2000 sind keine weitergehenden Belange zu beachten. Es ist festzustellen, dass eine Fortschreibung zurzeit nicht vorgesehen ist. Unabhängig hiervon ist von Seiten des Kreises Stormarn für die Metropolregion Hamburg im Zusammenwirken mit den angrenzenden Nachbarkreisen das „Gemeinsame Datenprofil 2007“ erstellt.

Gemeinsames Datenprofil 2007 für die Kreisentwicklungskonzepte (KEK)

In diesem Datenprofil werden ein effizientes Flächenmanagement zur Unterstützung einer ökologisch sinnvollen Innenentwicklung und die Mobilisierung vorhandener Baulandreserven empfohlen, um eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung sicherzustellen. Dies wird im Grundsatz in der vorliegenden Planung beachtet, in dem unbebaute Innenbereiche einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden.

Flächennutzungsplan

Für den betroffenen Teiländerungsbereich (Deckblatt A) gelten die Vorgaben der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 1993 und hier insbesondere seiner 2. und 4. Änderung. In ihnen ist der südwestliche Teil des Teiländerungsbereiches bereits bisher als gewerbliche Baufläche mit einer nordöstlich angrenzenden gemischten Baufläche dargestellt. Entlang der Straße Am Redder erfolgt eine Abgrenzung als Grünfläche –Schutzgrünfläche– in unterschiedlicher Breite. In der Südostecke des Teiländerungsbereiches ist ein Teil eines linearen Grünbereiches als Grünfläche –Extensivgrünland mit Baumbestand– in einer Breite von ca. 20 m betroffen.

Mit der vorliegenden 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nunmehr der hier bestehende gewerbliche Bauflächenbereich in nordöstlicher Richtung in die gemischte Baufläche hinein um ca. 1,75 ha. unter Einbeziehung von Grünflächen entlang der Straße Am Redder erweitert. Dies dient der Standortsicherung des hier ansässigen großen Gewerbebetriebes. Verkehrlich wird die bauliche Neuentwicklung an die bisherigen Betriebsflächen angeschlossen, so dass grundsätzlich keine neue Verkehrsflächenanbindung erforderlich ist. Zur Trennung der neuen gewerblichen Baufläche gegenüber der verbleibenden gemischten Baufläche ist eine Grünfläche als extensiv genutzte Gras- und Krautflur mit Landschaftswall dargestellt. Hierin eingebunden sollen umfangreich zu versetzende Knickteile angepflanzt werden. Mit weiteren zu versetzenden Knickteilen soll entlang der Straße Am Redder eine Doppelknicksituation geschaffen werden.

Für diesen Teiländerungsbereich ist die zeitgleiche Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5b – 6. Änderung und Ergänzung vorgesehen.

Landschaftsprogramm und Landschaftsrahmenplan sowie bestehende und gemeldete FFH-Gebiete sowie europäische Vogelschutzgebiete

Auf Grund der Kleinräumigkeit des Teiländerungsbereiches, der Lage am östlichen Siedlungsrand sowie der überwiegend bereits bestehenden Bebauung in den umgebenden gewerblichen und wohnbaulichen Bauflächenbereichen ist festzustellen, dass die Belange aus diesen Plänen im erforderlichen Umfang berücksichtigt sind und nichts Weitergehendes zu beachten ist.

Zu den bestehenden und gemeldeten FFH-Gebieten sowie europäischen Vogelschutzgebieten ist festzustellen, dass der Teiländerungsbereich am östlichen Siedlungsrand liegt und die gemeldeten bzw. nachgemeldeten FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete nicht berührt und somit hiervon nicht betroffen sind.

Landschaftsplan

Für die Stadt Bargteheide besteht der Landschaftsplan seit September 1995. Für den Teiländerungsbereich ist jedoch aktuell die 1. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes zu Grunde zu legen. In ihr sind differenzierte Nutzungsvorgaben entwickelt, die sich auf die bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes beziehen und somit gewerbliche Bauflächen, gemischte Bauflächen und Grünflächenbereiche umfassen. Da es sich in diesem Fall um Umstrukturierungen von bisher gemischten Bauflächen in nunmehr gewerbliche Bauflächen handelt ist festzustellen, dass die 1. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes dem Darstellungsinhalt der vorliegenden 10. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht entgegensteht. Diese Annahme erfolgt unter dem Ansatz einer nicht parzellenscharfen Betrachtung, wie sie für einen Flächennutzungsplan gegeben ist.

Das Erfordernis einer neuerlichen Teilfortschreibung zum Landschaftsplan ist daher nicht ableitbar.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Die vorstehend beschriebenen gesetzlichen Grundlagen und Fachplanungen werden, mit Ausnahme von Darstellungsinhalten des Landschaftsplanes (1. Teilfortschreibung), berücksichtigt. Die Abweichungen von Darstellungsinhalten werden als vertretbar angesehen.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine Berücksichtigung der städtebaulichen Zielvorgaben für diesen Bereich.

b) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**b₁) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich beeinflussten Gebiete**

Die Beschreibungen und Bewertungen der Umweltauswirkungen werden beschränkt auf die nachfolgend genannten Veränderungen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes gegenüber dem wesentlichen Inhalt der betroffenen Bereiche der Flächennutzungsplanneuaufstellung 1993 in seiner hier geltenden 2. und 4. Änderungsfassung.

Im Teiländerungsbereich ergeben sich Veränderungen dahingehend, als dass die bisher dargestellte gemischte Baufläche reduziert und dieser Bereich als gewerbliche Baufläche bzw. Grünfläche neu dargestellt wird. Dies betrifft auch die bisher dargestellten Grünflächenbereiche entlang der Straße Am Redder und die südöstlich liegenden Grünflächenbereich an dem hier vorhandenen Gewerbebetrieb.

Es handelt sich demnach im Grunde um eine Verschiebung der auch bisher aneinandergrenzenden baulichen Nutzungen zur Entwicklung hinreichend großer gewerblicher Bauflächen für den vorhandenen Gewerbebetrieb.

Mit der vorliegenden Änderung ergeben sich somit Umnutzungen von tatsächlich vorhandenem Ackerland in Bauflächen. Dies führt zu einer deutlichen Veränderung des Umweltzustandes in diesem Bereich.

Zu den Belangen des Umweltschutzes, insbesondere in Bezug auf das Schutzgut Mensch, ist eine Schalltechnische Untersuchung bereits für die Ebene des Flächennutzungsplanes erstellt. In ihr sind die grundlegenden Aussagen zu diesen Problematiken aufgearbeitet und dargelegt, die in der verbindlichen Überplanung auf geeignete Weise gesichert werden sollen. Weiter besteht eine Begutachtung zur möglichen Entwicklung der an den Änderungsbereich angrenzenden gemischten Bauflächen.

Zu artenschutzrechtlichen Aspekten liegt zum Bebauungsplan Nr. 5b – 6. Änderung und Ergänzung die Begutachtung Potenzial Fauna und Artenschutz vor.

b₂) Beschreibung und Bewertung zu den Schutzgütern
Schutzgut Mensch

Für den Teiländerungsbereich liegt eine Betroffenheit zu möglichen Lärmbeeinträchtigungen vor. Hier jedoch im Wesentlichen aus der Gewerbenutzung selbst mit entsprechenden Auswirkungen auch in den Umgebungsbereich hinein mit hier vorhandenen gemischten bzw. Wohnnutzungen. Von überörtlichen hochbelasteten Straßenzügen sowie der Eisenbahnstrecke Hamburg/Lübeck sind keine unvermeidbaren Beeinträchtigungen zu erwarten.

Bewertung

Für den Teiländerungsbereich ist allein aus der Gewerbegebietsnutzung heraus mit Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen, für die in geeigneter Weise im Zusammenhang mit der

verbindlichen Überplanung und der anschließenden baulichen Umsetzung notwendiger passiver Schallschutz zu sichern ist. Darüber hinaus sind Nutzungsgliederungen zu sichern, die über entsprechend festzusetzende Emissionskontingente die Verträglichkeit zu den angrenzenden Baugebieten sicherstellen. Unter diesem Ansatz ist auch hier künftig mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

Zum Nachweis und Nachvollzug wird auf die Schalltechnische Untersuchung für die 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5b und der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 07. März 2008 verwiesen, die geeignete Maßnahmen der Minimierung und Sicherung der Verträglichkeit aufzeigt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für den Teiländerungsbereich am östlichen Siedlungsrand ergibt sich eine Betroffenheit für das Schutzgut Tier, das derartig intensiv genutzte Grünlandflächen und deren randliche Großgrüneinfassungen vorwiegend als Nahrungshabitat nutzt. Eine wesentliche Betroffenheit des Schutzgutes Pflanzen ist in Anbetracht der ackerbaulichen Nutzung dieser Flächen nicht zu erwarten.

Als Lebensraum für Tiere und Pflanzen kommen demnach vorwiegend nur noch die randlichen Bereiche der Übergänge zwischen den verschiedenen Nutzungsstrukturen in Frage.

Die Artenzusammensetzung der Flora in den randlichen Bereichen dieser Flächen ist gleichfalls stark durch Menschen beeinflusst.

Bewertung

Durch die Neuplanung und Umstrukturierung in gewerbliche Nutzung ergeben sich Verluste der bisherigen Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Da sich jedoch die Gesamtstruktur dieser veränderten baulichen Nutzungen nicht wesentlich verändert, bestehen hier hinreichend Ausweichmöglichkeiten in die verbleibenden freien Landschaftsbereiche.

Es ist somit im Sinne des Minimierungsgebotes und des Artenschutzes Sorge zu tragen, dass die wesentlichen hochwertigen Strukturen des betroffenen Bereiches im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur Erhaltung festgesetzt werden. Für die dann unvermeidbaren Beeinträchtigungen ist ein entsprechender Ausgleich zu sichern. In der Gegenüberstellung der bisherigen Planung ergeben sich somit unterschiedlich begrenzte Verschlechterungen für Arten und Lebensgemeinschaften durch die Entwicklung von Bauflächen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen und dem teilweise bestehenden Erfordernis zum Entfernen und Versetzen von Knickstrukturen. Da diese jedoch unter angemessenen zusätzlichen Knickneuanpflanzungen nur innerhalb des Teiländerungsbereiches versetzt werden, ist der hiermit verbundene Verlust als nicht wesentlich anzusehen. Vielmehr werden zum einen durch die Neuanlage einer Doppelknickstruktur (Redder) und zum anderen der Verbindung von zu versetzenden Knickteilen mit einem neu anzulegenden Landschaftswall umfangreiche Minimierungen und erforderliche Ausgleiche gesichert bis hin zu einer Aufwertung der Landschaftsstruktur. Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Aspekte ist in der verbindlichen Überplanung sichergestellt, dass die vorgesehene Neuanpflanzung eines Knicks im Bereich des nordöstlichen Grünzuges zwei Vegetationsphasen vor dem Entfernen des Knicks an dem bisherigen Geh- und Radweg erfolgen muss. Die überwiegenden vorhandenen Knickstrukturen bleiben auch weiterhin erhalten. Mit der neu entwickelten Grünabgrenzung als Übergang zu den nördlich verbleibenden gemischten Bauflächen ergibt sich eine Verbesserung der Landschaftsstruktur und damit die Neuschaffung geeigneter Lebensräume für Pflanzen und Tiere in diesem Bereich.

Schutzgut Luft und Klima

In Gegenüberstellung der bisherigen gemischten Nutzung zur künftigen gewerblichen Nutzung mit der einhergehenden deutlichen Erhöhung des Gesamtversiegelungsgrades, ergibt sich eine

wesentliche Veränderung der klimatischen Bedingungen mit geringerer Luftfeuchtigkeit und höheren Tagestemperaturen. Diese Veränderungen sind jedoch auf Grund der geringen Gebietsgröße nur als Veränderung des Kleinklimas anzusehen.

Bewertung

Die Durchführung und Realisierung der Planung führt zu einer begrenzten Bebauung und der damit verbundenen Oberflächenversiegelung. Es kommt somit zu einer negativen Veränderung des Kleinklimas in diesem Bereich.

Gegenüber den Ursprungsdarstellungen handelt es sich um eine Erhöhung der Umweltauswirkungen. Auf Grund der differenzierten Nutzungsstrukturen die entwickelt werden sollen, sind diese in der verbindlichen Überplanung ggf. zu kompensieren.

Schutzgut Landschaft

Für den Teiländerungsbereich ergibt sich eine Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes auf Grund der Verschiebung des bestehenden Siedlungsrandes. Da hier eine umfangreiche Eingrünung des neu entstehenden Siedlungsrandes bzw. seiner Abgrenzung zu den anderen Baugebieten vorgesehen ist, verbleibt es im Grundsatz bei dem bisherigen Landschafts- und Ortsbild und entspricht somit den vorhandenen Strukturen des Umgebungsbereiches der Gewerbegebiete. Bezogen auf gemischte- bzw. wohnbauliche Bereiche ergibt sich jedoch ein Heranrücken großer kompakter Gebäudestrukturen, die auch in ihrer Höhenentwicklung zur Veränderung des Landschaftsbildes beitragen. Hierzu sind jedoch als Minimierungsmaßnahmen Bauhöhenbegrenzungen in der verbindlichen Überplanung zu sichern.

Bewertung

Durch die Umsetzung der Planung ergibt sich eine deutliche Veränderung des bisherigen Landschaftsbildes. Anstatt der bisherigen kleinteiligeren gemischten Baustrukturen werden deutlich größere und höhere Baustrukturen der gewerblichen Nutzung entstehen.

Diese Verschlechterung des Landschafts- und Ortsbildes ist nach Möglichkeit durch die Einbindung von Grünstrukturen, der baulichen Gestaltung sowie der Festlegung unterschiedlicher Bauhöhen zu minimieren.

Schutzgut Boden

Bei dem Schutzgut Boden ist von einer wesentlichen Veränderung auszugehen. Mit der Neuplanung ergibt sich eine Zunahme voraussichtlich errichtbarer zusätzlicher Grundfläche unter Berücksichtigung der Zunahme der bebaubaren Flächen. Dies führt somit zu einer Erhöhung der Versiegelung und damit verbundenen Reduzierung von Versickerungsflächen.

Bewertung

Durch die Veränderungen der Nutzungsstrukturen steigt der Anteil der voraussichtlich zulässigen Versiegelungen des Bodens nur für den Änderungsbereich mit ca. 13.300 qm. Da jedoch die Gesamtfläche unter Einbeziehung bereits bisher dargestellter unbebauter gewerblicher Bauflächen zu berücksichtigen ist, ist unter Ziffer 2b der Begründung die Gesamtentwicklung der Grundfläche mit 22.496 qm angenommen. Hier ist von einer realen Zunahme der Versiegelung auszugehen.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Teiländerungsbereiches sind keine Kleingewässer vorhanden.

Das anfallende Regenwasser wird, soweit es nicht versickern kann, gefasst und über das gemeindliche Oberflächenentwässerungssystem großräumig mit Neuerrichtung einer Regenwasserleitung in Richtung vorhandenes Regenwasserrückhaltebecken an der Wendeanlage der Straße Am Knick in nordöstlicher Richtung abgeleitet. In dieses Ableitungssystem sind

Regenwasserrückhaltungen und -reinigungen eingebunden, die auch eine Versickerung und Verdunstung des Wassers ermöglichen.

Bewertung

Aufgrund der Ableitung des Niederschlagswassers in vorhandene Rückhaltesysteme und Reinigungseinrichtungen mit anschließender Weiterleitung wird eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser überwiegend vermieden. Durch die Erhöhung der Oberflächenversiegelung ergibt sich eine Verschlechterung bezüglich der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die Neuplanung sind Kulturgüter und sonstige Sachgüter nicht betroffen.

Bewertung

Es ergeben sich keine Auswirkungen und somit keine Verschlechterungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

Wechselwirkungen

Für die Flächennutzungsplanänderung sind zur Beurteilung der Umweltauswirkungen auch die Wechselwirkungen zwischen den vorstehend benannten Schutzgütern zu berücksichtigen.

Im Grundsatz bestehen Wechselwirkungen und Wechselbeziehungen zwischen allen Teilen des Naturhaushalts. Hier sind die Wechselwirkungen im besonderen Maße durch das menschliche Handeln auf die jeweiligen Schutzgüter geprägt. Die wichtigsten Veränderungen in dem Naturhaushalt ergeben sich durch die baulichen Entwicklungen und die teilweise Reduzierung der Grünbereiche als Teil des hier vorhandenen bisherigen offenen Landschaftsraumes. Es ergibt sich eine Erhöhung der Oberflächenversiegelung. Dies führt zu keiner Verbesserung der klimatischen Bedingungen und keiner Verbesserung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie zur Verringerung der Flächen für die Grundwasserneubildung und zu keiner Verbesserung des Mikroklimas. Auf Grund der neu anzulegenden linearen Grünelemente zwischen den neu entwickelten gewerblichen und bestehenden gemischten Bauflächen ergeben sich jedoch deutliche Minimierungen der sich ergebenden Eingriffe.

Mit der vorliegenden Planung und den dazu vorgesehenen Maßnahmen, insbesondere auch in der weitergehenden verbindlichen Überplanung, ergeben sich Veränderungen der vorher vorhandenen Wechselbeziehungen oder Wechselwirkungen. Es ist jedoch festzustellen, dass die vorliegende Planung letztendlich auch zu keiner Verbesserung der bisherigen Umweltsituation führt. Die insgesamt negativen Auswirkungen der Planung sind städtebaulich erforderlich. Aus Sicht der Umwelt sind sie jedoch nicht als erheblich zu bewerten wenn sichergestellt wird, dass die Eingriffe, soweit möglich, minimiert bzw. ausgeglichen werden.

Mit den zu versetzenden Knickteilen und der damit vorgesehenen Doppelknicksituation (Redder) entlang der Südseite der Straße Am Redder und der neuen Grünachse mit neu anzulegenden Knick und zugeordnetem neuen Landschaftswall mit eingebauten Teilen des zu versetzenden Knicks ergeben sich deutliche Aufwertungen des verbleibenden Landschaftsbildes. Über diese Längsachse wird in östlicher Verlängerung auch eine Vernetzung mit dem freien Landschaftsraum gesichert.

b₃) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Durchführung der Planung ergeben sich Veränderungen der Beeinträchtigungen aus Lärmbelastungen zum Schutzgut Mensch, die durch geeignete Maßnahmen im Zuge der verbindlichen Überplanung zumindest minimiert werden können. Insgesamt ist davon

auszugehen, dass ein verträgliches Nebeneinander im Zuge der Planumsetzungen gesichert werden kann.

Durch die Umstrukturierungen der Nutzungen und der damit verbundenen Zunahme der Oberflächenversiegelung im Zuge der verbindlichen Überplanung ergibt sich keine Verbesserung der Lebensräume von hier vorhandenen Tieren und Pflanzen, sondern vielmehr eine geringe Verschlechterung auch unter Berücksichtigung von Minimierungsmaßnahmen.

Durch die Planungen kommt es zu wesentlichen Veränderungen der bisherigen natürlichen Bodenfunktion.

Es ergibt sich eine Zunahme der künftigen Bodenversiegelungen, die jedoch durch die Festlegung künftiger zulässiger Gesamtoberflächenversiegelungen zu begrenzen sind. Für das gefasste bzw. zu fassende Oberflächenwasser ergeben sich durch die Neuplanung nur geringfügige, nicht wesentliche nachteilige Veränderungen.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Neuentwicklungen im Verhältnis zu den bisherigen Planungen beeinträchtigt. Dies geschieht im Wesentlichen durch die Reduzierung des bisher hier vorhandenen Landschaftsraumes und des Heranrückens des gewerblichen Siedlungsraumes an die wohnbaulich geprägten bestehenden Siedlungsbereiche. Im Zuge der verbindlichen Überplanung sollten zur Einbindung des neuen gewerblichen Siedlungsbestandes angemessene Übergangsbereiche durch Staffelung der Bauhöhen entwickelt werden. Weiter sind auch neu zu schaffende Grünbereiche als Übergänge zu anderen Siedlungsbereichen zu entwickeln. Soweit erforderlich sollen diese Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, zumindest teilweise, kompensiert bzw. durch Reduzierung der Eingriffe minimiert werden.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Umsetzung der Nutzungsvorgaben aus dem Flächennutzungsplan –Neuaufstellung 1993- sowie aus der 2. und 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich für den Teiländerungsbereich gleichfalls wesentliche Veränderungen des Umweltzustandes, bezogen auf die vorwiegend hier vorgesehene gemischte Baufläche mit zugeordneten Grünflächenbereichen. Auf Grund der anzunehmenden baulichen Dichte und voraussichtlichen geringeren baulichen Höhe wären diese möglichen Veränderungen als geringer anzusehen.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch ergibt sich im begrenzten Umfang auch bei Nichtdurchführung der Planung eine Veränderung der Belastungen aus Verkehrs- und Gewerbelärm durch die mögliche Umsetzung bereits dargestellter bisher noch nicht gebauter gewerblicher Bauflächen.

b4) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Für den Teiländerungsbereich wird durch verbindliche Überplanung die zulässige Oberflächenversiegelung für die hier vorgesehene gewerbliche Nutzung angemessen begrenzt, so dass sich hieraus keine weiteren unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen ergeben. Eingriffe, mit Ausnahme des Versetzens eines vorhandenen Knicks in die künftigen nordwestlichen und nordöstlichen Randbereiche, sind nicht vorgesehen. Für diesen zu versetzenden Knick ist durch Neuanpflanzung eine angemessene Verlängerung vorgesehen.

Mit den neu zu entwickelnden randlichen Übergangsbereichen zu dem verbleibenden offenen Landschaftsraum bzw. dem vorhandenen Siedlungsgefüge hin wird zur Verringerung der Eingriffe in das Landschaftsbild beigetragen.

Für die Oberflächenversiegelung ist ein angemessener Ausgleich vorgesehen.

Zu den Belangen des Immissionsschutzes ist darauf hinzuweisen, dass erforderliche Schallschutzmaßnahmen sowie Nutzungsgliederungen über die verbindliche Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 5b – 6. Änderung und Ergänzung zu sichern sind. Dies betrifft auch die Festsetzung von Emissionskontingenten zur Minimierung von Beeinträchtigungen gegenüber den benachbarten Wohnbauflächenbereichen.

b₅) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches

Für die vorgesehenen Erweiterungen und Ergänzungen der gewerblichen Nutzungsstruktur sind keine Planungsvarianten möglich, da die Bestandsvorgabe zur Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes Alternativstandorte ausschließt.

c) Zusätzliche Angaben

c₁) Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Abfassung des Umweltberichtes kam es zu keinen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben. Hierbei wurde auch auf Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 5b – 6. Änderung und Ergänzung zurückgegriffen.

c₂) Maßnahmen zur Überwachung

Für die vorliegende Planung ergibt sich kein besonderes Erfordernis für Maßnahmen zur Überwachung.

Über die weitergehende verbindliche Überplanung sind die jeweiligen Erfordernisse für die in dem Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen der Überwachung zu berücksichtigen. Für die Ebene des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine Maßnahmen der Überwachung.

d) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Der Teiländerungsbereich liegt am östlichen Siedlungsrand der Stadt südlich der Straße Am Redder und nordöstlich rückwärtig des bestehenden Gewerbebetriebes an der Rudolf-Diesel-Straße. Der Teiländerungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,28 ha.

Die tatsächliche Änderungsfläche umfasst davon ca. 2,07 ha.

Ziel ist es, die notwendigen baulichen Erweiterungsflächen zur Standortsicherung und Betriebserweiterung des hier ansässigen großen Gewerbebetriebes zu ermöglichen.

Für das Schutzgut Mensch sind durch die Neuentwicklungen keine wesentlichen Veränderungen der bestehenden Beeinträchtigungen aus den verschiedenen Lärmquellen, wie Straßen und Bahnanlagen, zu erwarten. Für die gewerblichen Bauflächen ist jedoch mit einer Zunahme von Gewerbelärm zu rechnen, der sich negativ auf die nördlich und westlich angrenzenden Wohnbauflächen auswirkt.

Für die Schutzgüter Klima und Luft ergeben sich höhere Beeinträchtigungen durch neu entstehende Bodenversiegelungen.

Für die Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter ergeben sich keine Beeinträchtigungen.

Für das Schutzgut Boden ist mit einer deutlichen Zunahme der Oberflächenversiegelung zu rechnen, für die entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu sichern sind.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser können auf Grund der vorgesehenen Ableitungsmaßnahmen und der hierbei möglichen Versickerung oder Verdunstung ausgeschlossen werden.

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ergeben sich höhere Beeinträchtigungen durch den Verlust bisher intensiv genutzter Grünlandflächen bzw. planungsbezogen durch den Verlust weniger zu verdichtender Bauflächen. Es ergibt sich auch ein Verlust bisher vorhandener Baum- und Strauchstrukturen durch den zu versetzenden Knick, wobei hier jedoch auch die Möglichkeit vorgesehen ist, im Zuge der Knickversetzung deutlich höherwertige Landschaftselemente zu entwickeln. Dies betrifft auch die Sicherung und Weiterentwicklung von Landschaftselementen für die Haselmaus und die Fledermäuse.

Ein Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Boden und in die vorhandenen Grünstrukturen ist über die verbindliche Überplanung zu ermitteln und festzulegen.

Es ergeben sich Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes für die, zumindest im Zuge der verbindlichen Überplanung, als Ausgleich Übergangsbereiche zu dem angrenzenden freien Landschaftsraum zu entwickeln sind bzw. die Gebäudehöhen zu den baulichen Siedlungsrändern angemessen zu reduzieren sind.

Aus den Beteiligungsergebnissen zum Aufstellungsverfahren ist abzuleiten, dass Inhalt, Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes den Anforderungen des Baugesetzbuches entsprechen.

ML-PLANUNG

Lübeck, d. 10. März 2008; 25. Juni 2008; 29. Sept. 2008

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bargteheide wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtvertretung Bargteheide am 25. September 2008.



Bargteheide, den **01. OKT. 2008**


(Bürgermeister)

Stand der Begründung: März 2008; Juni 2008; Sept. 2008