30. JUNI 2016

BEGRÜNDUNG

ZUR

3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35A, 1. BA DER STADT BAD SCHWARTAU

FÜR DIE ERWEITERUNG
DES GEWERBEGEBIETES „LANGENFELDE-NORD“
IN VERLÄNGERUNG DER STRASSE „NIELAND“,
NÖRDLICH STRASSE „LOOG“

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARSTADTN (§ 2 (2) BAUGB)
  FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU, TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
INFO@PLOH.DE WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	**Vorbemerkungen**	**3**
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
2	**Bestandsaufnahme**	**4**
3	**Begründung der Planinhalte**	**5**
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Auswirkungen der Planung	6
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.5	Verkehr	8
3.6	Grünplanung	8
4	**Immissionen / Emissionen**	**9**
5	**Ver- und Entsorgung**	**10**
5.1	Strom- und Gasversorgung	10
5.2	Wasserver-/ und –entsorgung	10
5.3	Müllentsorgung	10
5.4	Löschwasserversorgung	10
6	**Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB**	**11**
6.1	Einleitung	11
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	14
6.3	Zusätzliche Angaben	19
7	**Hinweise**	**21**
7.1	Bodenschutz	21
7.2	Archäologie	21
7.3	Landwirtschaft	22
8	**Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**	**22**
9	**Kosten**	**22**
10	**Billigung der Begründung**	**22**

B E G R Ü N D U N G

zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35a, 1. BA der Stadt Schwartau für die Erweiterung des Gewerbegebietes „Langenfelde-Nord" in Verlängerung der Straße „Nieland", nördlich Straße „Loog"

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 35a der Stadt Bad Schwartau ist seit 2004 rechtskräftig. Die Grundstücke sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Gewerbebetrieben bebaut. Das Planungskonzept des Bebauungsplanes Nr. 35a berücksichtigt bereits die im Flächennutzungsplan dargestellte Erweiterung in nördlicher Richtung und sieht eine entsprechende Verkehrsfläche für die Fortführung der Erschließung vor.

Die nördlich der Straße Loog vorhandenen Gewerbebetriebe hegen konkrete Erweiterungsabsichten. Diese benötigen mehr Fläche unmittelbar angrenzend an die bestehenden Betriebsstandorte. Die Grundstücke sind bereits vollständig bebaut, so dass Entwicklungsspielräume hier nicht mehr gegeben sind.

Die Stadt Bad Schwartau betreibt derzeit Planungen für die großflächige Erweiterung des Gewerbegebietes in nördlicher und westlicher Richtung (Aufstellungsbeschluss am 23.11.2015). Aufgrund der Größe und Komplexität dieses Gesamtvorhabens hat die Stadt Bad Schwartau entschieden, die Erweiterungsabsichten der vorhandenen Betriebe durch eine geringfügige Ergänzung des bestehenden Gewerbegebietes kurzfristig planungsrechtlich vorzubereiten. Die Stadt Bad Schwartau hat daher am 21.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35a, 3. Änderung und Ergänzung, 1. BA beschlossen. Die Bauleitplanung ist erforderlich, um den Investitionsinteressen der Betriebe nachkommen zu können. Damit werden die Betriebe in der Stadt gehalten und Arbeitsplätze gesichert.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet im Verdichtungsraum in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Bad Schwartau ist Stadtrandkern 1. Ordnung. Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II zeigt das Plangebiet im Ordnungsraum innerhalb des Achsenraumes im baulich zusammenhängenden Siedungsgebiet eines zentralen Ortes.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwartau stellt die Entwicklung Gewerblicher Bauflächen dar. Für das Plangebiet gelten tlw. die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35a. Diese setzen Gewerbegebiete, Verkehrsfläche und Grünfläche fest.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Bad Schwartau nördlich der Straßen „Loog" und „Nieland" und umfasst im Wesentlichen eine Teilfläche des Flurstücks 968/85. Das Plangebiet wird derzeit intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Südlich grenzt das vorhandene Gewerbegebiet an das Plangebiet an. Die nördlich, westlich und östlich gelegenen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Östlich des Plangebietes bereitet der Flächennutzungsplan eine wohnbauliche Entwicklung hinter einem Lärmschutzwall vor.

Abb.: google earth pro

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

GE-Gebiet:	ca. 11.940 m²	92 %
Verkehrsfläche:	ca. 520 m²	4 %
Grünfläche:	ca. 540 m²	4 %
Gesamt:	**ca. 13.000 m²**	**100 %**

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Grundsätzliche Alternativen zum gewählten Standort scheiden aus, da sich die im Gebiet vorhandenen Gewerbebetriebe konkret an ihrem Standort erweitern möchten. Weitere Nachverdichtungen sind auf den vollständig bebauten Grundstücken nicht möglich, Aufstockungen kommen aufgrund innerbetrieblicher Abläufe und aus Kostengründen nicht in Frage. Die Stadt Bad Schwartau geht davon aus, dass die in Anspruch genommene Erweiterungsfläche aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan prinzipiell für das Vorhaben geeignet ist.

Den Vorgaben der Landesplanung entspricht das Vorhaben ebenfalls. Das Plangebiet liegt innerhalb des Achsenraumes im baulich zusammenhängenden Siedungsgebiet eines zentralen Ortes.

Die nachfolgende Abbildung zeigt eine erste Entwurfsskizze für die mögliche Entwicklung des Gesamtgebietes. Dieses wird vom Grundsatz durch die jetzt vorangestellte 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35a, 1. BA nicht beeinträchtigt:

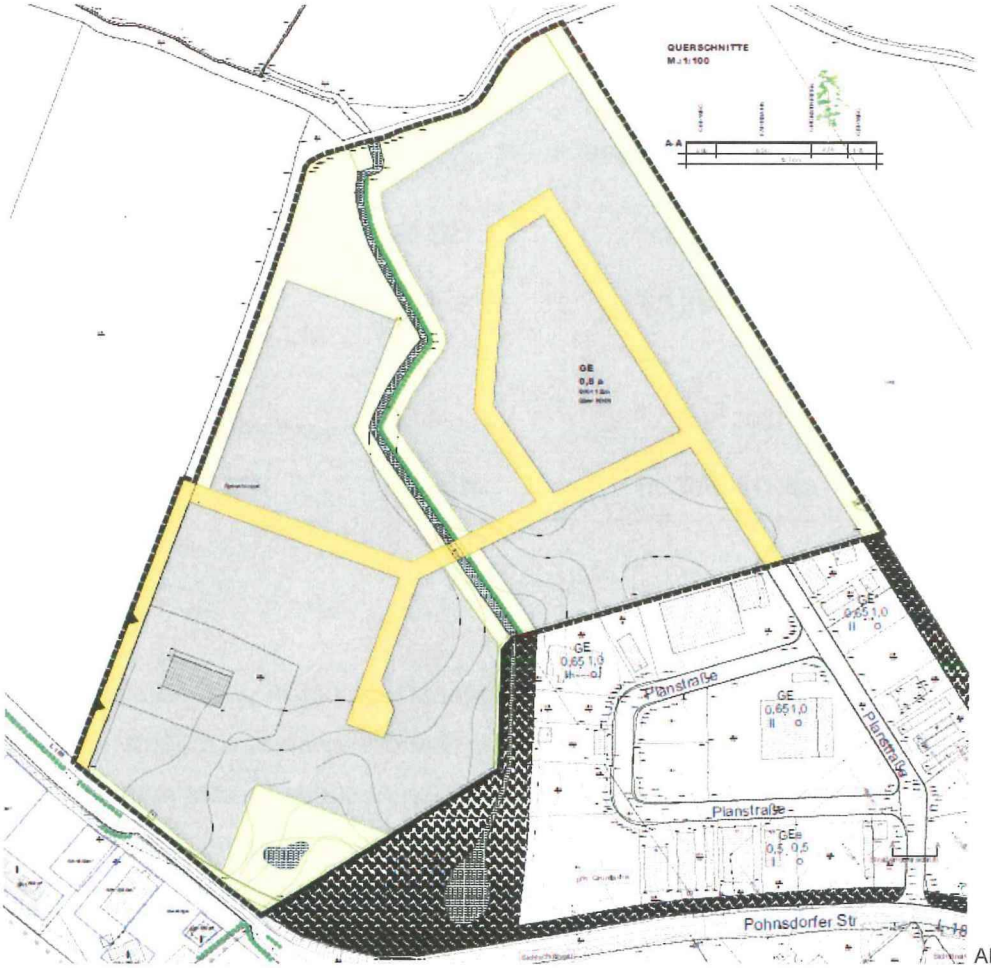

Abb.: PLOH 2016

3.3 Auswirkungen der Planung

3.3.1 Naturschutz / Landschaftspflege / Klimaschutz

Bodenversiegelungen werden auf das für die gewerbliche Nutzung erforderliche Maß beschränkt. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann damit sichergestellt werden. Landwirtschaftliche Flächen werden nur in notwendigem Umfang in Anspruch genommen. Alternativen für die Nutzung landwirtschaftlicher Flächen bestehen nicht, da sich an dieser Stelle vorhandene Betriebe erweitern möchten und dafür Flächen anderer Nutzung nicht zur Verfügung stehen.

Die Planung ist mit erheblichen Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege verbunden. Der erforderliche Ausgleich wird vollumfänglich auf einer externen Ausgleichsfläche erbracht. Negative Auswirkungen werden damit nicht verbleiben.

Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden

Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Solaranlagen sind zulässig.

3.3.2 Immissionen

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert übernommen. Dieses betrifft flächenbezogene Schall-Leistungspegel und einen Lärmschutzwall zum östlich langfristig geplanten Wohngebiet. Ein verträgliches Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen ist damit sichergestellt.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35a werden weitgehend unverändert auf diese 3. Ergänzung übertragen. Damit werden unterschiedliche Festsetzungen für ein und dasselbe Betriebsgrundstück vermieden.

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert übernommen. Dieses betrifft sowohl den detaillierten Katalog der zulässigen Nutzungen als auch die Gliederung des Gebietes nach den Eigenschaften der Betriebe.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht verändert. Die beabsichtigten Betriebserweiterungen werden damit ermöglicht.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Änderungen ergeben sich an der Festsetzung der Bauweise. Um auch Gebäude über 50 m Länge zu ermöglichen, wird nunmehr tlw. eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die Baugrenzen werden mit den bestehenden Baugrenzen verknüpft, so dass sich je Betrieb ein zusammenhängendes Baufenster ergibt.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen betreffen im Wesentlichen die Höhe baulicher Anlagen und die Baugestaltung. Sie werden aus dem Bebauungsplan Nr. 35a übernommen.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke ist über die Straßen „Loog" und „Nieland" gegeben. Die Straße „Nieland" wird in nördlicher Richtung ergänzt. Dabei wird die Option für eine weitere Verlängerung zur Umsetzung des geplanten Gesamtkonzeptes für die gewerbliche Entwicklung berücksichtigt. Die Stadt Bad Schwartau ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.5.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Parkplätze stehen in den Erschließungsstraßen zur Verfügung.

3.6 Grünplanung

Auf grünplanerische Festsetzungen über die Festsetzungen des Ursprungsplanes hinaus wird für diese 3. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35a weitgehend verzichtet. Fortgeführt wird der Lärmschutzwall im Osten des Plangebietes. Dazu werden auch die Festsetzungen aus dem Ursprungsplan übernommen. Eine Eingrünung des Plangebietes in nördlicher Richtung ist nicht sinnvoll, da dort großflächig eine Gewerbegebietserweiterung vorgesehen wird (vgl. Konzeptskizze unter Ziffer 3.2 dieser Begründung).

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung wird in Anlehnung an den Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht", Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende sowie dessen Anlage durchgeführt. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird hier auf den Umweltbericht (Ziffer 6 dieser Begründung) verwiesen.

Erforderlich werden ca. 5.040 m² Ausgleichsfläche. Es ist vorgesehen, diese in der ganz im Norden der großflächigen Gewerbegebietserweiterung unterzubringen, innerhalb der dort vorgesehenen Grünfläche. Es sollen flächenhafte Bepflanzungen mit standortheimischen Laubgehölzen angelegt werden. Hierzu werden vertragliche Regelungen zwischen der Stadt Bad Schwartau und dem Grundstückseigentümer geschlossen.

3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Die ausgeräumte, intensiv genutzte Ackerlandschaft bietet kein Potenzial für geschützte Tier- und Pflanzenarten. Maßnahmen sind daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Die im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

4 Immissionen / Emissionen

Aufgrund der Entfernung zur L 185 (Pohnsdorfer Straße) ist mit Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm nicht zu rechnen. Im Hinblick auf zu erwartende betriebliche Emissionen greift die Stadt Bad Schwartau auf die Aussagen in der Begründung zum Ursprungsplan zurück. Die im Ursprungsplan festgesetzten flächenbezogenen Schall-Leistungspegel werden unverändert für die Erweiterungen der vorhandenen Betriebsgrundstücke übernommen. Beeinträchtigungen der Nachbarschaft werden nicht angenommen.

Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35 a

„3. Konfliktbewältigung gewerbliche Nutzung / zukünftige Wohnnutzung

Die geringen Flächenreserven für Entwicklungsmaßnahmen innerhalb des Stadtgebietes erfordern unmittelbare Nachbarschaften von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen. Für auftretende Nutzungskonflikte, die in überwiegendem Maß durch Lärm ausgelöst werden, sind nach § 1 Abs. 5 b BauGB „Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse" Lösungsansätze zur Konfliktbewältigung aufzuzeigen.

Im Zuge der Flächennutzungsplan-Aufstellung wurde im Hinblick auf die Darstellung von Wohnbau- und Gewerbeflächen innerhalb dieses Bereiches ein Gutachten erstellt, das nachfolgende Lösungsmöglichkeiten für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufzeigt.

- Durch die Festlegung eines 4,00 m hohen Lärmschutzwalles einschließlich eines ca. 70,00 m breiten Grünstreifens zwischen den Rändern der Nutzungsflächen Gewerbe/Wohnen kann der immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel die zu den Wohnbauflächen hin orientierten gewerblichen Bauflächen auf ein Pegelmaß von tags 59 dB (A)/m^2 und nachts 42 dB (A)/m^2 eingeschränkt werden. Hierdurch wird die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) erforderlich.
- Bei den vom Wohngebiet abgewandten Gewerbeflächen können bei einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tags 82 dB (A)/m^2 und nachts von 48 dB (A)/m^2 die Flächen unter Beachtung des § 8 BauNVO uneingeschränkt genutzt werden."

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Strom- und Gasversorgung

Die Lieferung von elektrischer Energie und Gas wird durch die örtlichen Versorgungsträger sichergestellt. Die Errichtung eines Standortes für eine Transformatorenstation ist mit dem Stromversorgungsträger abzustimmen.

Die Wärmeversorgung kann über ein Fernwärmenetz angeboten werden, sofern sich ausreichend Abnehmer zur Verfügung stellen.

5.2 Wasserver-/ und –entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch die Städtischen Betriebe.

Die Abwasserentsorgung wird durch eine entsprechende Vereinbarung mit der Hansestadt Lübeck sichergestellt.

Das Oberflächenwasser wird in dem Regenrückhaltebecken gespeichert und über Vorfluter der Schwartau zugeführt. Das Oberflächenwasser von den Dachflächen der gewerblichen Grundstücke soll gemäß Bebauungsplanfestsetzung auf den Grundstücken versickern. Ein Ausbau des Regenrückzuggewässers ist nicht erforderlich.

5.3 Müllentsorgung

Die Entsorgung der Restmülls sowie sonstiger Wertstoffe erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Das Aufstellen von Wertstoff-Containern für Glas, Papier und Textilien erfolgt ebenfalls von dort in Abstimmung mit der Stadt.

5.4 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Gebietes wird durch eine ausreichende Anzahl von Hydranten im Bereich der Planstraße sichergestellt. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Stadt nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

6 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf das Gebiet und die Umgebung ermittelt werden. Die Stadt fordert die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (1) Baugesetzbuch dazu auf, Äußerungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben. Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Stadt für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Die Bauleitplanung wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung an der Straße „Loog" bereits vorhandener Gewerbebetriebe zu schaffen. Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 8.000 m². Nähere Ausführungen sind der Ziffer 1.1 und die inhaltlichen Planungen der Ziffer 3. zu entnehmen.

6.1.2 Für die Planung bedeutsame einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

Folgende bekannte einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
BNatSchG:	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung
BBodSchG:	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Begrenzung von möglichen Versiegelungen
BImSchG:	Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen	Lärmschutzfestsetzungen, Abstandsregelung
Landschaftsplan:	keine Ziele formuliert	-

Luftreinhaltepläne liegen nicht vor.

Der Lärmaktionsplan der Stadt Bad Schwartau (2008) stellt nach § 47 d Abs. 2 BImSchG „Ruhige Gebiete" dar. Diesem wird durch die festgesetzten flächenbezogenen Schall-Leistungspegel Rechnung getragen.

Abb.: Auszug Lärmaktionsplanung

Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind beachtet. Das Plangebiet liegt innerhalb des Achsenraumes im baulich zusammenhängenden Siedungsgebiet eines zentralen Ortes.

Grundsätzlich sind die umweltschützenden Vorschriften des Baugesetzbuches zu beachten.

6.1.3 Prüfung der betroffenen Belange

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

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

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 14 BNatSchG vorbereitet werden.

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

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

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

Erheblich betroffen durch Lärmimmissionen.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind Denkmäler nicht bekannt. Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder

eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. bei Beachtung der Hinweise wird eine Erheblichkeit nicht angenommen.

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

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

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Stadt. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen

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

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Stadt. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind zugelassen. Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen.

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

Inhalte von Landschaftsplänen oder Plänen des Wasser- und Abfallrechtes werden nicht berührt. Die „Ruhigen Gebiete“ der Lärmaktionsplanung werden durch die festgesetzten flächenbezogenen Schall-Leistungspegel beachtet. Eine Erheblichkeit wird nicht angenimmen.

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

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die

verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

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

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, es sind ohnehin nur die Belange a) und c) überhaupt betroffen. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

6.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

Erhebliche Umweltauswirkungen sind in der Umweltprüfung nur für die Belange a) „Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt" und c) „Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt" zu erwarten. Die folgenden Ausführungen beschränken sich daher auf diese Aspekte. Die aussagen zum Belang a) sind weitgehend dem Grünordnungsplan zum B-Plan 35a entnommen.

6.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:

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

Tiere, Pflanzen

Das Gebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Eine vielfältige und abwechslungsreiche Pflanzen- und Tierwelt besteht nicht. Im Westen außerhalb des Plangebietes verläuft ein Knick.

Boden

Als Bodenart herrscht Sand mit lehmigen Anteilen vor. Aufgrund der intensiven Nutzung sind keine ungestörten Bodenverhältnisse vorhanden.

Wasser

Natürliche Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Im Westen außerhalb des Plangebietes verläuft ein Gewässer. Aussagen über den Grundwasserstand liegen nicht vor.

Luft, Klima

Aufgrund der Reliefausbildung hat das Plangebiet keine Bedeutung für den Luftaustausch oder die Frischluftentstehung.

Landschaft

Das Landschaftsbild wird durch die gewerblichen Nutzungen und die Freileitung geprägt.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Eine biologische Vielfalt oder Wirkungsgefüge sind auf der Ackerfläche im Plangebiet nicht gegeben.

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

Vom Plangebiet gehen derzeit Emissionen entsprechend einer ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft aus.

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

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

Tiere/Pflanzen

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für Flora und Fauna. Von daher sind Beeinträchtigungen auch nicht gegeben. Mit dem bepflanzten Lärmschutzwall im Osten wird sich die Artenvielfalt vermutlich geringfügig erhöhen.

Artenschutz

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Geschützte Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt.

Es kommt voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG.

Boden/Wasser

Durch die geplanten Versiegelungen wird die Bodenatmung beeinträchtigt und die Grundwasserneubildung erschwert.

Luft, Klima

Beeinträchtigungen des Schutzgutes werden nicht erwartet.

Landschaft

Das Landschaftsbild wird insoweit beeinträchtigt, als sich die gewerblich geprägte bauliche Nutzung Richtung Norden verschiebt. Hierbei ist zu beachten, dass die Stadt Bad Schwartau entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan beabsichtigt, großflächig eine Gewerbegebietserweiterung vorzunehmen. Von daher werden durch diese 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35a, 1. BA Änderung erhebliche Auswirkungen nicht erwartet.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Auf der Ackerfläche sind eine biologische Vielfalt oder Wirkungsgefüge nicht anzunehmen. Durch den bepflanzten Lärmschutzwall werden die biologische Vielfalt und damit ggf. Wirkungsgefüge voraussichtlich zunehmen.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen bzw. zulässigen Nutzungen nach § 35 BauGB.

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

Im Plangebiet werden gewerbliche Emissionen analog zum vorhandenen Gewerbegebiet erwartet. Mit den festgesetzten flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln und dem Lärmschutzwall werden Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft voraussichtlich nicht eintreten.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen bzw. zulässigen Nutzungen nach § 35 BauGB.

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

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

Eine Vermeidung der Eingriffe ist aufgrund des bestehenden Entwicklungsbedarfs bereits vorhandener Gewerbebetriebe nicht möglich.

Tiere, Pflanzen

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Boden/Wasser

Die Berechnung des Ausgleichflächenbedarfs erfolgt nach dem Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht", Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende vom 09.12.2013, gültig ab dem 01.01.2014, sowie dessen Anlage. Aufgrund der ausgeräumten Ackerlandschaft wird bei den in Anspruch genommenen Flächen eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz angenommen.

Der Ausgleich für die Versiegelung von Boden gilt als erbracht, wenn mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächen und 1 zu 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und entsprechend zu einem höher wertigen Biotoptyp entwickelt werden. Eine Versickerung anfallenden Niederschlagswassers direkt am Ort ist vorgesehen, soweit die Bodenverhältnisse dieses zulassen. Da keine wasserdurchlässigen Beläge im Gewerbegebiet festgesetzt werden, wird die zu versiegelnde Fläche mit 0,8 in Ansatz gebracht.

Für das geplante Baugebiet sind in der folgenden Tabelle die Flächen aufgeführt, auf denen eine Versiegelung stattfindet. Über die jeweiligen Ausgleichsfaktoren sind die notwendigen Ausgleichsflächen ermittelt. Aufgrund der vorgesehenen Bepflanzung wird angenommen, dass ein zusätzlicher Ausgleich für den Lärmschutzwall nicht erforderlich wird.

Eingriffsfläche	Flächengröße (m²)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsfläche (m²)
GE-Gebiet	11.940		
GRZ 0,8	9.552	0,5	4.776
Verkehrsflächen	520	0,5	260
Summe Ausgleichsbedarf			**5.036**

Es werden danach ca. 5.040 m² Ausgleichsfläche erforderlich. Diese sollen am Nordrand der geplanten großflächigen Gewerbegebietserweiterung untergebracht werden. Dort sind innerhalb einer Grünfläche umfangreich flächenhafte Bepflanzungen vorgesehen. Aufgrund dieser Bepflanzung und damit einhergehender deutlicher Aufwertung gegenüber der ausgeräumten Intensivackernutzung wird es als angemessen erachtet, die Fläche mit einer doppelten Wertigkeit anzusetzen. Somit wird eine Ausgleichfläche von ca. 2.520 m² erforderlich. Die vorgesehene Fläche hat eine Größe von 3.300 m². Der ermittelte Ausgleich kann damit vollständig erbracht werden. Die Stadt Bad Schwartau wird den notwendigen Ausgleich per städtebaulichem Vertrag mit dem Grundstückseigentümer sichern.

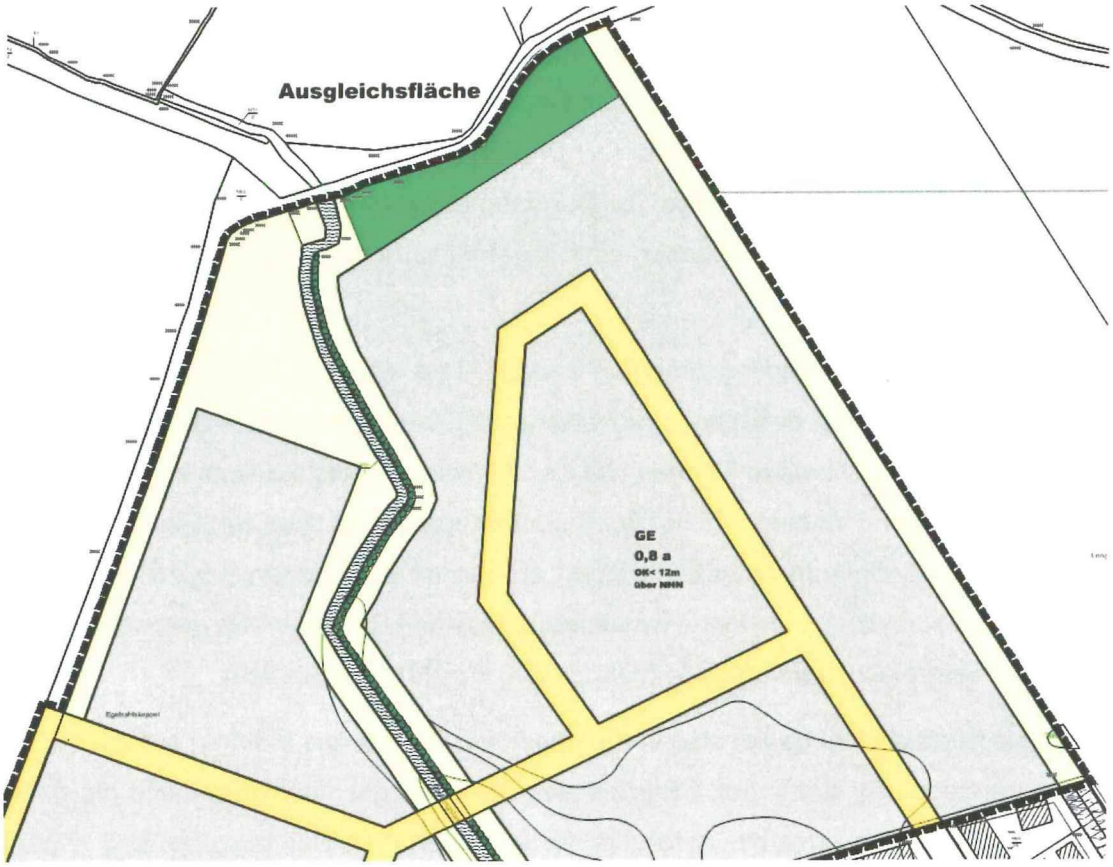

Abb.: Unterbringung Ausgleich im Norden der Gewerbegebietserweiterung

Luft, Klima

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Landschaft

Im Geltungsbereich dieser Änderung übernimmt der im Osten geplante Lärmschutzwall die Eingrünung nach Osten. Weitere dem Gebiet zugeordnete Maßnahmen sind aufgrund der großflächig geplanten Gewerbeflächen nicht vorgesehen.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Über die Maßnahmen zum Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Boden und Wasser hinaus sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

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

Erforderlich werden flächenbezogene Schall-Leistungspegel. Diese werden aus dem Bebauungsplan Nr. 35a übernommen. Außerdem wird entlang der östlichen Grenze des Plangebietes ein 4 m hoher Lärmschutzwall analog zu den Festsetzungen im rechtkräftigen Bebauungsplan Nr. 35a festgesetzt.

6.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind:

Unter Berücksichtigung des Planungsziels der Erweiterung bereits vorhandener Gewerbebetriebe scheiden wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus. Auf den derzeitigen Grundstücken stehen keine Flächen zur Verfügung. Aufstockungen vorhandener Gebäude sind aufgrund der innerbetrieblichen Abläufe und auch aus Kostengründen nicht möglich.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:

Die Stadt führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet.

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden, ergaben sich nicht.

6.3.2 Monitoring (gemäß § 4c BauGB); Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:

Das Monitoring erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften. Die Herrichtung der Ausgleichsfläche wird durch eine Endbegehung der fertiggestellten Bepflanzungen überprüft. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.Soweit erforderlich, werden die flächenbezogenen

Schall-Leistungspegel auf ihre Wirksamkeit überprüft. Derzeit liegen keine Erkenntnisse zu Beeinträchtigungen der Nachbarschaft vor.

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Planung sind Auswirkungen auf Schutzgüter des Naturschutzes verbunden. Betroffen sind im Wesentlichen die Schutzgüter Boden und Wasser. Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf wird vollständig auf einer Fläche außerhalb des Plangebietes erbracht.

Zum Immissionsschutz werden die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 35a auf das Plangebiet übertragen. Dieses betrifft die Festsetzung von flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln und die Fortführung des Lärmschutzwalles entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs.

7 Hinweise

7.1 Bodenschutz

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhanden Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

7.2 Archäologie

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

7.3 Landwirtschaft

Teilweise grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

8 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

9 Kosten

Es entstehen der Stadt Kosten durch die Fortführung der Erschließungsstraße und des Lärmschutzwalles.

10 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwartau am 30.06.2016 gebilligt.

Stadt Bad Schwartau,
19. JUL. 2016

Siegel

(Schuberth)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 35a, 3. Änderung und Ergänzung, 1. BA ist am 15.07.2016 rechtskräftig geworden.