

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUR**

# **SATZUNG**

**ÜBER DEN**

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 46**

**„ITZEHOER STRASSE / ECKE WOLLINER STRASSE /  
BRESLAUER STRASSE“**

**BESTEHEND AUS**

**TEIL I**

**ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE**

**TEIL II**

**UMWELTBERICHT**

**DER**

**STADT NORTORF**

**KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE**



# **ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE**

**TEIL I**

**DER**

**BEGRÜNDUNG**

**ZUR**

**SATZUNG**

**ÜBER DEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 46**

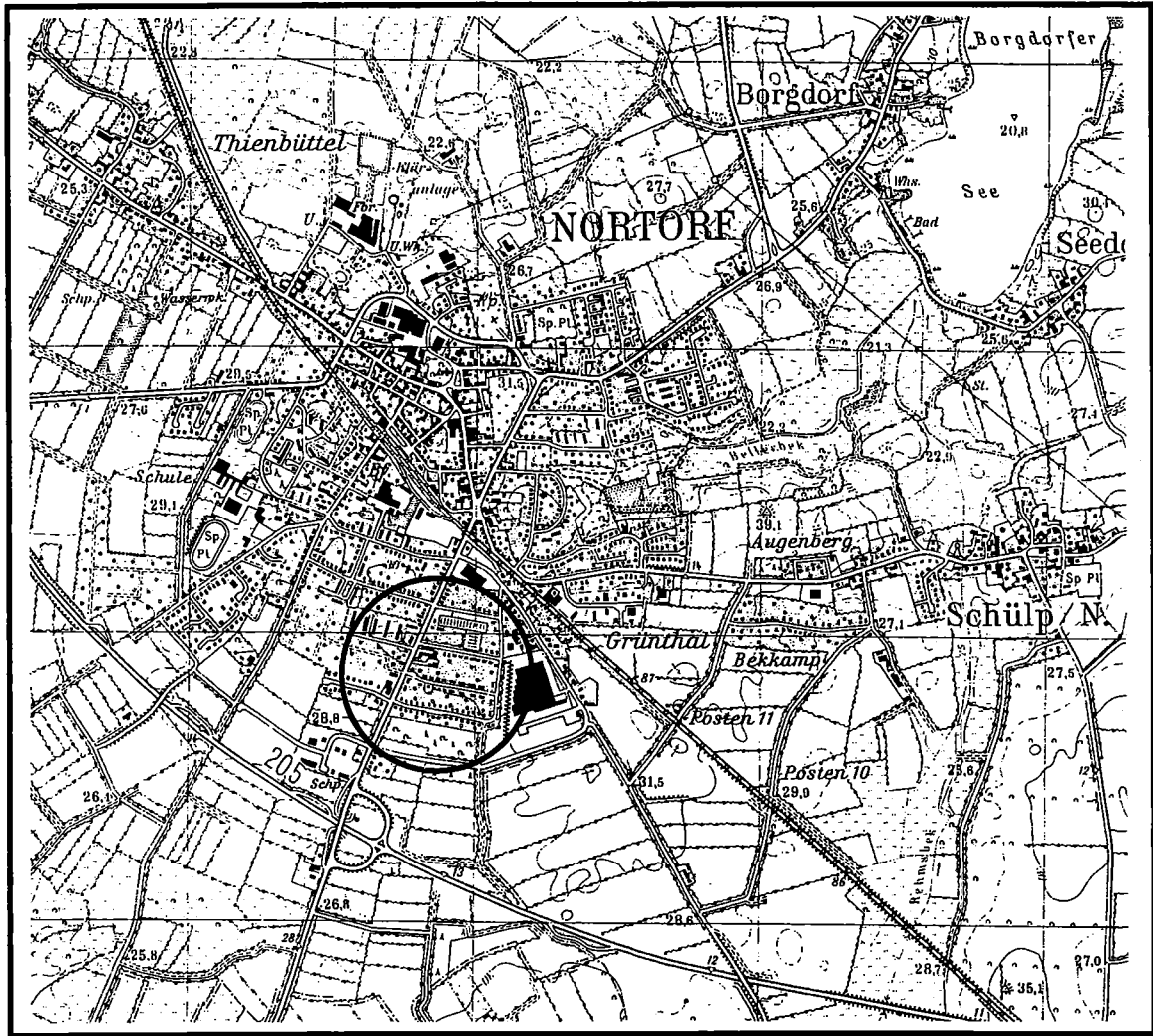
**„ITZEHOER STRASSE / ECKE WOLLINER STRASSE /  
ECKE BRESLAUER STRASSE“**

**DER**

**STADT NORTORF**

**KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE**





**Satzung über den  
Bebauungsplan Nr. 46**

**„Itzehoer Straße/ Ecke Wolliner Straße /  
Ecke Breslauer Straße“**

**Stadt Nortorf  
Kreis Rendsburg-Eckernförde**

**Verfahrensstand nach BauGB**

§3(1)

§4(1)

§4(2)

§3(2)

§4a(3)

§10



**Gosch - Schreyer - Partner**  
Ingenieurgesellschaft mbH



Stand: 26.06.2012

## Inhaltsverzeichnis

1. Planungsvorgaben.....	4
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung ....	4
3. Allgemeines Planungsziel.....	5
4. Einzelheiten der Planung.....	5
4.1 Art der baulichen Nutzung im Mischgebiet .....	5
4.2 Art der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet .....	6
4.3 Art der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet.....	7
4.4 Maß der baulichen Nutzung .....	7
4.5 Immissionsschutz.....	7
4.5 Erschließung.....	7
4.6 Pflanz- und Erhaltungsgebote .....	8
4.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes .....	8
4.8 Besonderer Schutz bestimmter Teile der Natur.	8
4.9 Eingriffsregelung.....	8
4.10 Altlastensituation.....	10
5. Ver- und Entsorgung .....	10
6. Bodenordnende Maßnahmen u. Finanzierung	10

### 1. Planungsvorgaben

Für die Stadt Nortorf gilt der Flächennutzungsplan, den der Innenminister am 15.05.1973 unter dem Aktenzeichen IV 81b – 812/2-58.117 genehmigt hat. Er weist für das Plangebiet Allgemeines bzw. Reines Wohngebiet und Mischgebiet aus. Um die im Folgenden näher erläuterten Planungsziele kurzfristig umsetzen zu können, wird die Aufstellung einer 28. Änderung des Flächennutzungsplanes im Paralleilverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB mit diesem Bebauungsplan Nr. 46 notwendig, auf deren Begründung ebenfalls verwiesen werden kann. So wird insgesamt dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Genüge getan.

Bis jetzt gibt es keinen verbindlichen Bauleitplan für diesen Stadtbereich.

Die Stadt Nortorf hat einen festgestellten Landschaftsplan, der das gesamte Gebiet beiderseits der Itzehoer Straße ebenfalls für Baubereiche vorsieht, so dass landschaftspflegerische Überlegungen weder der Flächennutzungsplanänderung noch der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 grundsätzlich entgegenstehen.

Für die Stadt Nortorf wurde im Jahre 2004 von der CIMA GmbH aus Lübeck eine Einzelhandelsuntersuchung erstellt, die im Jahre 2009 eine Fortschreibung und Aktualisierung erfahren hat. Auch die jetzigen Planungen und dieser Stadtteil wurden mit der Fortschreibung neu gutachterlich betrachtet. Unter Ziffer 4.1 dieser Begründung wird näher auf diese Einzelhandelsgutachten, die bei der Stadt Nortorf eingesehen werden können, und ihre Überlegungen eingegangen.

### 2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und lässt sich wie folgt beschreiben:

Itzehoer Straße (L 121), Breslauer Straße, Hofkamper Weg, Südgrenze der Flurstücke 14/2 (Hofkamper Weg 10) und 130/11 (Gärtnerrei Schnack), Ostgrenze des Grundstückes Brocke, (=Flurstück 132/2), Wolliner Straße, Ost-, Nord-, Ost- und Südgrenze des Grundstückes von Möbel Rumpf (=Flurstück 136/3).

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 3,17 ha.

Das Plangebiet liegt östlich der Itzehoer Straße innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen dieser Landesstraße (L 121). Im Geltungsbereich mündet die Wolliner Straße auf die Itzehoer Straße. Im Norden schließt die Breslauer Straße das Plangelände ab.

Auf dem Grundstück Itzehoer Straße 37 - 41 ist ein Einzelhandelsgeschäft für Möbel (Küchenstudio) vorhanden, zu dem natürlich auch die notwendige Stellplatzanlage gehört. Das Gelände hinter dem Möbeleinzelhandelsgeschäft ist unbebaut und liegt brach.

Das nördlich der Wolliner Straße liegende große Flurstück 132/2 wird als Obstwiese genutzt und ist natürlich von daher auch unbebaut. Ganz im Norden des Geltungsbereiches liegen an der Itzehoer Straße gewerblich genutzte Gebäude und nördlich und östlich daran anschließend, südlich der Breslauer Straße, ein Gärtnereibetrieb mit Gewächshausbauten.

Die umgebende Nutzung ist sehr unterschiedlich strukturiert. Im Osten rund um Wolliner - und Ohlenlandestraße ist überwiegend Wohnnutzung in Einfamilienhäusern vorhanden. Aber beiderseits der Itzehoer Straße, die als Landesstraße 121 eine der großen Einfallstraßen ins Nortorfer Zentrum ist, hat sich eine typische Mischnutzungsgemengelage entwickelt, die nach Süden hin in gewerbliche Baubereiche übergeht. Dieser gesamte Stadtteil von Nortorf weist neben der Wohnnutzung immer wieder

auch gewerbliche Nutzungsbereiche in unterschiedlicher Ausprägung auf. Es handelt sich nirgendwo mehr um größere reine Wohnbauareale.

### 3. Allgemeines Planungsziel

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes vor mehr als 35 Jahren, im Jahre 1973, ging die Stadt Nortorf noch davon aus, dass sich in diesem Stadtbereich die Wohnnutzung stärker entwickeln würde. Tatsächlich hat sich aber besonders entlang der Itzehoer Straße die Gewerbenutzung in verschiedenen Ausprägungsformen verbreitet und unter die Wohnnutzung gemischt. In der Örtlichkeit stellt sich dieser Bereich daher überwiegend als Mischnutzungsgebiet dar. Entsprechende Mischgebietsausweisungen sind nördlich des jetzigen Änderungsgebietes bis an die Bahnlinie heran, abgesehen von dem dortigen Sondergebiet, auch im Flächennutzungsplan ausgewiesen und teilweise in Bebauungsplänen festgesetzt.

Gerade die Grundstücke beiderseits der Itzehoer Straße haben sich in letzter Zeit tatsächlich zu Mischnutzungsgemengelagen und weiter südlich zu Gewerbegebietsflächen entwickelt. Es sind viele gewerbliche – und Handwerksbetriebe vorhanden, die das Stadtbild in diesem Bereich grundlegend mit prägen. Die jetzigen Misch- und Sondergebietsausweisungen kommen also den städtebaulichen Gegebenheiten vor Ort nach.

Auf dem südlichen Plangelände ist bereits ein Einzelhandelsbetrieb mit Möbelverkauf in Form eines Küchenstudios vorhanden. Eine weitere Ladeneinrichtung im bestehenden Gebäude ist baurechtlich genehmigt. Diese Ausgangssituation erfordert hier zur Regelung der weiteren Nutzungsmöglichkeiten die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes.

Weitere Nutzungsarten wie z.B. andere Gewerbenutzungen sollen neben der vorhandenen und möglichen neuen Wohnbebauung rechtlich abgesichert und Erweiterungs- und Neuansiedlungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 mit der dazugehörigen 28. Flächennutzungsplanänderung wird aber auch aufgrund tatsächlicher Nutzungsplanungen für das Einzelhandelsgeschäft im südwestlichen Plangebietsteil notwendig. Die Stadt Nortorf muss ihre Planungshoheit und das damit verbundene Planungserfordernis in diesem Fall kurzfristig ausüben, um die genannten städtebaulichen Planungsziele umsetzen zu können und aktuelle, dem entgegenstehende Nutzungsplanungen von Grundstückseigentümern zu verhindern.

Für die rückwärtigen Flächen entlang der Breslauer und Wolliner Straße wird eine Festsetzung als All-

gemeines Wohngebiet vorgenommen, um hier den vorhandenen Wohnbereich zu komplettieren und zu arrondieren.

### 4. Einzelheiten der Planung

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung im Mischgebiet

Der Planbereich entlang der Itzehoer Straße nördlich der Wolliner Straße wird als Mischgebiet ausgewiesen, um den Planungsintentionen, wie sie unter Ziffer 3 dieser Begründung und in der Begründung zur 28. Flächennutzungsplanänderung dargelegt sind, nachzukommen. Die gewünschte durchmischte Nutzung auch in diesem Bereich entlang der Itzehoer Straße kann nur durch eine Mischgebietsausweisung gemäß § 6 BauNVO erzielt werden. Die Mischbauflächen sind dabei unterschiedlich tief bemessen. Im Norden des Geltungsbereiches trennt eine Knotenlinie zwischen Mischgebiet und Wohngebiet das vorhandene Gärtnergebäude und das Grundstück. Der Grundstückseigentümer möchte das dortige Gewächshaus abreißen und auf dem östlichen Grundstücksteil Wohngebäude errichten. Der nun als Mischgebiet dargestellte Bereich seines Grundstückes wird zum Betrieb des Gärtnergeschäftes, das an der Itzehoer Straße / Ecke Breslauer Straße liegt, weiter benötigt. Es soll nach Osten hin etwas erweitert werden, weshalb die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungsarten mitten durch das Grundstück und das Gebäude läuft.

Da in der Stadt Nortorf die im Bundesgebiet allgemein verbreiteten Strömungen zur Aussiedlung von Einzelhandel mit Lebensmitteln an den Stadtrand ebenfalls zu erkennen sind und sich schon negative Auswirkungen für die Innenstadt andeuteten, hat die Stadt Nortorf eine Einzelhandelsuntersuchung in Auftrag gegeben, die von der CIMA Stadtmarketing GmbH aus Lübeck im November 2004 erarbeitet worden ist und die am 07.03.2005 in einer öffentlichen Abschlusspräsentation der Öffentlichkeit vorgestellt worden ist. Diese Einzelhandelsuntersuchung kann bei der Stadt Nortorf eingesehen werden.

Mit Datum vom 01.09.2009 wurde von der CIMA eine „Aktualisierung des Zentrenkonzeptes“ erstellt, die insbesondere auch auf das jetzige Planungsareal und die dort notwendigen Regelungen eingeht. Die stadtplanerisch entscheidende Ziffer 3.9 dieser gutachterlichen Stellungnahme ist Anlage zu dieser Begründung.

Die Ergebnisse dieser Einzelhandelsuntersuchungen sollen nun umgesetzt werden. Deshalb wird für das jetzige Mischgebiet, aber auch für das Sonstige Sondergebiet, die keinen Bezug zur Innenstadt haben, eine Ausschlussregelung für Einzelhandel



mit Lebensmitteln und zentrenrelevanten Sortimenten vorgenommen. Dabei wurden solche Sortimente in die Verbotsliste aufgenommen, die das Einzelhandelsgutachten aufzählt. Ein vollständiger Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen wird aber nicht vorgenommen, so dass zwar das unabdingbar notwendige Maß zum Schutz der in der Innenstadt vorhandenen Geschäfte festgesetzt wird, auf der anderen Seite aber die Interessen der Grundstückseigentümer und gewerblichen Nutzer im Plangebiet auch Berücksichtigung finden. (Landesplanerische Ausführungen dazu siehe Ziffer 4.2 dieser Begründung)

Es bleibt bei all diesen Überlegungen zu berücksichtigen, dass in einem Mischgebiet baurechtlich auf Grund der Vorgaben der Baunutzungsverordnung ohnehin nur ein kleineres Einzelhandelsgeschäft mit einer maximalen Verkaufsflächengröße von ca. 800 qm zulässig ist und dass diese Obergrenze auch für mehrere Einzelhandelsgeschäfte zusammen gilt. Es können also keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe und auch kein Fachmarktzentrum mit mehreren Einzelhandelseinrichtungen jeweils unterhalb der genannten Verkaufsflächengröße entstehen.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung und der Wohnnutzung in den Mischgebieten selbst müssen die in einem Mischgebiet allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie die Tankstellen ausgeschlossen werden, da sonst insbesondere in den Abendstunden und an Wochenenden die Wohnruhe auf den Nachbargrundstücken nicht gewährleistet werden könnte.

#### **4.2 Art der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet**

Auf dem Gebiet des Sonstigen Sondergebietes besteht bereits ein Möbelmarkt in Form eines Küchenstudios, für das mit Baugenehmigung vom 02.03.2010 eine Verkaufsfläche von 610 m<sup>2</sup> und eine gesamte Grundfläche von 1.328 m<sup>2</sup> genehmigt wurden. In dieser Baugenehmigung ist außerdem ein weiterer Laden im Erdgeschoss mit einer Verkaufsfläche von 767 m<sup>2</sup> und einer gesamten Grundfläche von 924 m<sup>2</sup> genehmigt worden. Außerdem kommen noch zwei Wohnungen im Erdgeschoss hinzu. Für die Flächen im Dachgeschoss ist im Rahmen dieser Baugenehmigung keine Nutzung angegeben worden. Die dort vorgesehenen Grundflächen betragen 757 m<sup>2</sup>.

Um den in der genannten Baugenehmigung vom 02.03.2010 aufgeführten und genehmigten Nutzungen einen gesicherten baurechtlichen Bestand einräumen zu können, ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes notwendig, weil die Verkaufsflächen für das Küchenstudio und den zweiten vorgesehenen Laden rechtlich zusammen betrachtet werden müssen. Sie übersteigen damit die in

Mischgebietsflächen zulässige maximale Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>.

Da der Möbelmarkt nicht nur Bestandsschutz haben soll, sondern auch in Zukunft weiter betrieben werden wird, ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes zwingend notwendig. Da der Möbelmarkt eine nicht zentrenrelevante Einzelhandelseinrichtung ist und auch die umgebenden übrigen Nutzungsarten nicht über Gebühr beeinträchtigt, ist die Stadt Nortorf zur Stärkung der Wirtschaftslage der Stadt und zu Beibehaltung einer gemischten Nutzungsstruktur entlang der Itzehoer Straße daran interessiert, diese Einkaufseinrichtung zu erhalten. Auch diese Überlegungen führten dann zur Ausweisung des sonstigen Sondergebietes.

Der Möbelmarkt erhält durch diese Ausweisung einen baurechtlich gesicherten Standort, der über den Bestandsschutz hinausgeht.

Das Sonstige Sondergebiet lässt deshalb zum einen einen Möbeleinzelhandel weiterhin zu, dessen Verkaufsfläche sogar auf maximal 1.500 m<sup>2</sup> erhöht wird. (Ca. nur die Hälfte ist genehmigt und vorhanden.) Damit kann das Küchenstudio bedarfsgerecht wirtschaftlich erweitert werden.

Außerdem lässt das Sonstige Sondergebiet weitere Läden mit nicht - zentrenrelevanten Sortimenten bis zur Großflächigkeit zu, wodurch der bereits genehmigte Laden Nr. 2 im Erdgeschoss mit einer entsprechenden Verkaufsfläche von bis zu 800 m<sup>2</sup> ebenfalls rechtlich abgesichert ist. Der Bebauungsplan setzt damit die genehmigten Nutzungen auf dem Eckgrundstück Itzehoer Straße/Wollinger Straße planungsrechtlich um und ermöglicht für die Zukunft Erweiterungsmöglichkeiten.

im Sonstigen Sondergebiet werden die auch in Mischgebieten zulässigen Geschäfts- und Bürogebäude sowie die sonstigen, das Wohnen nicht wesentlich störenden Handwerks- und Gewerbebetriebe ebenfalls mit zugelassen. Damit entsteht hinsichtlich der zulässigen Nutzungsarten eine Gleichbehandlung des Sonstigen Sondergebietes mit den Mischgebietsbereichen.

Hinsichtlich des vorgenommenen Ausschlusses von Sortimenten oder der Begrenzung von Randsortimenten kann auf die Ausführungen unter Ziffer 4.1. dieser Begründung verwiesen werden. Sie gelten für das Sonstige Sondergebiet gleichermaßen.

Die Landesplanungsbehörde schreibt zu den Planungen im Sonstigen Sondergebiet zustimmend auszugsweise folgendes:

„Die geplanten Festsetzungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, insbesondere bezüglich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente, basieren auf den Vorgaben des Zentrenkon-

zeptes der Stadt Nortorf vom 01.09.2009 und sind auch nach hiesiger Auffassung grundsätzlich dazu geeignet zu einer nachhaltigen und verträglichen Entwicklung des Einzelhandels außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Nortorf beizutragen. Das gilt insbesondere auch für die geplanten Festsetzungen zur Stärkung des Standortes des bestehenden Möbelmarktes Rumpf.“

#### **4.3 Art der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet**

Um den unter Ziffer 3 dieser Begründung dargelegten Planungsintentionen zur Förderung der Wohnnutzung gerecht zu werden, werden die rückwärtigen Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Wohnbauflächen leiten damit in entsprechende Baubereiche weiter im Osten über und verbinden so die vorhandenen und festgesetzten Mischgebietsflächen an der Itzehoer Straße mit den östlichen Wohngebieten der Stadt.

#### **4.4 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird insgesamt mit nicht zu hohen Ausnutzungsziffern angegeben, damit sich das Plangebiet insbesondere der kleinteiligen Wohnbebauung im Osten annähernd anpasst. Auf der anderen Seite muss natürlich dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden, wie er im Baugesetzbuch festgelegt ist, Rechnung getragen werden, weshalb wiederum nicht zu geringe Ausnutzungsziffern ausgewiesen werden können. Dabei ist auch zu bedenken, dass das Planungsareal mitten im baulichen Zusammenhang der Stadt Nortorf liegt.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden mit einer Grundflächenzahl von 0,3 dabei die Höchstwerte des § 17 BauNVO nicht erreicht. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 im Mischgebiet schöpft den Planungsrahmen des § 17 BauNVO aber ganz aus, weil diese Baubereiche ohnehin unmittelbar an der Itzehoer Straße liegen. Außerdem sollen die vorhandenen Bauten baurechtlich durch diese Ausnutzungsziffern abgefangen und legitimiert werden. Gleiches gilt für das Maß der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet.

Der Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist auch der Grund für die Ausweisung relativ großer Bauflächen und einer Zweigeschossigkeit im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes, da es heutzutage landschaftspflegerisch unverantwortlich wäre, nur eine Bebauung der Straßenrandbereiche zuzulassen und die hinteren Grundstücksteile nicht für eine im innerstädtischen bereits verdichtet bebauten Bereich durchaus sinnvolle verstärkte Bebauung mit zu nutzen. So können

durch Pfeifenstile oder gemeinsame Privatwege erschlossene Grundstücke mit hoher Wohnqualität entstehen, die einen ansonsten erhöhten Siedlungsdruck von der freien Landschaft oder den Stadträndern auffangen und aufnehmen.

Die Geschossigkeit in den Misch- und Sondergebieten wird mit einer Zweigeschossigkeit den vorhandenen, größeren Gewerbebauten angepasst.

Für die meisten Baubereiche wird eine offene Bauweise vorgegeben, damit sichergestellt ist, dass ausreichende Grenzabstände eingehalten werden. Nur im Sondergebiet muss eine abweichende Bauweise festgelegt werden, da hier bereits Gebäude mit einer Länge von über 50 m vorhanden sind, die in einer offenen Bauweise nicht zugelassen sind.

#### **4.5 Immissionsschutz**

Um abzuklären, ob und welche Immissionsschutzmaßnahmen sowohl für die zulässige Wohnbebauung im Misch- und Sondergebiet als auch für die angrenzende Wohnnutzung im Allgemeinen Wohngebiet und auf den Nachbargrundstücken des Planbereiches getroffen werden müssen, wurde von der Ingenieurgesellschaft Gosch – Schreyer – Partner im Oktober 2010 ein Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 46 erstellt. Das Gutachten kann bei der Stadt Nortorf ebenfalls eingesehen werden. Die zusammenfassende Ziffer 8 der schalltechnischen Untersuchung wird als Anlage Bestandteil der Begründung.

Die sich aus dem Gutachten ergebenden notwendigen Schallschutzmaßnahmen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Damit können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und auf den angrenzenden Wohnbaugrundstücken gewährleistet werden.

#### **4.5 Erschließung**

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet kann über die Itzehoer Straße, die die Landesstraße 121 ist, sowie die Wolliner und die Breslauer Straße erfolgen. Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen der Landesstraße.

Eine innere Erschließung wird nicht dargestellt, da zukünftige Nutzungen nicht absehbar sind. Privatrechtliche Erschließungsstichstraßen und -wege sind denkbar und möglich, da keine größeren Längen der Erschließungswege entstehen würden.

#### 4.6 Pflanz- und Erhaltungsgebote

Ein Einzelbaum (Bergahorn) in der Breslauer Straße, Ecke Itzehoer Straße auf dem Grundstück des Gärtnereibetriebes wird aufgrund seiner ortsbildprägenden Bedeutung für den öffentlichen Straßenraum und seiner vielfältigen Funktionen für den Naturhaushalt zum Erhalt festgesetzt.

Durch eine gestalterisch wirksame 'Durchgrünung' sollen die Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches darüber hinaus wirkungsvoll in die Umgebung integriert werden. Insbesondere der Anteil von Bäumen als erlebbare, akzentuierende und gliedernde Gestaltelemente soll generell möglichst hoch sein. Neben einem gewissen ‚Naturerleben‘ auch im Bereich des unmittelbaren Wohnumfeldes der hier zukünftig lebenden Menschen, ergeben sich auch positive ‚stadtökologische Wirkungen‘ gegenüber den Schutzgütern Luft, Klima sowie Pflanzen und Tiere.

Eine entsprechende Mindestein- bzw. -durchgrünung soll durch folgende festgesetzte Maßnahmen erreicht werden:

- Je Baugrundstück ist mindestens ein sog. ‚Hausbaum‘ zu pflanzen. Aus Gründen des Ortsbildes sowie eines Mindestmaßes an Naturnähe sind nur Laubbäume zulässig. In Abhängigkeit von der Grundstücksgröße wird für die Anzahl der Bäume je Baugrundstück und eine Mindestgröße im ausgewachsenen Zustand festgelegt, um so ein ‚Mindestgrünvolumen‘ in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße zu gewährleisten.

Um eine nachhaltige Wirkung der Anpflanzgebote zu gewährleisten, sind die Gehölzpflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Um eine zeitnahe Wirksamkeit der festgesetzten Gehölzpflanzungen zu ermöglichen, wird in Teil B grundsätzlich eine Mindestpflanzqualität und Mindestpflanzdichte festgesetzt.

Hinsichtlich der Definition der Größenangaben zu den o.g. Gehölzen wird auf das BdB-Handbuch Teil V Gehölzsortimente und ihre Verwendung bzw. den Baumschulkatalog der Firma ‚Lorenz von Ehren‘ verwiesen (Anhang Planungshilfen Gehölze Abschnitt 1.1.1). Die Quellen können bei der Stadt Nortorf eingesehen werden.

#### 4.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes

##### Knickschutzstreifen

Um einen gewissen Mindestschutz der vorhandenen Knicks bei den geplanten Umnutzungen zu

gewährleisten, sind innerhalb eines 1,0 m breiten Schutzstreifens (gemessen vom Knickfuß) folgende Handlungen unzulässig:

- Bodenversiegelungen,
- Errichtung von baulichen Anlagen jedweder Art,
- Geländeaufhöhungen und -abgrabungen.

##### Versickerung Niederschlagswasser

Das innerhalb des Geltungsbereiches auf dem bisher unbebauten Flurstück 132/2 anfallende Niederschlagswasser soll dezentral versickert werden, wobei ergänzend bzw. alternativ jedoch auch ermöglicht werden soll, durch eine Regenwassernutzung einen sparsameren Umgang mit erneuerbaren Ressourcen zu erreichen bzw. durch Speisung eines gedichteten Gartenteiches ein sog. ‚Biotop‘ anzulegen. Die standörtlichen Voraussetzungen für eine Regenwasserversickerung sind erfahrungsgemäß gegeben. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser im Sinne der Eingriffsregelung können so auf ein unerhebliches Maß minimiert bzw. im Zusammenhang mit den zu erwartenden zusätzlichen Bodenversiegelungen ausgeglichen werden.

Aufgrund der derzeitigen bzw. vergangenen Erwerbsgartenbaunutzung auf dem Flurstück 130/11 und der damit verbundenen grundsätzlichen Problematik hinsichtlich (pot.) schädlicher Bodenveränderungen wird für diesen Bereich auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet. Dies gilt ebenso für die bisher schon bebauten Grundstücke.

#### 4.8 Besonderer Schutz bestimmter Teile der Natur

Die im Plangebiet vorhandenen und zu erhaltenden Knicks werden als nachrichtliche Übernahme in dem Bebauungsplan dargestellt.

Weitere nach BNatSchG bzw. LNatSchG geschützte Teile der Natur befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

#### 4.9 Eingriffsregelung

In Kapitel 3.13.2 des Umweltberichtes wird ein grundsätzlicher Kompensationsbedarf für die mit dem Eingriff einhergehenden Beeinträchtigungen ermittelt. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen gem. Kapitel 3.13.3 des Umweltberichtes sollen so geschaffen sein, dass nach dem Eingriff keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben. In der folgenden Tabelle sind diesem grundsätzlichen Kompensationsbedarf die geplanten Ausgleichsmaßnahmen in einer Bilanz gegenübergestellt. Hierbei zeigt sich, dass der ermittelte Kompensationsbedarf gleichwertig erfüllt werden kann.

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

**Tabelle 1:** Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Eingriff in Schutzgut	Ausgleichsbedarf (vgl. Kapitel 3.13.2 Umweltbericht)	geplanter Ausgleich (vgl. Kapitel 3.13.3 Umweltbericht)
<b>Böden</b>		
Bodenversiegelung	Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung u. Entwicklung naturnaher Lebensräume  Gesamtfläche: 774 m <sup>2</sup>	Ökokonto Stadt Nortorf (Ökokontofläche FÖK 2 Bokelholmer Fischteiche – Fläche A)  Gesamtfläche: 774 m <sup>2</sup>
Differenz erbrachter – erforderlicher Ausgleich <span style="float: right;">+/- 0 m<sup>2</sup></span>		
<b>Wasser</b>		
Anfall von Niederschlagswassers	erlassgemäße Behandlung des Niederschlagswassers	Festgesetzte Versickerung in Teilflächen des Geltungsbereiches
Differenz erbrachter – erforderlicher Ausgleich <span style="float: right;">+/- 0 funktional erbracht</span>		
<b>Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung f. d. Naturschutz</b>		
Beseitigung von Knicks (linearen Gehölzstrukturen)	Knickneuanlage bzw. Anlage von linearen Gehölzstrukturen  Gesamtlänge: 281 m	Ökokonto Stadt Nortorf (Ökokontofläche FÖK 2 Bokelholmer Fischteiche – Fläche A) Größe: 8.430 m <sup>2</sup> (rechnerische) Gesamtlänge: 281 m
Differenz erbrachter – erforderlicher Ausgleich <span style="float: right;">+/- 0 m<sup>2</sup></span>		
<b>Flächen mit besonderer Bedeutung f. d. Naturschutz</b>		
Beseitigung einer Obstwiese + Naturgarten sowie Siedlungsgehölzen	Entwicklung gleichartiger bzw. gleichwertiger Strukturen	Ökokonto Stadt Nortorf (Ökokontofläche FÖK 2 Bokelholmer Fischteiche – Fläche A)
Gesamtfläche 9.756 m <span style="float: right;">Gesamtfläche: 9.756 m</span>		
Differenz erbrachter – erforderlicher Ausgleich <span style="float: right;">+/- 0 m<sup>2</sup></span>		
<b>Landschaftsbild</b>		
Ausbildung eines neuen visuell erlebbaren Siedlungsrandes	Neugestaltung des Planungsgebietes unter Berücksichtigung des betroffenen Landschaftstyps	Aufgrund Durch- und Eingrünungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes, den Erhalt teilweise vorhandener Strukturen der örtlichen Bauvorschriften sowie Festsetzungen hinsichtlich des Maß der Bebauung
Differenz erbrachter – erforderlicher Ausgleich <span style="float: right;">+/- 0 funktional erbracht</span>		
<b>Angrenzende Lebensräume</b>		
Teilfunktionsverlust von Knicks durch angrenzende Wohnbebauung	Knickneuanlage  Gesamtlänge: 37 m	Ökokonto Stadt Nortorf (Ökokontofläche FÖK 2 Bokelholmer Fischteiche – Fläche A) Größe: 1.110 m <sup>2</sup> (rechnerische) Gesamtlänge: 37 m
Differenz erbrachter – erforderlicher Ausgleich <span style="float: right;">+/- 0 m<sup>2</sup></span>		

#### **4.10 Altlastensituation**

Aufgrund der durch UCL 2011a untersuchten Teilflächen der Gärtnerei auf dem Flurstück 130/11 werden die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, gem. § 9 (4) Ziffer 3 BauGB in Teil A Planzeichnung gesondert gekennzeichnet. Hinsichtlich der „Altlastensituation“ wird auf die ausführlicheren Ausführungen in Kapitel 3.5.2 des Umweltberichtes verwiesen.

Für die restlichen Flächen der Gärtnerei ist nach Aufgabe der gewerblichen gärtnerischen Nutzung eine Gefährdungsabschätzung durch einen nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassenen Sachverständigen oder einen Sachverständigen gleichwertiger Qualifikation durchzuführen. Erst nach Vorliegen der Ergebnisse können Aussagen über die Zulässigkeit insbesondere einer Wohnbebauung und die ggf. erforderlichen Maßnahmen oder Einschränkungen getroffen werden.

#### **5. Ver- und Entsorgung**

Die vorhandenen Gebäude sind ordnungsgemäß ver- und entsorgt. Für die freien Bauflächen ist ein Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen in der Itzehoer, der Wolliner oder der Breslauer Straße geplant. Die Grundstückseigentümer müssen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben an die Stadt Nortorf und die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger herantreten.

Für den Geltungsbereich wird aus Gründen des Naturschutzes aber auch zur Entlastung der Kanalisation im Bereich zukünftig neuer Bauflächen eine Versickerung des Niederschlagswassers festgesetzt (vgl. Kapitel 4.7 in Teil 1 der Begründung).

#### **6. Bodenordnende Maßnahmen u. Finanzierung**

Bodenordnende Maßnahmen werden zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht notwendig. Die Stadt Nortorf setzt auf privaten Grundstückserwerb und private Erschließung.



## Anlage 1: Aktualisierung des Zentrenkonzeptes



Aktualisierung der Markt- und Strukturuntersuchung Nortorf 2009

### 3.9 Umsetzung der Vorgaben aus dem Zentrenkonzept

Um eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Nortorf mittel- bis langfristig zu gewährleisten, ist es aus Sicht der CIMA notwendig, das vorgelegte Zentrenkonzept in den zuständigen Gremien der Stadt Nortorf auch zu beschließen. Darüber hinaus sollten die Flächen, die für eine einzelhandelspezifische Nutzung geeignet sind, aktiv vermarktet und entwickelt werden.

Die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche sollte in regelmäßigen Abständen überprüft und ggf. um weitere Bereiche ergänzt werden. Grundlage für die Einordnung der CIMA war die Ist-Situation zum Zeitpunkt der Bestandserhebung.

Die Umsetzung der standortbezogenen Empfehlungen macht gegebenenfalls eine Überarbeitung der entsprechenden Bebauungspläne bzw. die Aufstellung von einfachen Bebauungsplänen notwendig. Dabei sollte sich grundsätzlich auf die Nortorfer Liste zentrenrelevanter Sortimente (vgl. Abb. 16) bezogen werden. Zur Notwendigkeit von Sortimentslisten wurden bereits unter Kap. 3.3 Aussagen getroffen.

Bei der Überarbeitung der Bebauungspläne ist generell zu beachten, dass die bestehenden Einzelhandelsbetriebe selbstverständlich Bestandsschutz genießen. Ferner bezieht sich der Ausschluss nicht auf den Handel mit Kfz (der Handel mit Kfz ist nicht dem Einzelhandel im engeren Sinne zuzurechnen.). Darüber hinaus sollten Verkaufseinrichtungen in Verbindung mit Produktions- und Handwerksbetrieben (z.B. Installateure, Direktverkauf) weiterhin zulässig sein, sofern diese auf einer untergeordneten Betriebsfläche eingerichtet sind.

Notwendig beim Ausschluss einzelner Sortimente im Bebauungsplan ist der Bezug auf das Einzelhandelsgutachten bzw. auf die Nortorfer Sortimentsliste, die auch gleichzeitig Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes sein

sollte. Bei großflächigen Einzelhandelsansiedlungen empfiehlt die CIMA darüber hinaus auf den Einzelfall bezogene Verträglichkeitsuntersuchungen (nach § 11 (3) BauNVO).

Die Gewerbegebiete sollten gemäß den erarbeiteten Empfehlungen baurechtlich überarbeitet werden. Dabei gelten folgende Empfehlungen:

- nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel sollte generell möglich sein (auch großflächig)
- Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten (inkl. nahversorgungsrelevanten Sortimenten)
- Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente laut Nortorfer Liste auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche
- Festlegung einer zusätzlichen absoluten Obergrenze von 800 qm und Beschränkung für einzelne Sortimente auf 100 qm Verkaufsfläche
- bestehende Einzelhandelsflächen genießen Bestandsschutz

Um nicht Entwicklungen möglich zu machen, die den formulierten Zielsetzungen entgegenstehen, empfiehlt es sich gefährdete Bereiche, d.h. die Bereiche die einem akuten Handlungsdruck unterliegen, genau zu bestimmen und zu bearbeiten. Dies können vom Grundsatz her Gebiete im beplanten Innenbereich (gemäß §§ 30, 31 BauGB) und im unbeplanten Innenbereich (§-34-Gebiete) sein. Bei §-34-Gebieten sind die Aufstellung von B-Plänen zu überprüfen (§ 9 (2a) BauGB). Allerdings weist auch der novellierte § 34 (3) BauGB Möglichkeiten auf, ungewünschte Einzelhandelsansiedlungen in diesen Bereichen bei Anfrage auszuschießen (vgl. Kap. 6.1.).

Der Ausschluss sämtlicher Einzelhandelsflächen entlang gefährdeter Bereiche ist u.U. nicht vollständig möglich und auch personell und finanziell nicht leistbar. Insbesondere in Mischgebieten (aber auch darüber hinaus) sind kleinflä-







Aktualisierung der Markt- und Strukturuntersuchung Nortorf 2009

chige Einzelhandelsansiedlungen möglich. Es besteht jedoch auch in Mischgebieten die Möglichkeit, zum Schutz und zur Stärkung der Innenstadt zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen.<sup>6</sup> Jedoch sollte auch hier auf das Einzelhandelskonzept und auf die Nortorfer Liste zentren- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente Bezug genommen werden.

Grundsätzlich sollte dabei bedacht werden, dass ein „informelles“ Einzelhandelsgutachten lediglich einen Entwicklungsrahmen vorgeben kann. Für einen akuten Fall stehen im Baurecht jedoch auch die Möglichkeiten „Veränderungssperre“ (§ 14 BauGB) und „Zurückstellung von Baugesuchen“ (§ 15 BauGB) zur Verfügung.

Mit der Orientierung am vorgelegten Konzept sollen unternehmerische Initiativen nicht aus der Stadt Nortorf getrieben werden und Konkurrenzen eingedämmt oder vermieden werden. Vielmehr soll es aber zur Konkurrenz der Unternehmen untereinander kommen und nicht zu einer Konkurrenz der Standorte. Wenn es der Stadt Nortorf gelingt, sich (auch politisch) auf dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept festzulegen, bedeutet dies auch Planungs- und Investitionssicherheit für (gewünschte) Entwicklungen in der Innenstadt.

<sup>6</sup> Zum Schutz und zur Stärkung der Einzelhandelsfunktion der Innenstadt kann in Bereichen außerhalb der Innenstadt (u.a. MfL-Gebiete) der Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten ausgeschlossen werden. Siehe hierzu das Urteil des OVG Münster 20.04.2004 (7a D 142/02.NE) im Normenkontrollverfahren der Grundeigentümer, die wegen des Ausschlusses von Einzelhandel einen Wertverlust ihrer Grundstücke befürchteten (vom OVG abgelehnt).



Gemeinde Nortorf Kreis Rendsburg Eckernförde  
B-Plan Nr. 46, Itzehoer Straße / Ecke Wolliner  
Straße / Ecke Breslauer Straße  
Schalltechnische Untersuchung vom Oktober 2010



## 8. Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 46, „Itzehoer Straße / Ecke Wolliner Straße / Ecke Breslauer Straße“ der Gemeinde Nortorf soll die planungsrechtliche Voraussetzung für neue Bauvorhaben auf dem ehemaligen Gelände der Möbelfirma Rumph gesichert werden.

Direkt östlich an die L 121 Itzehoer Straße angrenzend, in Höhe Wolliner- und Breslauer Straße, wird Mischgebiet (MI) ausgewiesen mit zulässigen 2 Vollgeschossen, sowie östlich davon allgemeines Wohngebiet (WA) mit zulässigen Einzel- und Doppelhäusern mit jeweils 1 Vollgeschoss.

Die Berechnung kommt zu folgendem Ergebnis:

Tags und nachts können in der flächenhaften Betrachtung (Anl. 3) die schalltechnischen Orientierungswerte für MI- und WA-Gebiet nicht überall eingehalten werden.

Die Überschreitungen treten hauptsächlich im Lärmeinwirkungsbereich der L 121 Itzehoer Straße auf. Dort werden an der ersten Baugrenze im MI-Gebiet tags Überschreitungen bis zu 7 dB(A) und nachts bis 9 dB(A) erkennbar.

Im WA-Gebiet sind es dort tags bis zu 3 dB(A) und nachts 5 dB(A) Überschreitung.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Wälle oder Wände sind hier in der Innenstadtlage aus stadtgestalterischen Gründen sowie auch aus Platzgründen nicht realisierbar.

- Zur Lärmkonfliktlösung werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden empfohlen.
- Schutzwürdige Räume in geplanten Wohnungen sollten daher in diesen Bereichen an den nicht direkt der Hauptlärmquelle L 121 Itzehoer Straße zugewandten Seiten angeordnet werden. Gleiches gilt für die Anordnung nutzbarer Außenbereiche wie z.B. Terrasse und Balkon.

Werden Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern zu den Gebäudefronten hin angeordnet, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, dann sind für diese entsprechende schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen.

Für die Außenbauteile geplanter Gebäude werden hier – abhängig von deren Entfernung und Ausrichtung zu den Lärmquellen – Schallschutzgüten des Lärmpegelbereichs III – IV erforderlich.

Abweichungen vom festgesetzten passiven Schallschutz sind in den Baugenehmigungsverfahren möglich, wenn auf der Grundlage der Belastungen aus der Lärmuntersuchung Nachweise durch detaillierte Schallausbreitungsberechnungen vorgelegt werden.

Ingenieurgesellschaft mbH  
Gosch-Schreyer-Partner  
Paperberg 4, 23843 Bad Oldesloe  
Tel. 04531 / 67070  
Fax 04531 / 670779  
e-mail: oldesloe@gosp-ig.de

Bad Oldesloe, im Oktober 2010



# **UMWELTBERICHT**

## **TEIL II DER BEGRÜNDUNG**

**ZUR SATZUNG ÜBER DEN**

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 46**

**„ITZEHOER STRASSE / ECKE WOLLINER STRASSE /  
BRESLAUER STRASSE“**

**SOWIE AUFGRUND PARALLELVERFAHREN**

**ZUR**

**28. ÄNDERUNG**

**DES**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

**DER**

**STADT NORTORF**

**KREIS RENDBURG-ECKERNFÖRDE**



# Inhaltsverzeichnis

## Teil II – Umweltbericht

Stand: 26.06.2012

<b>1</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Einleitung</b>	<b>2</b>
2.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	2
2.2	Projektwirkungen	4
2.3	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	5
2.4	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	5
2.4.1	Fachgesetze	5
2.4.2	Fachpläne / Raumplanung / Bauleitplanung / Landschaftsplanung / Örtliche Ziele	5
<b>3</b>	<b>Ermitteln, Beschreiben und Bewerten der Umweltauswirkungen</b>	<b>7</b>
3.1	Schutzgut Boden	7
3.1.1	Schutzgut Boden	7
3.1.2	Schädliche Bodenveränderungen – Altlastensituation	8
3.2	Auswirkungen auf Wasser	9
3.3	Auswirkungen auf das Klima	10
3.4	Auswirkungen auf die Luft	11
3.5	Auswirkungen auf Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt	12
3.5.1	Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft	12
3.5.2	Artenschutz	13
3.5.3	Allgemeiner Arten- und Biotopschutz, Biotopverbund und untergesetzliche Regelungen	14
3.6	Auswirkungen auf die Landschaft	15
3.7	Auswirkungen auf das Netz ‚Natura 2000‘	16
3.8	Auswirkungen auf den Menschen	17
3.9	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und Nutzungen	18
3.10	Wechselwirkungen	19
3.11	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern Abwasser	19
3.12	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	20
3.13	Eingriffsregelung	21
3.13.1	Eingriffsbewertung und Ermittlung Kompensationsbedarf	21
3.13.2	Eingriffsbewertung und Ermittlung Kompensationsbedarf gem. ISH/MUNFSH	21
3.13.2.1	Boden	21
3.13.2.2	Wasser	22
3.13.2.3	Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz	23
3.13.2.4	Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz	23
3.13.2.5	Landschaftsbild	23
3.13.2.6	Gefährdete Arten und angrenzende Lebensräume mit Biotopfunktion	23
3.13.2.6	Klima / Luft	24
3.13.2.7	Zusammenfassung Kompensationsbedarf	24
3.13.3	Ausgleichsmaßnahmen	25
3.13.3.1	Interne Ausgleichsmaßnahmen	25
3.13.3.2	Externe Ausgleichsmaßnahmen	25
<b>4</b>	<b>Ergänzende Angaben</b>	<b>26</b>
4.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	26
4.2	Hinweise auf Schwierigkeiten	26
4.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung	26
4.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung für Teilbereich B	27
	<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>28</b>

Anlage: Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 46 - Plandarstellung Bestand und Bewertung (Biotop-  
typenkartierung) im Maßstab 1:1.000.





## 1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

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

## 2 EINLEITUNG

### 2.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes vor mehr als 35 Jahren, im Jahre 1973, ging die Stadt Nortorf noch davon aus, dass sich in diesem Stadtbereich die Wohnnutzung stärker entwickeln würde. Tatsächlich hat sich aber besonders entlang der Itzehoer Straße die Gewerbenutzung in verschiedenen Ausprägungsformen verbreitet und unter die Wohnnutzung gemischt. In der Örtlichkeit stellt sich dieser Bereich daher überwiegend als Mischnutzungsgebiet dar. Entsprechende Mischgebietsausweisungen sind nördlich des jetzigen Änderungsgebietes bis an die Bahnlinie heran, abgesehen von dem dortigen Sondergebiet, auch im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Durch die Ausweisung von Mischbauflächen im jetzigen Plangebiet soll die schon vorhandene Mischnutzungsgemengelage beiderseits der Itzehoer Straße weitergeführt und arrondiert werden. Auf dem südlichen Plangelände ist bereits ein Einzelhandelsbetrieb mit Möbelverkauf vorhanden. Entsprechende Nutzungsarten oder andere Gewerbenutzungen sollen neben der vorhandenen und möglichen neuen Wohnbebauung rechtlich abgesichert und Erweiterungs- und Neuansiedlungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Gerade die Grundstücke beiderseits der Itzehoer Straße haben sich in letzter Zeit tatsächlich zu Mischnutzungsgemengelagen und weiter südlich zu Gewerbegebietsflächen entwickelt. Es sind viele gewerbliche – und Handwerksbetriebe vorhanden, die das Stadtbild in diesem Bereich grundlegend mit prägen. Die jetzigen Mischgebietsausweisungen kommen also den städtebaulichen Gegebenheiten vor Ort nach.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 mit der dazugehörigen 28. Flächennutzungsplanänderung wird aber auch aufgrund tatsächlicher Nutzungsplanungen für das Einzelhandelsgeschäft im südwestlichen Plangebietsteil notwendig. Die Stadt Nortorf muss ihre Planungshoheit und das damit verbundene Planungserfordernis in diesem Fall kurzfristig ausüben, um die genannten städtebaulichen Planungsziele umsetzen zu können und aktuelle, dem

entgegenstehende Nutzungsplanungen von Grundstückseigentümern zu verhindern.

Für die rückwärtigen Flächen wird eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet vorgenommen.

Die Lage des Planungsgebietes mit seinem Umfeld ergibt sich auch aus dem Deckblatt zur Begründung.

### Flächenangaben

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 3,2 ha, die sich wie folgt näher aufteilt:

Mischgebiet	10.230 m <sup>2</sup>
Sondergebiet	7.120 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	13.390 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	960 m <sup>2</sup>
SUMME	31.700 m <sup>2</sup>

### Art und geplantes Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise

#### Mischgebiet

Grundflächenzahl (GRZ):	0,6
Geschossflächenzahl (GFZ):	-
Überschreitungsregelung:	-
Grundstücksgröße:	-
Wohnungsanzahl:	-
Bauweise:	Offene Bauweise
Gebäudehöhe:	Firsthöhe max. 12 m
Zahl d. Vollgeschosse:	max. 2

#### Allgemeines Wohngebiet

Grundflächenzahl (GRZ):	0,3
Geschossflächenzahl (GFZ):	-
Überschreitungsregelung:	-
Grundstücksgröße:	-
Wohnungsanzahl:	-
Bauweise:	Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Gebäudehöhe:	Firsthöhe max. 9,5 m
Zahl d. Vollgeschosse:	max. 2

**Sondergebiet**

Grundflächenzahl (GRZ):	0,6
Geschossflächenzahl (GFZ):	-
Überschreitungsregelung:	-
Grundstücksgröße:	-
Wohnungsanzahl:	-
Bauweise:	Abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m zulässig)
Gebäudehöhe:	Firsthöhe max. 12 m
Zahl d. Vollgeschosse:	max. 2

## 2.2 Projektwirkungen

Die sich aus der Bauleitplanung ergebenden und in dem Umweltbericht berücksichtigten Projektwirkungen sind in folgender Tabelle zusammenfassend dargestellt.

Projektwirkungen	Bewertung / Kurzbeschreibung
Nutzungswandel	In erster Linie kommt es zu einer Umwandlung von Mischgebietsflächen in Allgemeine Wohngebietsflächen. Die Obstwiesennutzung wird in eine Mischgebietsnutzung bzw. allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Die Nutzung im Sondergebiet soll planungsrechtlich abgesichert werden.
Bodenversiegelungen	Gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation kommt es trotz Entsiegelungsmaßnahmen im Bereich der Gartenbauflächen (Gewächshäuser) in der Summe zu einer Zunahme von Bodenversiegelungen.
Bauliche Anlagen	Gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen und tatsächlichen Situation ist mit der Errichtung von baulichen Anlagen zu rechnen.
Visuelle Wirkungen	Gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen und tatsächlichen Situation ist in weiten Teilen des Geltungsbereiches mit visuellen Auswirkungen und einer visuellen Neuordnung des Orts- und Landschaftsbildes auszugehen.
Stoffliche Austräge (Abwasser)	Im Zusammenhang mit den zusätzlichen Bodenversiegelungen ist mit einem erhöhten Anfall von Niederschlagswasser zu rechnen. Aufgrund der Änderung der Grundnutzung können sich grundsätzlich Änderungen hinsichtlich der qualitativen Bewertung des Abwassers ergeben.
Biotop(typen)-beseitigung	Gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen und tatsächlichen Situation kommt es insbesondere zu einem Verlust der Obstwiese, von Knicks sowie Siedlungsbiototypen.
induzierter Neuverkehr	Aufgrund des Nutzungswandels ist grundsätzlich mit einem erhöhten induzierten Verkehr zu rechnen.
Stoffliche Austräge (Stoffliche Emissionen, Staub)	Aufgrund des Nutzungswandels ist grundsätzlich mit erhöhten stofflichen Austrägen zu rechnen.
Schallemissionen	Gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen und tatsächlichen Situation ist aufgrund des Nutzungswandels grundsätzlich mit erhöhten Schallemissionen zu rechnen.
Stördichte	Aufgrund der erhöhten Nutzungsdichte ist gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen und tatsächlichen Situation ist mit einer erhöhten Stördichte zu rechnen.
Lichtemissionen	Gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen und tatsächlichen Situation ist mit einer erhöhten Lichtemission zu rechnen.
Aufschüttungen / Abgrabungen	Mit Ausnahme von sog. Baugruben ist mit keinen umfangreichen Abgrabungen und Aufschüttungen erkennbar zu rechnen.
Grundwasserstandsänderungen	- entsprechende Projektwirkungen sind nicht erkennbar bzw. erscheinen nicht planungsrelevant -
Geruchsemissionen	s.o.
Strahlung	s.o.
Ressourcenverbrauch	s.o.
Stoffliche Austräge (Abfälle)	s.o.
Erschütterungen	s.o.
sonstige Projektwirkungen	s.o.



### **2.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die erforderliche städtebauliche Neuordnung des Geltungsbereiches. Hinsichtlich der Zielsetzung wird hier auf Kapitel 2.1 des Umweltberichtes verwiesen. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten in Bezug auf die vorgesehenen Nutzungen und grundsätzlichen Ziele bzw. den Geltungsbereich wurden daher nicht untersucht. Entsprechende Untersuchungen erscheinen aufgrund der Zielsetzung auch nicht erforderlich.

### **2.4 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

#### **2.4.1 Fachgesetze**

Eine Darstellung der gesetzlich festgelegten Ziele des Umweltschutzes erfolgt in Kapitel 3 im Zusammenhang mit den jeweiligen Schutzgütern.

#### **2.4.2 Fachpläne / Raumplanung / Bauleitplanung / Landschaftsplanung / Örtliche Ziele**

##### Landschaftsprogramm

Aus dem Landschaftsprogramm sind insbesondere aufgrund der Maßstabsebene keine über den Landschaftsrahmenplan hinausgehenden planungsrelevanten Zielvorgaben erkennbar.

##### Landschaftsrahmenplan

Planungsrelevante Zielsetzungen auf Ebene des Landschaftsrahmenplans (LRP, Stand Februar 2000) sind nicht erkennbar.

##### Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt in seinen Zielaussagen das mittlere Drittel des Geltungsbereiches mit der Obstwiese als mögliche Bauerweiterungsfläche dar (vgl. folgende Abbildung sowie Darstellung in Anlage 1).

Im Randbereich der Obstwiese sowie entlang der Breslauer Straße werden Knicks (zum Erhalt und zur Pflege) dargestellt.

Die sonstigen Bereiche werden als Flächen mit vorhandener Bebauung dargestellt mit der Zielsetzung zur Entwicklung von Großgrün.

Sonstige konkrete umweltrelevante Zielsetzungen sind nicht erkennbar.

##### Grünordnungsplan

Für den Geltungsbereich existiert kein Grünordnungsplan.

##### Landesentwicklungsplan

Aus dem Landesentwicklungsplan (2010) sind insbesondere aufgrund der Maßstabsebene keine über den Regionalplan hinausgehenden planungsrelevanten Zielvorgaben erkennbar.

##### Regionalplan

Gem. Regionalplan (Planungsraum III, Stand 2000) gehört der Geltungsbereich zum baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des zentralen Ortes (Unterzentrums) Nortorf. Konkrete umweltrelevante Zielsetzungen sind nicht erkennbar.

##### Flächennutzungsplan

Für das nördliche Drittel des Geltungsbereiches wird im Flächennutzungsplan als MI (Mischgebiet) dargestellt. Das mittlere Drittel wird als WR (Reines Wohngebiet) und das südliche Drittel als WA (Allgemeines Wohngebiet) dargestellt (vgl. Darstellung in Anlage 1).

Konkrete umweltrelevante Zielsetzungen sind nicht erkennbar.

##### Bebauungspläne

Für das nördliche Drittel des Geltungsbereiches gelten die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes Nr. 26 (1988). Dieser setzt das Gebiet als eingeschränktes Mischgebiet fest (vgl. folgende Abbildung). Konkrete umweltrelevante Zielsetzungen sind nicht erkennbar.

##### Örtliche Ziele

Die Stadt Nortorf hat eine Baumschutzsatzung. Entsprechend geschützte Bäume sind nicht betroffen.

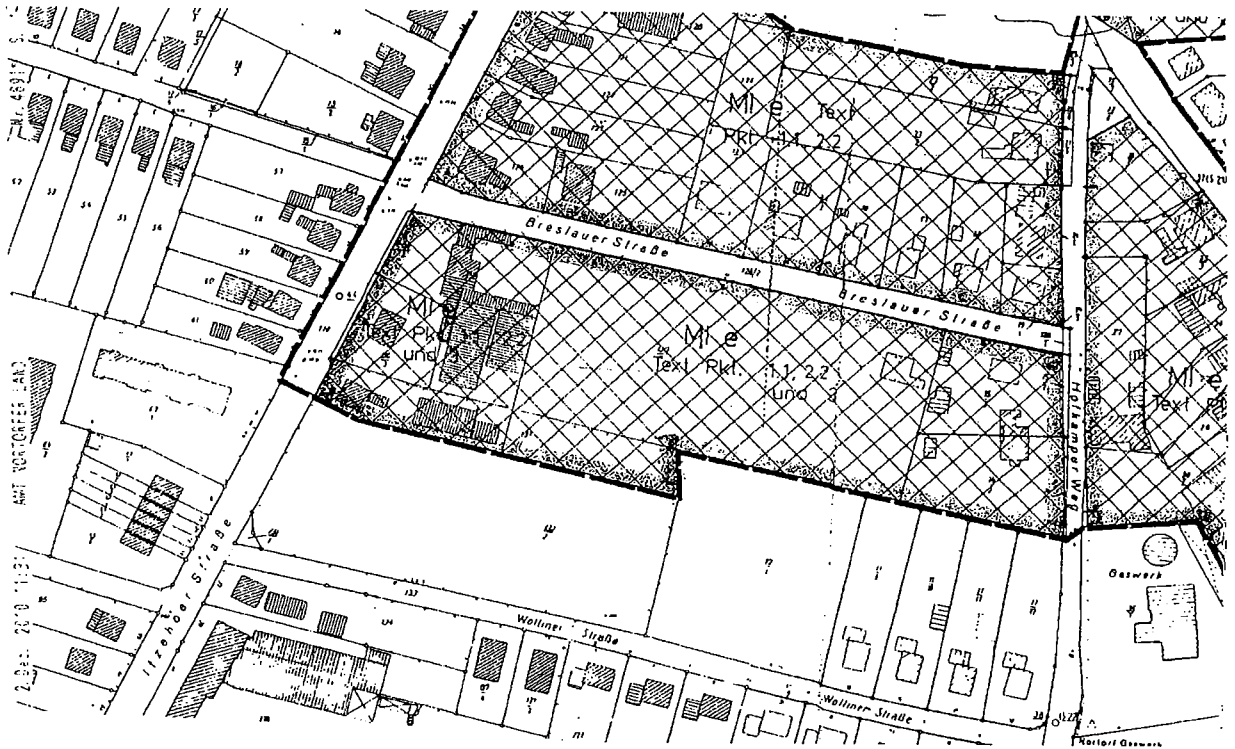


Abbildung: Ausschnitt Teil A – Planzeichnung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 26



Abbildung: Teilausschnitt Landschaftsplan Nortorf

### 3 ERMITTELN, BESCHREIBEN UND BEWERTEN DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

#### 3.1 Schutzgut Boden

##### 3.1.1 Schutzgut Boden

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen (vgl. Kapitel 4.1)	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes (vgl. auch Kapitel 2.4)	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauteilplan
<p>Auf Grund von Bautätigkeiten sowie erfahrungsgemäß Bodenumlagerungen handelt es sich im Geltungsbereich weitgehend um anthropogen entwickelte Böden mit einem insgesamt in dem nördlichen und südlichen Drittel hohen Versiegelungsgrad. Das mittlere Drittel ist dagegen weitgehend unversiegelt.</p> <p>Gemäß Darstellung Landschaftsplan handelt es sich bei dem geologischen Ausgangsmaterial der Bodenbildung um Fließgerden über Geschiebelehm und Geschiebemergel. Die anstehenden Böden werden erfahrungsgemäß als versickerungsfähig eingestuft.</p> <p>Die Böden werden nach dem derzeitigen Planungsstand gemäß ISH/MUNFSH (1998, S. 612) als Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz bewertet.</p> <p>Der Geltungsbereich ist von Natur aus weitgehend eben.</p> <p><b>HINWEIS:</b> Hinsichtlich möglicher Belastungen im Zusammenhang mit der Nutzungsvorgangeneheit im Geltungsbereich sowie der Altlastensanierung bzw. -untersuchung auf dem alten Gaswerksgelände unmittelbar östlich des Geltungsbereiches vgl. Kapitel 3.1.1 Schädliche Bodenveränderungen - Altlastensituation.</p>	<p><b>Primärquellen:</b></p> <p>- / -</p> <p><b>Sekundärquellen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ GSP 2008 (Biotypenkartierung)</li> <li>◆ Landschaftsplan</li> <li>◆ Landwirtschafts- und Umweltatlas S.-H. (<a href="http://www.umweltatlas.landsh.de/atlas">www.umweltatlas.landsh.de/atlas</a>)</li> <li>◆ Schreiben der ECOS Umwelt Nord GmbH v. 12.08.2011 an die Stadtwerke Nortorf AöR</li> <li>◆ Stellungnahme Stadtwerke Nortorf v. 17.01.2011</li> <li>◆ Stellungnahme UBB Kreis Rendsburg-Eckernförde v. 18.07.2011</li> <li>◆ UCL 2011a und 2011b</li> </ul>	<p>Für den Bereich der derzeit noch genutzten Gärtnerei wurden noch keine Bodenuntersuchungen hinsichtlich möglicher schädlicher Bodenveränderungen unternommen. Entsprechende Untersuchungen scheinen nach Einschätzung der UBB derzeit noch nicht erforderlich.</p>	<p><i>„Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden, dabei sind [...] Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken“ (§1a Abs. 2 BauGB; vgl. auch § 1 LBodSchG)</i></p> <p><i>Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen [sind] die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen“ (§1a Abs. 2 BauGB)</i></p> <p><i>Böden sind „so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.“ (§ 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG, vgl. auch § 1 LBodSchG bzw. BBodSchG)</i></p> <p><i>„Im Bebauungsplan sollen [...] Flächen [gekennzeichnet werden], deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ (§9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)</i></p> <p><i>„Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten“ (§ 1 Abs. 21 Nr. 1 LBodSchG; bei Bodenverunreinigungen: Prüf-, Maßnahme- und Vorsorgewerte gem. BBodSchV</i></p> <p><i>„Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“ (§ 202 BauGB).</i></p>	<p>Es sind keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten.</p>	<p>Durch die Festsetzungen wird das rechtlich zulässige Maß der Bodenversiegelungen gegenüber dem derzeitigen planungsrechtlichen Möglichkeiten deutlich erhöht. Hierdurch ergeben sich zusammenfassend erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden im Sinne der Eingriffsregelung (vgl. hierzu auch Kapitel 3.13.2.1).</p> <p>Durch die Innenentwicklung und die Umnutzung bzw. planungsrechtliche Absicherung der bestehenden Siedlungsflächen sowie den damit verbundenen Beitrag zur einer grundsätzlich flächensparsamen Siedlungsentwicklung ergeben sich erhebliche positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundsätzliche Anpassung des Baugebietes an die Geländetopographie.</li> <li>• Festsetzung einer möglichst hohen Bebauungsdichte zwecks flächensparender Siedlungsentwicklung bei gleichzeitiger Begrenzung der Versiegelung, der Baumassen auf das unbedingt notwendige Maß (insbesondere über § 9 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB)</li> <li>• Der Schutz und Erhalt von bedeutsamen Böden bzw. die kleinräumige Steuerung der Bodenanspruchnahme im Geltungsbereich erscheint nicht erforderlich (insbesondere über § 9 Abs. 1 Nr. 10, 15 bzw. 20 BauGB).</li> </ul>

### 3.1.2 Schädliche Bodenveränderungen – Alllastensituation

Gem. **Stellungnahme der UBB des Kreises Rendsburg-Eckernförde v. 18.07.2011** befinden sich im Geltungsbereich „zwei Bereiche, die im Rahmen der systematischen Erhebung von potenziellen Altstandorten (meist auf Grundlage von Gewerbemeldedaten) erfasst worden sind und sich derzeit noch im Prüfverzeichnis befinden.“

- Gärtnerei (3)
- Bauunternehmen mit Geräteeewartung (4)

Die in Klammern gesetzten Zahlen geben Auskunft über die Einstufung der Gewerbe gemäß Altlasten-Leitfaden Schleswig-Holstein in die Branchenklasse und eine damit verbundene Einschätzung ihres spezifischen Gefährdungspotentials (1 = gering bis 5 = sehr hoch)

Bei der Gärtnerei handelt es sich um einen aktuellen Betriebsstandort, der erst bei Betriebsaufgabeverlegung abschließend klassifiziert wird. Nach Auswertung der bisherigen Informationen und unserer Einschätzung dieses Standortes hinsichtlich schädlicher Bodenverunreinigungen und zukünftiger Nutzungen, würde er voraussichtlich (nach abschließender Eigentümerinformation) in das Boden- und Alllastenkataster aufgenommen werden.

Aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung über einen langen Betriebszeitraum, sowie der hier vorliegenden konkreten Planungsabsicht auf großen Teilen dieses Betriebsstandortes (insbesondere bei Änderung der planungsrechtlichen Nutzung – hier: WA) ist eine Gefährdungsabschätzung durch einen nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassenen Sachverständigen durchzuführen. Sämtliche Maßnahmen sind in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde vorzunehmen.

Das Bauunternehmen hatte in den 50 und 60er Jahren seinen Betriebsstandort an der südlichen Plangellungsgrenze. Der Bereich würde bei abschließender Klassifizierung mit größter Wahrscheinlichkeit in die Kategorie A2 (Fläche, durch die kein Verdacht besteht, dass das Wohl der Allgemeinheit unter den gegenwärtigen Umständen beeinträchtigt wird) eingestuft und lediglich im Archiv weitergeführt werden.“

Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Nutzungsaufgabe für eine Teilfläche des Gärtnereigeländes erfolgten für diesen Bereich nähere Bodenuntersuchungen, um so nähere Hinweise auf mögliche durch die Vornutzung hervorgerufene schädliche Bodenveränderungen zu erhalten (vgl. UCL 201a und 2011b). Dabei kommt es gem. UCL (2011a, S.6) zu folgendem zusammenfassenden Ergebnis: „Im Zusammenhang mit der geplanten Umnutzung einer ehemaligen Gärtnereifläche in Nortorf, Breslauer Straße, wurden von dem anstehenden humosen Oberboden zwei Bodenmischproben zusammengestellt und diese auf Schwermetalle, polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), extrahierbare organisch gebundene Halogene (EOX) sowie auf ihren Gesamtgehalt an organischem Kohlenstoff (TOC) analysiert.

Die Auswertung der Analyseergebnisse ließ erkennen, dass die südliche Untersuchungsfläche einen erhöhten Gehalt an Benz-a-pyren als eindeutig karzinogenem Einzelparameater der PAK aufweist, der für diese Fläche eine Nutzung als Wohngebiet ohne vorherige fachgerechte Behandlung des Bodens nicht zulässt.

Für die nördliche Untersuchungsfläche wäre nach dem derzeitigen Kenntnisstand eine uneingeschränkte Nutzung selbst als Kinderspielfläche möglich.

Aus abfallrechtlicher Sicht ist der Boden beider Untersuchungsflächen im Falle seines Aushubs einer fachgerechten Behandlung in Form eines gesicherten Wiedereinbaus oder einer Deponierung (Fläche 1) bzw. einer fachgerechten Entsorgung (Fläche 2) zu unterziehen.

Bei etwa gleicher Ausdehnung beider Flächen würden hierbei jeweils 525 m<sup>3</sup> bzw. 850 t Bodenmaterial anfallen.“

Auf dem zwischen 1907 und 1975 genutzten Standort des ehemaligen Gaswerkes unmittelbar südöstlich des Geltungsbereiches fand 2008 eine Bodensanierung statt. Nach dem Aushub eines Teils der mit ehemaligen Produktionsrückständen verfüllten Sandgrube wurde 2009 eine orientierende Untersuchung durchgeführt. In dieser wurden an mehreren Ansatzpunkten und in einer Grundwasser-messstelle im Abstrom des Gaswerkes (Richtung Itzehoer Straße) relevante Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers mit PAK angetroffen. Die Stadtwerke Nortorf haben in diesem Zusammenhang 2010 die Durchführung einer Detailuntersuchung des Standortes beauftragt.

Gem. Schreiben der ECOS Umwelt Nord GmbH v. 12.08.2011 an die Stadtwerke Nortorf AöR ergibt sich hinsichtlich der Alllastensanierung bzw. –untersuchungen des alten Gaswerksgebietes folgendes Bild:

„Südöstlich der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich auf dem Grundstück des ehemaligen Gaswerks Nortorf eine sanierungsrelevante Boden- und Grundwasserunreinigung mit tierüberbürtigen Schadstoffen. Hierzu zählen insbesondere polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK). Das Ausmaß der Schadensquelle wurde 2010/2011 durch das Gutachterbüro ECOS Umwelt Nord GmbH im Rahmen einer Detailerkundung erfasst. Im Herbst 2011 wird eine Sanierung der Schadensquelle durch Boden-aushub und den Wiedereinbau von unbelastetem Boden erfolgen.“

Die Entfernung zwischen der nordwestlichen Begrenzung der Schadensquelle und dem geplanten Wohngebiet beträgt ca. 15,00 m. Im randlichen Bereich der Schadensquelle liegen die Schadstoffe überwiegend als organische Phase innerhalb der gesättigten Zone in Tiefen zwischen 4,00 und 5,00 m unter Gelände vor. Eine Ausgasung und Migration relevanter Mengen an niedrigflüchtigen Schadstoffen (insbesondere Naphthalin) aus der Quelle in den Untergrund des Wohngebietes ist nicht zu erwarten.

In dem nach WSW gerichteten Abstrom der zu sanierenden Schadensquelle befindet sich eine Schadstofffahne. In dieser liegen die Schadstoffe in gelöster Form in Konzentrationen oberhalb der Gefüchtigkeitsschwellenwerte und auch in sorbierter Form vor. Das Ausmaß der Grundwasserunreinigung ist der Anlage 1 zu entnehmen. Im Umfeld des Rohransatzpunktes DP 31 reicht die Fahne bis in das Bebauungsplangebiet.

Die erhöhten Schadstoffkonzentrationen wurden im nördlichen Fahneabschnitt (DP 1 und DP 31) in Tiefen von ca. 8,00 m unter Gelände angetroffen. Für das Schutzgut Mensch sind Gefährdungen durch eventuelle Ausgasungen von leichtflüchtigen Schadstoffen über den Bodenluftpfad aufgrund der Tiefenlage der Verunreinigung und der physikalischen Eigenschaften der Schadstoffe nicht anzunehmen.

Die Schadstofffahne wird auch nach Entfernung der Schadensquelle über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten im Untergrund verbleiben. Aufgrund fehlender Nachlieferung nach der Quellensanierung ist jedoch in Zukunft von einer Reduzierung der Schadstoffkonzentrationen auszugehen.

Die Entwicklung der Schadstoffkonzentrationen innerhalb der Fahne wird nach Durchführung der Quellensanierung mit Hilfe eines Grundwassermonitorings überwacht. Hierzu werden Grundwassermeßstellen an geeigneten Ansatzpunkten im Wohngebiet westlich des Hofkamper Wegs erstellt. Zukünftige, den Bereich des Bebauungsgebietes betreffende Veränderungen der Belastungssituationen innerhalb der Fahne, werden durch diese Messpunkte in ausreichender Form erfasst.“



### 3.2 Auswirkungen auf Wasser

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen (vgl. Kapitel 4.1)	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnistücken	Ziele des Umweltschutzes (vgl. auch Kapitel 2.4)	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan
<p><b>Oberflächenwasser</b> Im Geltungs- und Wirkungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.</p> <p><b>Grundwasser</b> Angaben zu den Grundwasser liegen nicht vor. Es wird erfahrungsgemäß davon ausgegangen, dass der langfristig mittlere natürliche Flurabstand mehr als 1,0 m beträgt, so dass es sich hinsichtlich der Grundwasserhältnisse nach ISH/MUNFSH (1998, S. 612) zusammenfassend um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz handelt.</p> <p><b>HINWEIS:</b> Hinsichtlich möglicher Belastungen im Zusammenhang mit der Nutzungsvorgangheit im Geltungsbereich sowie der Altlastensanierung bzw. -untersuchung auf dem alten Gaswerksgelände unmittelbar östlich des Geltungsbereiches vgl. Kapitel 3.1.1 Schädliche Bodenveränderungen - Altlastensituation.</p>	<p>Primärquellen: - / -</p> <p>Sekundärquellen: ♦ GSP 2008 (Biotoptypenkartierung) ♦ Landschaftsplan ♦ Landwirtschafts- und Umweltatlas S.-H. (www.umweltatlas.landsh.de/atlas)</p>	<p>Konkrete Daten insbesondere zum oberflächennahen Grundwasser innerhalb des Geltungsbereiches liegen nicht vor.</p> <p>Die Einschätzung erfolgt daher auf Grundlage allgemeiner planerischer Annahmen.</p>	<p>„Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder ein sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu vermeiden, um eine gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und um eine Vergrößerung und Verschleimung des Wasserabflusses zu vermeiden.“ (§ 1a Abs. 2 WHG)</p> <p>„Meeres- und Binnengewässer [sind] vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsehenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlagsabflusshaushalt ist auch durch die Landschaftspflege Sorge zu tragen.“ (§ 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG)</p>	<p>Es sind keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten.</p>	<p>Durch die Festsetzungen wird der Anfall von Niederschlagswasser gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen deutlich erhöht. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser im Sinne der Eingriffsregelung sind aufgrund der geplanten Versickerung des Niederschlagswassers nicht zu erwarten (vgl. hierzu auch Kapitel 3.11 und 3.13).</p> <p>Das Niederschlagswasser aus den Wohngebietsflächen ist gegenüber den bisher festgesetzten Mischgebietsflächen planungsrechtlich hinsichtlich des Gehaltes an Belastungsstoffen als weniger problematischer zu bewerten. Erhebliche Auswirkungen sind bei ordnungsgemäßer Behandlung grundsätzlich nicht zu erwarten.</p>	<p>planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vgl. generell Maßnahmen bei Schutzgut Boden (Begrenzung der Bodenversiegelung in Kapitel 3.1)</li> <li>• vgl. generell Maßnahmen zum Aspekt Sachgerechter Umgang mit Abwässern in Kapitel 3.11.</li> </ul>

### 3.3 Auswirkungen auf das Klima

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen (vgl. Kapitel 4.1)	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes (vgl. auch Kapitel 2.4)	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan
<p>Das Lokalklima im Planungsgebiet ist aufgrund der vorhandenen baulichen Anlagen sowie der Lage innerhalb des Siedlungsverbundes nach planerischer Einschätzung bereits durch stadtklimatische Effekte geprägt, die durch den vorhandenen Gehölzbestand im bzw. auch im Umfeld des Geltungsbereiches abgemildert werden.</p> <p>Dem Geltungsbereich wird zusammenfassend keine besondere klimatische Ausgleichsfunktion zugesprochen, wobei bei den vorhandenen Gehölzstrukturen insbesondere im mittleren Drittel des Geltungsbereich erfahrungsgemäß eine gewisse, jedoch nicht quantifizierbare, allgemeine klimatische Ausgleichsfunktion zugesprochen werden kann (z.B. Beschattung, Erhöhte Luftfeuchtigkeit).</p> <p>Aus großklimatischer Sicht ist besonders darauf hinzuweisen, dass die Atmosphäre generell empfindlich gegenüber Klimawirkungen Stoffemissionen ist (als Stichwort: 'Treibhauseffekt' und 'Ozonloch'). Hierbei handelt es sich vorwiegend um sog. Treibhausgase (u.a. CO<sub>2</sub>).</p> <p>Weitergehende Aussagen zu dem Schutzgut Klima werden nicht für notwendig und planungsrelevant betrachtet.</p>	<p><u>Primärquellen:</u></p> <p>- / -</p> <p><u>Sekundärquellen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ GSP 2008 (Biotypenkartierung)</li> <li>◆ Landschaftsplan</li> <li>◆ Landwirtschafts- und Umwelatlas S.-H. (<a href="http://www.umweltdaten.landsh.de/atlant">www.umweltdaten.landsh.de/atlant</a>)</li> </ul>	<p>Die Einschätzung erfolgt auf Grundlage allgemeiner planerischer Annahmen und benutzt nicht auf speziellen Erhebungen.</p>	<p>„Luft und Klima [sind] auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine Besondere Bedeutung zu.“ (§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG)</p> <p>„Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden, hierbei kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.“ (§ 2 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG)</p> <p>Die Bauleitpläne sollen [...] dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz (§ 1 Abs. 5 BauGB)</p>	<p>Aufgrund des globalen Klimawandels ist insbesondere mit einer Erderwärmung und damit auch einer Verstärkung stadtklimatischer Effekte sowie einer Zunahme von Wetterextremen zu rechnen. Ansonsten sind keine planungsrelevanten Veränderungen zu erwarten.</p>	<p>Aufgrund der Zunahme der baulichen Anlagen incl. der versiegelten Flächen ist mit einer Zunahme von stadtklimatischen Effekten zu rechnen.</p> <p>Erhebliche Auswirkungen sind aufgrund der zu erwartenden Durchgrünungsmaßnahmen sowie der relativ geringen Vorbelastung jedoch hierdurch nicht erkennbar.</p>	<p>Ein konkreter Regelungsbedarf wird nicht gesehen. Grundsätzlich sollten aber folgende Punkte möglichst weitgehend berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vgl. generell Maßnahmen bei Schutzgut Boden (Begrenzung der Bodenversiegelung in Kapitel 3.1)</li> <li>• generell Durchgrünungsmaßnahmen für das Lokalklima, insbesondere z.B. Einzelbäume (über § 9 Abs. 1 Nr. 28a BauGB)</li> <li>• vgl. zum Aspekt Klimaschutz grundsätzlich auch Kapitel 3.11. und 3.12</li> </ul>

### 3.4 Auswirkungen auf die Luft

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen (vgl. Kapitel 4.1)	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes (vgl. auch Kapitel 2.4)	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan
<p><b>Lufthygiene</b></p> <p>Als mögliche Schadstoffemittenten sind angrenzende Siedlungs- und Verkehrsflächen zu nennen. Mögliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft durch Schadstoffe beschränken sich i.d.R. auf den unmittelbaren Nahbereich der o.g. Emissionsquellen. Aufgrund der Lage im Stadtgebiet, der relativ verdichteten Bebauung und dem relativ hohen Verkehrsaufkommen ist gegenüber dem ländlichen Raum von nur einer erhöhten Grundbelastung auszugehen.</p> <p>Den vorhandenen Gehölzstrukturen insbesondere im mittleren Drittel des Geltungsreich kommt erfahrungsgemäß eine gewisse, jedoch nicht quantifizierbare, lufthygienische Ausgleichsfunktion zu (z.B. als Staubfilter).</p> <p><b>Lärm</b></p> <p>Als vorhandene Schallemissionsquellen sind der mot. Verkehr auf der L 121 zu nennen. Hinsichtlich der Bewertung der Schallemissionen für Schutzgut Mensch wird auf das Kapitel 3.8 verwiesen.</p> <p>Hinweise auf spezielle Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind hierdurch nicht zu erwarten.</p> <p><b>Sonstiges</b></p> <p>Erhebliche Vorbelastungen insbesondere durch Gerüche, Licht, Erschütterungen oder Strahlung sind nicht erkennbar.</p>	<p><b>Primärquellen:</b></p> <p>- / -</p> <p><b>Sekundärquellen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ GSP 2008 (Biotopkartierung)</li> <li>◆ Landschaftsplan</li> <li>◆ Landwirtschafts- und Umwelatlant S.-H. (<a href="http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas">www.umweltdaten.landsh.de/atlas</a>)</li> </ul>	<p>Die Einschätzung erfolgt auf Grundlage allgemeiner planerischer Annahmen und beruht nicht auf speziellen Erhebungen.</p>	<p>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind „die Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden“ zu berücksichtigen. (§ 1 (6) Ziffer 7h BauGB)</p> <p>„Luft und Klima [sind] auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine Besondere Bedeutung zu.“ (§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG)</p> <p>„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen [...] auf die ausschließliche oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.“ (§ 50 BImSchG)</p> <p><b>Lärm</b> vgl. Kapitel 3.8</p> <p>nicht erkennbar planungsrelevant:</p> <p><b>Lufthygiene</b> Immissionsschutzwerte gem. 22., Konzentrationswerte gem. 23 und 33. BImSchV zum Thema Sommersmog, Versauerung und Nährstoffeinträge.</p> <p><b>Elektromagnetische Felder</b> Grenzwerte für Hoch- und Niederfrequenzanlagen nach der 26. BImSchV</p> <p><b>Gewerbliche Gerüche</b> Geruchsimmisions-Richtlinie vom 12.1.1993 (Hrsg.: Länderausschuss für Immissionsschutz)</p> <p><b>Landwirtschaftliche Gerüche</b> Orientierungswerte VDI-Richtlinie 3471 und 3472</p> <p><b>Erschütterungen</b> DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen – Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden – Teil 2“ <b>Licht / Wärme</b> -/</p>	<p>Es sind keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten.</p>	<p>Durch die Festsetzungen ist gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation aufgrund der erhöhten verkehrsinduzierenden Wirkung der Nutzungen auch mit erhöhten (Verkehrs-)Emissionen zu rechnen. Erhebliche Auswirkungen sind hierdurch jedoch zusammenfassend insbesondere auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung nicht zu erwarten.</p> <p>Hinsichtlich möglicher erheblicher Lärmbelastungen wird auf Kapitel 3.8 (Schutzgut Mensch) verwiesen.</p>	<p>Ein konkreter Regelungsbedarf über § 9 Abs.1 Nr. 23a + 24 BauGB wird nicht gesehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vgl. ansonsten Lärmschutzmaßnahmen bei Kapitel Schutzgut Mensch sowie generell Maßnahmen in Kapitel 3.11 sowie bei Schutzgut Klima in Kapitel 3.3.</li> </ul>

### 3.5 Auswirkungen auf Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt

#### 3.5.1 Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen (vgl. Kapitel 4.1)	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kennnistücken	Ziele des Umweltschutzes (vgl. auch Kapitel 2.4)	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan
<p>Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich an der Wolmer Straße, im Umfeld einer Obstwiese sowie abschnittsweise zwischen den Wohnbaugrundstücken geschützte Knicks.</p> <p>Gegenüber der Darstellung im Landschaftsplan hat sich gezeigt, dass Teilabschnitte von Knicks nicht mehr vorhanden sind.</p> <p>Besonders ausgeprägte räumlich-funktionale Beziehungen (Bedeutung für den Biotopverbund) sind u.a. auch aufgrund der isolierten Lage innerhalb des Siedlungsverbundes nicht erkennbar.</p>	<p><b>Primärquellen:</b> -/-</p> <p><b>Sekundärquellen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• GSP 2008 (Biotopenkartierung)</li> <li>• Landschaftsplan</li> <li>• Landwirtschafts- und Umweltatlas S.-H. (<a href="http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas">www.umweltdaten.landsh.de/atlas</a>)</li> </ul>	<p>Nicht erkennbar.</p>	<p>Generell Schutzbestimmungen nach Kapitel 4 Abschnitt 1 BNatSchG, hier:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschützter Knick gem. § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG</li> </ul> <p>„Der Biotopverbund dient der dauerhaften Sicherung der Population wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotop und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen. Er soll auch zur Verbesserung des Netzes „Natura 2000“ beitragen“ (§21 Abs. 1 BNatSchG)</p> <p>„Unbeschadet des §. 30 sind die oberirdischen Gewässer einschließlich ihrer Randstreifen, Uferzonen und Auen als Lebensstätten und Biotop für natürlich vorkommende Tier- und Pflanzenarten zu erhalten. Sie sind so weiterzuentwickeln, dass sie ihre großräumige Vernetzungsfunktion auf Dauer erfüllen können.“ (§ 21 Abs. 5 BNatSchG)</p>	<p>Es sind keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten.</p>	<p>Durch die Festsetzungen kommt es zu einer Beseitigung von Knicks.</p> <p>Darüber hinaus ist aufgrund der zukünftig angrenzenden Wohnnutzung mit einem Teilfunktionsverlust bei den Knicks und damit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschränkung der Knickbeseitigungen auf das unbedingt notwendige Maß.</li> <li>• Verzicht auf bauliche Anlagen im unmittelbaren Kontaktbereich zu Knicks durch Festsetzung von sog. Knickschutzstreifen gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB</li> <li>• nachrichtliche Übernahme geschützter Flächen / Objekte gem. § 9 (6) BauGB.</li> </ul>

### 3.5.2 Artenschutz

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen (vgl. Kapitel 4.1)	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes (vgl. auch Kapitel 2.4)	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan
<p>Die Freiflächen und Gehölzstrukturen des Plangebietes, insbesondere die extensiv gepflegte Obstwiese und der angrenzende Garten mit älterem Baumbestand, haben für zahlreiche Arten eine Funktion als Vermehrungs-, Nahrungs- und Rückzugshabitat. Vorkommen streng geschützter Arten, die, mit Ausnahme der Vögel, im besonderen Artenschutzrecht allein zu betrachten sind, können aber weitgehend ausgeschlossen werden bzw. sind nicht erheblich betroffen.</p> <p>Für die in Siedlungen allgemein verbreiteten Arten Breitflügelfeldermaus und Zwergfledermaus ist eine Nutzung der Freiflächen des Plangebietes als Jagdhabitat wahrscheinlich. Die geplante Bebauung bedeutet aber vor dem Hintergrund der insgesamt geringen Flächengröße keine wesentliche Einschränkung des insgesamt nutzbaren Jagdraumes, so dass Lokalpopulationen der Umgebung nicht erheblich beeinträchtigt werden.</p> <p>Die geringe Flächengröße des Plangebietes bildet auch den limitierenden Faktor für die Vogelbesiedlung und Nutzung. Die Territorialität und der hohe Raumbedarf der meisten Arten verhindern höhere Siedlungsdichten. Durch den Eingriff werden daher nur wenige Brutpaare von nicht gefährdeten Arten betroffen sein. Die Jagdhabitate des im Umgebungsbereich ansässigen Sperbers dürften durch das Bauvorhaben kaum beeinträchtigt werden, da die nutzbare Fläche im Plangebiet im Vergleich mit dem umliegenden Angebot klein ist und aufgrund der begrenzten Brutvogeldichten nur sporadische Beutejagden erlaubt.</p>	<p><b>Primärquellen:</b> - / -</p> <p><b>Sekundärquellen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ GSP 2008 (Biotop- und Kartierung)</li> <li>◆ MORDHORST-BRETSCHNEIDER 2010</li> <li>◆ Landschaftsplan</li> <li>◆ Landwirtschafts- und Umweltatlas S.-H. (<a href="http://www.umweltatlas.landsh.de/atlas">www.umweltatlas.landsh.de/atlas</a>)</li> </ul>	<p>Die Einschätzung erfolgt auf Grundlage allgemeiner planerischer Annahmen bzw. einer Potentialabschätzung und beruht nicht auf speziellen Erhebungen. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag berücksichtigt nicht die Wohnbauflächen am Hofkamper Weg Ecke Breslauer Straße, da der Geltungsbereich nachträglich vergrößert wurde.</p>	<p>Grundsätzlich die Artenschutzbestimmungen gem. Kapitel 5 BNatSchG und LNatSchG (hier insbesondere § 44 BNatSchG).</p>	<p>Es sind keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten.</p>	<p>Erhebliche Auswirkungen sind gem. MORDHORST-BRETSCHNEIDER 2010 nicht zu erwarten.</p> <p>Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches an der Breslauer Straße in östliche Richtung ergeben sich nach planerischer Einschätzung gegenüber dem o.g. Ergebnis keine Veränderungen, da in diesem Bereich vergleichbare Strukturen vorherrschen und hier lediglich die Bestandsituation in den Grundzügen festgeschrieben wird.</p>	<p>Ein konkreter Regelungsbedarf wird nicht gesehen. Grundsätzlich sollten aber folgende Punkte berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vgl. generell Maßnahmen bei Schutzgut Boden (Begrenzung der Bodenversiegelung in Kapitel 3.1) sowie Schutzgut Allgemeiner Arten und Biotopschutz in Kapitel 3.5.3.</li> <li>• Beseitigung von Gehölzen nur im Winterhalbjahr (vgl. § 27a LNatSchG)</li> </ul>

### 3.5.3 Allgemeiner Arten- und Biotopschutz, Biotopverbund und untergesetzliche Regelungen

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen (vgl. Kapitel 4.1)	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes (vgl. auch Kapitel 2.4)	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan
<p><b>Eingriffsregelung</b>                      Der Großteil des Geltungsbereiches wird in Anlehnung an ISH/MUNFSH (1998) aufgrund der vorhandenen baulichen Anlagen und intensiv genutzten Siedlungsflächen als Fläche bzw. Landschaftskomplex mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz bewertet.                      Hiervon weicht eine Obstwiese mit den angrenzenden Siedlungsgeböden und extensiv genutzten Gartenbereichen mit einem Altbaubestand ab (vgl. hierzu textl. Erläuterungen bei MORDHORST-BRETSCHNEIDER 2010). Diese Siedlungsbiotope stellen wertvolle Lebensräume insbesondere für die Tierwelt des Siedlungsbereiches dar.                      Entsprechende Strukturen nehmen mit einer zunehmenden Verdichtung und Nutzungsintensivierung innerhalb des Stadtgebiets immer weiter ab.</p>	<p><b>Primärquellen:</b>                      - / -  <b>Sekundärquellen:</b>                      ♦ GSP 2008 (Biotopypenkarrierung)                      ♦ MORDHORST-BRETSCHNEIDER 2010                      ♦ Landschaftsplan                      ♦ Landwirtschafts- und Umweltatlas S.-H. (www.umweltdaten.landsh.de/atlas)</p>	<p>Die Einschätzung erfolgt auf Grundlage planerischer Annahmen sowie einer Potentialabschätzung und beruht nicht auf speziellen Erhebungen.</p>	<p>„Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährungsgrade insbesondere</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,</li> <li>2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,</li> <li>3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.“ (§ 1 Abs. 2 BNatSchG)</li> </ol>	<p>Es sind keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten.</p>	<p>Durch die Festsetzungen kommt es zu einem Verlust von Flächen bzw. einem Landschaftskomplex mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Hieraus ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschränkung der Beseitigung von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz auf das unbedingt notwendige Maß bzw. Erhalt entsprechender Flächen (über § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).</li> <li>• vgl. generell Maßnahmen bei Schutzgut Boden (Begrenzung der Bodenversiegelung in Kapitel 3.1)</li> <li>• Erhalt und Entwicklung von Grünstrukturen sowie Durchgrünungsmaßnahmen für die Entwicklung von möglichst hochwertigen Siedlungsbiotopen (über § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)</li> </ul>

### 3.6 Auswirkungen auf die Landschaft

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen (vgl. Kapitel 4.1)	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnistücken	Ziele des Umweltschutzes (Vgl. auch Kapitel 2.4)	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung Durchführung	planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan
<p>Der Geltungsbereich liegt im Naturraum Holsteinische Vorgeest. Durch die Lage innerhalb des Stadtgebietes ist die naturräumliche Lage aber bereits anthropogen stark überprägt.</p> <p>Der <u>Strassenraum</u> der L 121 ist über weite Strecken noch durch alte eingeschossige und straßenorientierte Einzelhausbebauung mit eingewachsenen Gartenbereichen sowie einer vereinzelte zweigeschossigen Bauweise mit integrierter gewerblicher Nutzung geprägt.</p> <p>Solche Straßenabschnitte wirken idealtypisch durch ein ausgewogenes Spannungsverhältnis zwischen Einseitigkeit (durch Gemeinsamkeiten) und Reichhaltigkeit (durch Unterschiedlichkeiten) ausgesprochen positiv auf das Ortsbild.</p> <p>Durch die Zunahme des mot. Verkehrs und den damit verbundenen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung haben sich in der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts typischerweise weniger anspruchsvolle Folgenutzungen angesiedelt, die aufgrund ihrer Baukörper, Fassadengestaltung, Flächennutzungen, Werbeeinrichtungen usw. dieses Ortsbild i.d.R. nachhaltig stören. Es kam zu einem Verlust von Gemeinsamkeiten und einer zunehmend unausgewogenen Gestaltung des Straßensbildes. Hierdurch ist auch ein Verlust der Eigenart verbunden. Dies gilt auch bereits für Teilbereiche des Geltungsbereiches mit seiner aktuellen Nutzung insbesondere als Möbelhaus.</p> <p>Die Obstwiese ist gegenüber dem öffentlichen Straßenraum durch die umgebenden Knicks gestalterisch nicht wahrnehmbar. Die Fläche wirkt in dem baulichen Umfeld aufgrund des dichten Gebüschaufwuchses vielmehr als isoliertes Relikt der ehemaligen Kulturlandschaft ohne Bezug zu seinen umgebenden Flächen. Aufgrund der extensiven Nutzung und der damit verbundenen Naturnähe der Fläche hat dieser Bereich jedoch eine hohe potentielle Bedeutung für das Naturreich in der Stadt, die jedoch aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit und Einsehbarkeit in der Praxis deutlich eingeschränkt ist.</p> <p>Das Ortsbild in der Breslauer und Wolliner Straße ist i.d.R. durch eine ausgeprägte straßenorientierte, eingeschossige Einzelhausbebauung mit eingewachsenen Grünstrukturen geprägt. Dieser räumlich als weitgehend harmonisch empfundene Gebietscharakter wird durch die jüngere und deutlich verdichtete Bebauung östlich der Obstwiese bzw. die gartenbauliche Nutzung mit großflächigen Gewächshäusern überprägt und verfremdet.</p> <p>Als <u>ortsbildprägender Einzelbaum</u> ist insbesondere auch ein alter <u>Überhälter (Bergahorn)</u> mit ca. 60 cm Stammdurchmesser zu nennen, der den Kreuzungsbereich an der L 121/Ecke Breslauer bzw. Stettiner Straße besonders prägt.</p>	<p><b>Primärquellen:</b></p> <p>- / -</p> <p><b>Sekundärquellen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ GSP 2008 (Biotopekartierung)</li> <li>◆ Landschaftsplan</li> <li>◆ Landwirtschafts- und Umweltatlas S.-H. (<a href="http://www.umweltdat.en.landsh.de/atlas">www.umweltdat.en.landsh.de/atlas</a>)</li> </ul>	<p>Die Einschätzung erfolgt auf Grundlage allgemeiner planerischer Annahmen und beruht nicht auf speziellen Erhebungen.</p> <p><b>Zu dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,</li> <li>2. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen." (§ 1 Abs. 4 BNatSchG)</li> </ol> <p>„Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, sowie sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigung des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. Beim Aufsuchen und bei der Gewinnung von Bodenschätzen, bei Abgrabungen und Aufschüttungen sind dauernde Schäden des Naturhaushalts und Zerstörungen wertvoller Landschaftsteile zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiederumtutzbarkeit oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mildern.“ (§ 1 Abs. 5 BNatSchG)</p> <p>„Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.“ (§ 1 Abs. 6 BNatSchG)</p>	<p>Es sind keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten.</p>	<p>Durch die Beseitigung der Obstwiese und der Knicks kommt es generell zu einem Verlust von bedeutsamen Landschaftselementen und Naturnähe innerhalb des Siedlungsbereiches.</p> <p>Durch den voraussichtlichen Rückbau der großflächigen Gewächshausflächen und der Entwicklung von Wohnbauflächen kann der Gebietscharakter grundsätzlich gestärkt werden. Aufgrund der gegenüber dem Umfeld zu erwartenden verdichteten Bauweise wird der ursprüngliche Charakter und die Eigenart des Gebietes voraussichtlich jedoch auch weiter überprägt und verfremdet.</p> <p>Innerhalb des sonstigen Flächen wird weitgehend nur der Bestand festgeschrieben, so dass hier nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen ist.</p>	<p>Ortsypische Gestaltung des Geltungsbereiches insbesondere über gestalterisch wirksame Durchführungsmaßnahmen und Eingriffsmaßnahmen bzw. insbesondere auch dem Erhalt entsprechender Strukturen (über § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB) sowie gestalterische Festsetzungen (über § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vgl. generell Maßnahmen bei Schutzgut Boden.</li> </ul>	

**3.7 Auswirkungen auf das Netz „Natura 2000“**

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen: (vgl. Kapitel 4.1)	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kernislücken	Ziele des Umweltschutzes Vgl. auch Kapitel 2.4	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Baufleitplan
Entsprechende Flächen sind im Wirkungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.	Primärquellen: - / - Sekundärquellen: ♦ www.natura2000-sh.de	- / -	- / -	- / -	Erhebliche Auswirkungen sind nicht erkennbar zu erwarten.	- / -



### 3.8 Auswirkungen auf den Menschen

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen (vgl. Kapitel 4.1)	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnistücken	Ziele des Umweltschutzes (vgl. auch Kapitel 2.4)	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan
<p>Aufgrund der überwiegend gewerblichen Nutzung im Geltungsbereich sowie der überwiegend aufgelockerten Bebauung im Umfeld des Geltungsbereiches ist die Bevölkerungsdichte relativ gering.</p>	<p><b>Primärquellen:</b> - / -</p> <p><b>Sekundärquellen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ GSP 2008 (Biotopeplanung)</li> <li>◆ GSP 2010 (Schalltechnische Untersuchung)</li> <li>◆ Landschaftsplan</li> <li>◆ Landwirtschafts- und Umweltatlas S.-H. (www.umweltdaten.la ndsh.de/atlas)</li> </ul>	<p>Mit Ausnahme der Bewertung der Auswirkungen durch Verkehrslärm auf den Geltungsbereich erfolgt die Einschätzung auf Grundlage allgemeiner planerischer Annahmen und beruht nicht auf speziellen Erhebungen.</p> <p>Die Schalltechnische Untersuchung berücksichtigt nicht die Wohnbauflächen am Hofkamper Weg Ecke Breslauer Straße, da der Geltungsbereich nachträglich vergrößert wurde.</p> <p>Durch diese Erweiterung ergeben sich nach planerischer Einschätzung gegenüber dem Fachbeitrag nach planerischer Einschätzung aufgrund der Entfernung zur Schallquelle und dem bestehenden Abstand zur nördlich gelegenen Bahnlinie keine Veränderungen der Einschätzung.</p>	<p>„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:</p> <p>1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ (gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauGB)</p> <p><b>Lärm</b> Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)</p> <p>16. BImSchVO (Verkehrslärmschutzverordnung)</p> <p>6. BImSchVO (TA-Lärm)</p> <p>vgl. ansonsten dargestellte Ziele bei Schutzgut Luft und Klima (Kapitel 3.3 und 3.4)</p> <p>nicht erkennbar planungsrelevant:</p> <p>18. BImSchVO (Sportanlagenlärm-schutzverordnung)</p> <p>Freizeitlärmrichtlinie</p> <p>vgl. ansonsten dargestellte Ziele bei Schutzgut Luft und Klima (Kapitel 3.3 und 3.4)</p>	<p>Es sind keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten.</p> <p>Aufgrund der Vorbelastungen aus den umliegenden Verkehrsflächen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im Geltungsbereich nicht überall eingehalten. Die Überschreitungen treten hauptsächlich im Lärmeinwirkungsbe reich der L 121 Itzehoerstraße auf. Dort werden an der ersten Baugrenze im MI-Gebiet tags Überschreitungen bis zu 7 dB(A) und nachts bis 9 dB(A) er kennbar. Im WA-Gebiet sind es dort tags bis zu 3 dB(A) und nachts 5 dB(A) Überschreitung.</p> <p>Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Wälle oder Wände sind hier in der In-nenstadtlage aus stadtgestaltischen Gründen sowie auch aus Platzgründen nicht realisierbar.</p> <p>Zur Lärmkonfliktlösung werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden empfohlen.</p> <p>Schutzwürdige Räume in geplanten Wohnungen sollten daher in diesen Be-reichen an den nicht direkt der Hauptlärmquelle L 121 Itzehoer Straße zuge-wandten Seiten angeordnet werden. Gleiches gilt für die Anordnung nutzbarer Außenbereiche wie z.B. Terrasse und Balkon.</p> <p>Werden Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern zu den Gebäudefron-ten hin angeordnet, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, dann sind für diese entsprechende schalldämmte Lüftungselemente vorzu-sehen.</p> <p>Für die Außenbauteile geplanter Gebäude werden hier – abhängig von deren Entfernung und Ausrichtung zu den Lärmquellen – Schallschutzgüter des Lärmpegelbereichs III – IV erforderlich.</p> <p>Aufgrund der Umnutzung von Gartenbauflächen in ein Allgemeines Wohnge-biet besteht aufgrund dieser schadstoffsensibleren Nutzung ein grundsätzlich erhöhtes Risiko von erheblicher Auswirkungen auf Schutzgut Mensch (vgl. hierzu Kapitel 3.1.2).</p> <p>Erhebliche negative Auswirkungen aufgrund der Altlastensanierung bzw. - un-tersuchung im Zusammenhang mit dem alten Gaswerkgelände östlich des Geltungsbereiches sind nicht zu erwarten (vgl. hierzu Kapitel 3.1.2).</p>	<p>Erhebliche Verkehrsgefährdungen durch den induzierten mot. Ver-kehr sind nicht erkennbar.</p> <p>Aufgrund der teilweisen Umnüt-zung eines Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet ist ge-genüber der derzeitigen planungs-rechtlich Situation grundsätzlich mit geringeren Schallemissionen zu rechnen.</p> <p>Aufgrund der Vorbelastungen aus den umliegenden Verkehrsflächen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im Geltungsbereich nicht überall ein-gehalten. Die Überschreitungen treten hauptsächlich im Lärmeinwirkungsbe-reich der L 121 Itzehoerstraße auf. Dort werden an der ersten Baugrenze im MI-Gebiet tags Überschreitungen bis zu 7 dB(A) und nachts bis 9 dB(A) er-kennbar. Im WA-Gebiet sind es dort tags bis zu 3 dB(A) und nachts 5 dB(A) Überschreitung.</p> <p>Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Wälle oder Wände sind hier in der In-nenstadtlage aus stadtgestaltischen Gründen sowie auch aus Platzgründen nicht realisierbar.</p> <p>Zur Lärmkonfliktlösung werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Ge-bäuden empfohlen.</p> <p>Schutzwürdige Räume in geplanten Wohnungen sollten daher in diesen Be-reichen an den nicht direkt der Hauptlärmquelle L 121 Itzehoer Straße zuge-wandten Seiten angeordnet werden. Gleiches gilt für die Anordnung nutzbarer Außenbereiche wie z.B. Terrasse und Balkon.</p> <p>Werden Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern zu den Gebäudefron-ten hin angeordnet, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, dann sind für diese entsprechende schalldämmte Lüftungselemente vorzu-sehen.</p> <p>Für die Außenbauteile geplanter Gebäude werden hier – abhängig von deren Entfernung und Ausrichtung zu den Lärmquellen – Schallschutzgüter des Lärmpegelbereichs III – IV erforderlich.</p> <p>Aufgrund der Umnutzung von Gartenbauflächen in ein Allgemeines Wohnge-biet besteht aufgrund dieser schadstoffsensibleren Nutzung ein grundsätzlich erhöhtes Risiko von erheblicher Auswirkungen auf Schutzgut Mensch (vgl. hierzu Kapitel 3.1.2).</p> <p>Erhebliche negative Auswirkungen aufgrund der Altlastensanierung bzw. - un-tersuchung im Zusammenhang mit dem alten Gaswerkgelände östlich des Geltungsbereiches sind nicht zu erwarten (vgl. hierzu Kapitel 3.1.2).</p>	<p>planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundsätzliche Gliederung des Baugebietes bzw. Stadtgebietes nach in un-terschiedlichem Maße schutzbedürftiger Nutzun-gen.</li> <li>• Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen gem. GSP 2010 (siehe lin-ke Spalte) durch Umgren-zung von Flächen für be-sondere Anlagen und Vor-kehrungen um Schutz vor schädlichen Umweltein-wirkungen und sonstigen Ge-fahren im Sinne des BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Ein-wirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung sol-cher Auswirkungen zu tref-fenden baulichen und son-stigen technischen Vorkehrungen (über § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</li> </ul>

### 3.9 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und Nutzungen

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen (vgl. Kapitel 4.1)	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kernrisikolücken	Ziele des Umweltschutzes (vgl. auch Kapitel 2.4)	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan
<p>Innerhalb des Wirkbereiches der Planung befinden sich keine einfachen (§ 1 Abs. 2 DSchG) oder besonders geschützte (§§ 5 und 6 DSchG) Kulturdenkmäler bzw. denkmalwerte Grünfläche (§ 5 Abs. 2 DSchG). Sonstige planungsrelevante Kultur- und Sachgüter sind nicht erkennbar vorhanden.</p> <p>Der Geltungsbereich wird derzeit überwiegend gewerblich genutzt (Gartenbaubetrieb, Möbelhaus). Teilbereiche an der L 121 sowie dem Hofkamper Weg bzw. der Breslauer Straße sind dagegen durch Wohnnutzung geprägt.</p> <p>Bei dem zentralen Flurstück 132/2 in der Mitte des Geltungsbereiches handelt es sich mit der Obstwiese und die umliegenden Knicks um ein Relikt der ehemaligen landwirtschaftlichen Kulturlandschaft. Eine landwirtschaftliche Nutzung dieser Fläche findet nicht mehr statt.</p>	<p>Grundlagen (vgl. Kapitel 4.1)</p> <p>Primärquellen: - / -</p> <p>Sekundärquellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• GSP 2008 (Biotop- und Kartierung)</li> <li>• Landschaftsplan</li> <li>• Landwirtschafts- und Umwelatlant H. (www.umweltdaten.landsh.de/atlant)</li> </ul>	<p>- / -</p>	<p>Grundsätzlich Erhalt von Kulturgütern unter Berücksichtigung des Umgebungsschutzes gem. § 9 (1) DSchG.</p> <p>„Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sind zu erhalten.“ (§ 2 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG)</p> <p>„Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.“ (§ 1a Abs. 2 BauGB)</p> <p>„Wald darf nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörde abgerodet, gerodet, oder auf sonstige Weise in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden (Umwandlung).“ (§ 9 LWaldG)</p> <p>„[...] ist es verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldschutzbereich) durchzuführen.“ (§ 24 LWaldG)</p>	<p>Es sind keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten.</p>	<p>Erhebliche negative Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar.</p>	<p>- / -</p>

### 3.10 Wechselwirkungen

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

### 3.11 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Stoffliche Austräge ergeben sich insbesondere durch:

- Abwassermengen (Grau- und Schwarzwasser, Niederschlagswasser);
- Abfallaufkommen (baubedingt: insbesondere Bauabfälle, u.a. Abrissarbeiten; betriebsbedingt: insbesondere Siedlungsabfälle);
- generell Energieversorgung (Hausbrand / Kleinf Feuerungsanlagen) sowie
- mot. Verkehr

Zu den o.g. Punkten 1 bis 4 werden im Folgenden nähere Ausführungen gemacht.

#### Abwasser

##### Beeinträchtigungen und Konflikte

Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bauleitplanes fällt Abwasser an.

Das anfallende Niederschlagswasser wird dabei nach ATV 138 hinsichtlich des Gehaltes an Belastungsstoffen im ungünstigen Fall als tolerierbarer Niederschlagsabfluss bewertet (innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete i.d.R. gering verschmutztes Niederschlagswasser gem. ISH/ MUNFSH 1998).

Darüber hinaus fallen Grau- u. Schwarzwasser an.

Bei einem Einleiten von Abwasser in Oberflächengewässer bzw. bei Versickerung von Niederschlagswasser besteht das Risiko von Nähr- und Schadstoffeinträgen. Durch hierfür erforderliche bauliche Anlagen können sich i.d.R. erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ergeben (z.B. Flächeninanspruchnahmen, Befestigte Flächen, Abgrabungen). Bei einer möglichen Direkteinleitung in Fließgewässer ergibt sich das Risiko durch Überformung des natürlichen Abflussregimes (gesteigerter Hochwasserabfluss, u.a. verbunden mit ‚hydraulischen Stresssituationen‘ und Katastrophentritt sowie Erosion der Gewässersohle) bzw. Kapazitätsengpässe bei Rückstau einrichtungen. Im Zusammenhang mit RRB mit anschließender Einleitung in Fließgewässer besteht das Risiko von sog. ‚thermischen Einträgen‘.

##### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

⇒ Das anfallende Grau- und Schwarzwasser soll über das Kanalisationsnetz der zentralen Kläran-

lage zugeführt und hier regelgerecht behandelt werden. Erhebliche Auswirkungen können so vermieden werden.

⇒ Der Anfall von Niederschlagswasser ist möglichst durch Einsatz wasserdurchlässiger befestigter Flächen zu vermeiden bzw. minimieren. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser soll regelgerecht behandelt und unter Berücksichtigung der Altlastensituation auf dem Flurstück 130/11 sowie der bereits überwiegend bereits vorhandenen Bebauung zumindest auf den ‚neuen‘ Bauflächen des Flurstückes 132/2 versickert werden. Erhebliche Auswirkungen können so vermieden werden.

Gem. Stellungnahme der UWB v. 1002.2011 kann auf Grundlage des § 31 Landeswassergesetz (LWG) vom März 2010 die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser im Bebauungsplan nur festgesetzt werden, wenn der unteren Wasserbehörde in einem Regenwasserbeseitigungskonzept für den Bebauungsplan die ordnungsgemäße Versickerung nach den Regeln der Technik nachgewiesen wird. Eine Genehmigung für das Abwasserbeseitigungskonzept wurde von der Stadt Nortorf mit Schreiben vom 06.06.2012 beantragt. Mit Schreiben v. 20.06.2012 wurde das Konzept von der Unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde genehmigt

#### Abfallaufkommen

##### Beeinträchtigungen und Konflikte

Sowohl bau- als auch betriebsbedingt ist mit einem nicht unerheblichen Abfallaufkommen zu rechnen (in erster Linie Bauabfälle incl. Bodenmassen sowie Siedlungsabfälle). Die aus dem Abfallaufkommen resultierenden Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft werden i.d.R. außerhalb des Planungsgebietes verlagert (z.B. Flächeninanspruchnahme, Schadstoffeinträge bzw. -austräge).

Eine nähere Ausdifferenzierung des Abfallaufkommens erscheint auf der Planungsebene der Bauleitplanung nicht möglich und sinnvoll.

##### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Eine aus städtebaulicher Sicht resultierende Erforderlichkeit der Regelung des Aspekts ‚Abfallaufkommen‘ wird nicht gesehen. Im Folgenden werden daher lediglich Hinweise für die nachgeordneten Planungsebenen gegeben:

⇒ Die Bodenbewegungen und der -aushub sollten auf ein notwendiges Mindestmaß begrenzt werden.

⇒ Bei den Baumaterialien und der Baukonstruktion sollte grundsätzlich darauf geachtet werden, dass möglichst langlebige und reparaturfreundliche Materialien verwendet werden. Ferner sollte bei der Auswahl darauf geachtet werden, dass die Mate-

rialien nach einem Abriss, einer Renovierung oder einem Umbau wieder verwendet oder recycelt werden können.

- ⇒ Grundsätzlich sollten möglichst nur weitgehend umweltfreundliche Baustoffe verwendet werden.

## Energie

### Beeinträchtigungen und Konflikte

Insbesondere durch die Bereitstellung für den Wärmeenergiebedarf sowie den induzierten mot. Verkehr kommt es durch stoffliche Emissionen grundsätzlich zu Beeinträchtigungen der Luftqualität und des Klimas.

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Eine sich aus städtebaulicher Sicht resultierende Erforderlichkeit der Regelung des Aspekts ist nicht erkennbar. Im Folgenden werden daher lediglich Hinweise gegeben:

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

## Motorisierter Verkehr

### Beeinträchtigungen und Konflikte

Im Zusammenhang mit den neuen Siedlungsflächen sind grundsätzlich verkehrsinduzierende Wirkungen verbunden (primär Einkaufs-, Freizeit- und Berufsverkehr). Es handelt sich hierbei typischerweise um mot. Individualverkehr, der aufgrund der relativ zentralen Lage jedoch in der Praxis relativ gering ausfallen kann.

Insbesondere aus dem (mot.) Individualverkehr resultieren eine Reihe typischer, verkehrsbedingter Umweltauswirkungen mit einer häufig deutlich ausgeprägten Problemverlagerung in das Umland (u.a. e-ben Emissionen). Eine nähere Ausdifferenzierung der Umweltauswirkungen wird im Folgenden nicht für notwendig erachtet.

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Grundsätzlich sollte neben dem ÖPNV insbesondere der nicht mot. Verkehr bei der zukünftigen Erschließung ausreichend berücksichtigt und gefördert werden, d.h. vor allem:

- ⇒ Erhalt und Entwicklung von z.B. Nahversorgungseinrichtungen, Naherholungsmöglichkeiten sowie Arbeitsplätzen in guter Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer (d.h. in möglichst geringer Entfernung).

- ⇒ Erhalt und Entwicklung eines attraktiven, sicheren und kleinräumigen Wegenetzes für den nicht mot. Verkehr, wodurch die Erreichbarkeit der unterschiedlichen Nutzungen möglichst optimal gewährleistet wird (= geringer ‚Raumwiderstand‘ für nicht mot. Verkehrsteilnehmer).

## 3.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

### Beeinträchtigungen und Konflikte

Der zu erwartende Energieverbrauch ergibt sich neben dem induzierten mot. Verkehr voraussichtlich im Wesentlichen aus dem Raumwärmebedarf.

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

### Umweltziele

Nach § 1 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG sind

„Naturgüter die sich nicht erneuern,[...] sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen.“.

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- ⇒ Grundsätzlich ist eine energiesparende Stellung und kompakte Bauweise von Gebäuden anzustreben (i.d.R. über § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB).
- ⇒ Grundsätzlich sollte die Nutzung regenerativer Energiequellen berücksichtigt werden bzw. eine entsprechende spätere möglichst problemlose Nutzung zumindest gewährleistet werden (über § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB), z.B. durch eine möglichst sonnenexponierte und auch hinsichtlich der Dachneigung energetisch günstigen Ausrichtung zukünftiger Dachflächen bzw. entsprechende baukonstruktive Berücksichtigung im Rahmen des Hochbaus (z.B. durch den Einbau von entsprechenden Solarleitungen bzw. Leerrohren für eine mögliche spätere Nutzung).
- ⇒ Durch Verwendung alternativer Leuchtentypen (insbesondere Natrium-Hochdruck- bzw. entsprechende Niederdrucklampen bzw. Leuchtdioden anstelle von Quecksilber-Hochdrucklampen) können - neben Artenschutzaspekten - insbesondere auch Energiespareffekte verbunden werden.

### 3.13 Eingriffsregelung

Durch die Festsetzungen werden Veränderungen der Gestalt und / oder Nutzung von Grundflächen festgesetzt, die grundsätzlich zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie Landschaftsbild führen *können*. Somit werden Eingriffe in Natur und Landschaft planerisch vorbereitet.

In Abhängigkeit von der konkreten Festsetzungen (insbesondere dem Maß der baulichen Nutzung aber auch der Bauweise sowie der Baugrenzen) kommt es voraussichtlich zu entsprechenden erheblichen Beeinträchtigungen (insbesondere Bodenversiegelungen, Verlust von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz).

#### 3.13.1 Eingriffsbewertung und Ermittlung Kompensationsbedarf

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

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

Über Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft hat die Gemeinde i.d.R. nach § 1a Abs. 3 BauGB eigenverantwortlich im Rahmen der Abwägung zu entscheiden (hiervon ausgenommen: u.a. Beseitigen von geschützten Biotopen). Der o.g. Erlass enthält lediglich Hinweise, wie Eingriffe zu bewerten und der Ausgleich zu ermitteln ist. Die genannten Verhältniszahlen stellen Empfehlungen dar, die eine einheitliche Anwendung in Schleswig-Holstein ermöglichen sollen. Die Gemeinde ist jedoch nicht an ein standardisiertes Verfahren gebunden. Es ist letztlich Aufgabe der planenden Gemeinde in eigener Verantwortung die Schwere der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu beurteilen und über Vermeidung und Ausgleich – auch unter Kostengesichtspunkten – abwägend zu entscheiden (vgl. ebenda, S. 606).

#### 3.13.2 Eingriffsbewertung und Ermittlung Kompensationsbedarf gem. ISH/MUNFSH

##### 3.13.2.1 Boden

#### Bodenversiegelung

Im dem überwiegenden Teil des Geltungsbereiches ist mit keinen zusätzlichen Bodenversiegelungen zu rechnen. Lediglich im mittleren Drittel im Bereich der bestehenden Obstwiese (= Teilbereich B) werden neue, bisher nicht zulässige Bodenversiegelungen planungsrechtlich vorbereitet (vgl. gesonderte Konfliktkarte).

In dem nördlichen Planungsdrittel (Teilbereich A) wird der großflächige Gewächshauskomplex voraussichtlich zukünftig zurückgebaut (= Entsiegelung). In diesem Bereich mit dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist zukünftig daher gegenüber der Bestandsituation mit einem reduzierten Versiegelungsgrad von 45 % gegenüber derzeit ca. 83 % zu rechnen (vgl. folgende Flächenberechnung).

Festgesetztes WA auf Flurstück 130/11	6.915 m <sup>2</sup>
abzgl. Bestehende Gebäude	5.230 m <sup>2</sup>
abzgl. sonstige befestigte Flächen (= psch. 10 % der Gebäudefläche)	523 m <sup>2</sup>
<b>Summe unbefestigte Fläche</b>	<b>1.162</b>
<b>= ca. Versiegelungsgrad in %:</b>	<b>83</b>

Dies entspricht einer Entsiegelung von ca. 2.627 m<sup>2</sup>. Diese Entsiegelung wird bei der Berechnung der Eingriffsfläche verrechnet und reduziert so den Kompensationsbedarf für den Teilbereich B.

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

- 1 : 0,5 für total versiegelte Flächen
- 1 : 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge

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

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

Die Ermittlung der Eingriffsfläche und der notwendige Mindestflächenumfang für den Ausgleich für das Schutzgut Boden ergeben sich danach aus folgender Tabelle. Es handelt sich um insgesamt ca. 0,16 ha (neue Eingriffsfläche) bzw. ca. 0,08 ha (Mindestflächenumfang).

**Tabelle: Schutzgut Boden - Ermittlung der zukünftig zulässigen Bodenneuversiegelung sowie Kompensationsbedarf in Teilbereich B**

- A = Der Flächenbedarf kann nach dem genannten Erlass (Anlage, Punkt 3.1) maximal um die Hälfte reduziert werden, um 75 % der Flächen der (Bau-/ Eingriffs-) Grundstücke, die aufgrund von Festsetzungen naturnah zu gestalten sind (z.B. Anpflanzung von Sträuchern einheimischer Arten); hier: -/-
- B = Für die festgesetzte Grundfläche incl. Überschreitungsregelung sowie sonstige Flächen wird pauschal wenn nicht konkret anders zu erwarten eine Vollversiegelung angesetzt!
- C = Entsiegelung in Teilbereich A (vgl. textl. Erläuterungen)

Flächennutzung gem. Festsetzung B-Plan	Größe in qm	Berechnung Versiegelungsanteil	Eingriffsfläche (vollversiegelt) in qm <sup>a</sup>	Eingriffsfläche (teilversiegelt) in qm
WA	4.130	GRZ + 50 % (= max. 0,45)	1.859	0
MI	2.895	GRZ + 50 % (jedoch max. 0,8)	2.316	0
Summe	7.025	Zwischensumme	4.175	0
abzgl. Vorbelastung bzw. Entsiegelung <sup>c</sup>			2.627	0
<b>GESAMTSUMME – EINGRIFFSFLÄCHE</b>			<b>1.548</b>	<b>0</b>
	<b>Eingriffsfläche</b>	<b>Ausgleichsverhältnis</b>	<b>erforderlicher Ausgleich</b>	
	Eingriffsfläche	1 : 0,5	774	
	Eingriffsfläche	1 : 0,3	0	
	<b>SUMME</b>	<b>Zwischensumme</b>	<b>774</b>	
		<b>Flächenreduzierung<sup>A</sup></b>	<b>0</b>	
	<b>GESAMTSUMME AUSGLEICHSBEDARF</b>		<b>774</b>	

**Bodenabgrabungen, -aufschüttungen und -umlagerungen**

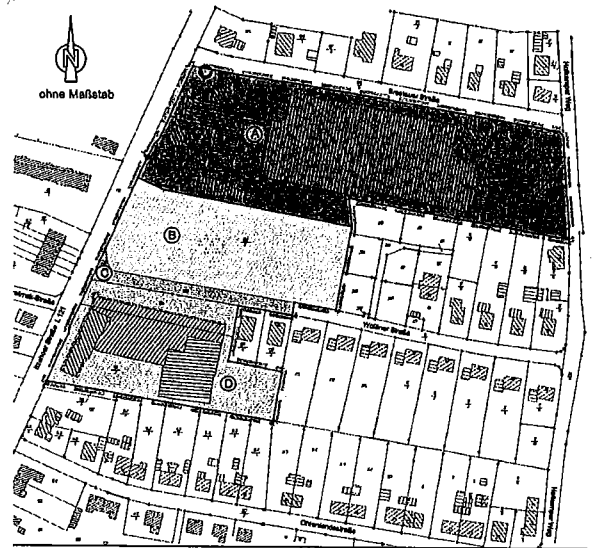
Im Zusammenhang mit der Erschließung, Bebauung und Gestaltung des Geltungsbereiches ist mit umfangreichen Bodenabgrabungen, -aufschüttungen bzw. generell Bodenumlagerungen zu rechnen.

Diese werden jedoch gem. sog. Eingriffserlass als nicht erheblich bewertet.

**3.13.2.2 Wasser**

Aus dem erhöhten Versiegelungsgrad resultieren ein erhöhter Regenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate. Entsprechende Eingriffe in das Schutzgut Wasser gelten in dem o.g. Erlass als ausgeglichen, wenn das anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser versickert wird bzw. normal verschmutztes Niederschlagswasser mindestens in Regenklärbecken behandelt wird und danach in Regenrückhaltebecken versickert bzw. verzögert in einen Vorfluter abgeleitet wird, wobei beide Becken naturnah zu gestalten sind. Eine naturnahe Gestaltung liegt vor, wenn die Anlage einem natürlichen Gewässer vergleichbare Biotopfunktionen auf Dauer erfüllen kann.

Beeinträchtigungen des Grundwassers werden nicht erwartet.

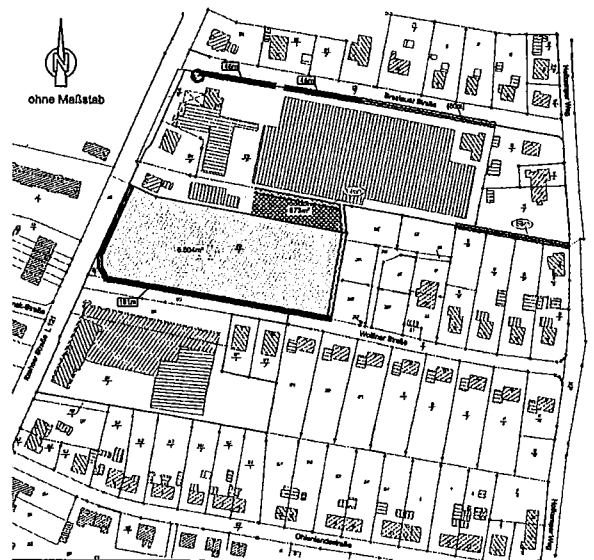


**Konfliktkarte zum B-Plan Nr. 46 der Stadt Nortorf**

**Schutzgut Boden**

- Teilbereich A (Geltungsbereich B-Plan 26):** Eine Kompensation erscheint nicht erforderlich, da Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).
- Teilbereich B (Flurstück 132/2 - Obstwiese):** Für die zusätzlichen Bodenversiegelungen erscheint eine Kompensation erforderlich!
- Teilbereich C (Verkehrsmitteln):** Eine Kompensation erscheint nicht erforderlich, da der Bebauungsplan lediglich den baulichen Bestand oder zulässige, aber noch nicht realisierte Eingriffe fest schreibt (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).
- Teilbereich D (Sondergebiet):** Eine Kompensation erscheint nicht erforderlich, da der Bebauungsplan lediglich den baulichen Bestand oder zulässige, aber noch nicht realisierte Eingriffe fest schreibt (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

**Abbildung: Konfliktkarte Schutzgut Boden**



**Konfliktkarte zum B-Plan Nr. 46 der Stadt Nortorf**

**Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz**

- Zukünftiger Erhalt von Knikks
- Zukünftige Beseitigung von Knikks
- Gegenüber Darstellung Landschaftsplan nicht mehr vorhandene Knikks
- Zukünftiger Erhalt von Einzelbäumen

**Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz**

- Zukünftige Beseitigung von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
- Davon gem. Festsetzungen des B-Plan Nr. 26 bereits zulässig

**Abbildung: Konfliktkarte Schutzgut Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz**

### 3.13.2.3 Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Durch die Festsetzungen wird die Beseitigung von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz planungsrechtlich vorbereitet (ca. 6.504 m<sup>2</sup> Obstwiese sowie Siedlungsgehölze und Naturgärten - vgl. Darstellung in gesonderter Abbildung sowie in Kapitel 3.5.3). Als Flächen mit besonderer Bedeutung werden gem. sog. ‚Eingriffserlass‘ z.B. auch Grünanlagen mit altem Baumbestand genannt (ebenda S. 613).

Sind die betroffenen Flächen mit ihren Funktionen in Anlehnung an den sog. ‚Eingriffserlass‘ (ISH/MUNFSH 1998) überwiegend

1. kurzfristig wieder herstellbar, so ergibt sich ein Ausgleichsverhältnis von mind. 1:1.
2. mittelfristig wieder herstellbar, so ergibt sich ein Ausgleichsverhältnis von mind. 1:2 und
3. langfristig wieder herstellbar, so ergibt sich ein Ausgleichsverhältnis von mind. 1:3.

Obststreuwiesen gelten gem. ‚Eingriffserlass‘ als mittelfristig wieder herstellbar (d.h. Ausgleichsverhältnis mind. 1:2). Entsprechendes kann für die Siedlungsgehölze und Einzelbäume im Naturgarten gelten. Der Naturgarten selber ist dagegen kurzfristig wieder herstellbar. Die Funktionen des Komplexlebensraumes können somit zusammenfassend als überwiegend kurzfristig bis mittelfristig wieder herstellbar bewertet werden.

Unter Berücksichtigung, dass die Obstwiese den größten Flächenanteil annimmt, jedoch

- der Obstbaumbestand selber bereits recht lückig ist, die noch vorhandenen Obstbäume bereits überwiegend in der (gleichwohl naturschutzfachlich wertvollen) Zerfallsphase sind und die Lage der Obstwiese recht isoliert und damit die Funktion eingeschränkt ist sowie
- zumindest Teilfunktionen des Bestandes zukünftig wieder neu entwickelt werden (Anpflanzgebote von Hausbäumen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes)

erscheint ein Ausgleichsverhältnis von pauschal 1:1,5 als angemessen. Zusammenfassend ergibt sich somit ein flächenhafter **Kompensationsbedarf von 9.756 m<sup>2</sup>**. Auf einer entsprechenden Fläche sind die entsprechenden Werte und Funktionen zumindest gleichwertig wieder herzustellen.

### 3.13.2.4 Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden für die Erschließung insgesamt ca. 281 lfd. m

Knick beseitigt bzw. deren Beseitigung planungsrechtlich vorbereitet (vgl. gesonderte Abbildung).

Gem. den ‚Empfehlungen für den Ausgleich von Knicks‘ (Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein v. 01.02.2008) ist für den Ausgleich eine Knickneuanlage mit einem Regelwert von mindestens 1:1 erforderlich (bei gehölzfreien Knickwällen i.d.R. 1:0,5). Zum vollständigen Ausgleich werden i.d.R. gem. der o.g. Empfehlung jedoch noch weitere Maßnahmen erforderlich, um so die übergangsweisen gestörten Funktionen (sog. time-lag) auszugleichen.

In dem vorliegenden Fall erscheinen unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch angrenzende Siedlungsflächen solche zusätzliche Maßnahmen nicht erforderlich.

Insgesamt ergibt sich danach ein Ausgleichsbedarf von **281 m Knickneuanlage**.

**HINWEIS:** Für die Beseitigung der Knicks ist unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine naturschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

### 3.13.2.5 Landschaftsbild

Durch die Ausbildung eines neuen Siedlungsrandes insbesondere durch bauliche Anlagen sowie den Verlust von ortsbildprägenden Gehölzstrukturen (hier insbesondere Knickstrukturen als Relikt der ehemaligen landwirtschaftlichen Kulturlandschaft) ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Der Verlust der Obstwiese wird dagegen aufgrund der mangelnden Einsehbarkeit als vergleichsweise gering und damit nicht erheblich bewertet.

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

### 3.13.2.6 Gefährdete Arten und angrenzende Lebensräume mit Biotopfunktion

Erhebliche Beeinträchtigungen gefährdeter Arten sind nicht zu erwarten.

Dagegen können erhebliche Beeinträchtigungen angrenzender Lebensräume (hier: Knicks) durch ein Heranrücken von Siedlungsflächen an die Knicks und damit eine Nutzungsintensivierung nicht ausgeschlossen werden. So ist trotz des festgesetzten Knickschutzstreifens mit dem Verbot von baulichen Anlagen in einem Abstand von 1,0 m zum Knickwallfuß erfahrungsgemäß mit einem erheblichen Teilfunktionsverlust insbesondere der Lebensraumfunktion u.a. durch erhöhte Stördichte, Haustiere, intensive Gartennutzung zu rechnen.

Durch den Bebauungsplan werden zukünftig an insgesamt ca. 146 lfd. m Knick nicht landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. hier genauer Obstwiesen, sondern Siedlungsflächen unmittelbar angrenzen.

Werden angrenzende Landschaftsteile und Landschaftsbestandteile mit Biotopfunktion beeinträchtigt, so ist nach dem o.g. Erlass der für das Schutzgut Boden ermittelte Flächenanspruch für Ausgleichsmaßnahmen zu verdoppeln. Entsprechend diesem ermittelten Mindestflächenumfang sind landwirtschaftliche Flächen aus der Produktion zu nehmen und zu naturbetonten Biotoptypen zu entwickeln. Sonstige Vorgaben für die Bemessung des Ausgleichsverhältnisses gibt es nicht.

In dem vorliegenden Fall wird aufgrund der besonderen Situation und der gängigen Planungspraxis der Stadt Nortorf, dass konkret Knicks betroffen sind, eine Knickneuanlage bzw. allgemein die Anlage linearer Gehölzstrukturen als naturschutzfachlich sinnvolle Aufgabe angesehen. Als Kompensationsbedarf wird ein Ausgleichsverhältnis von 1 : 0,5 (bei Knicks ohne Vorbelastung bzw. bei beidseitig angrenzender Wohnbebauung bzw. 1 : 0,25 (bei Knicks mit entsprechender Vorbelastung bzw. bei einseitig angrenzender Wohnbebauung) für notwendig und angemessen angesehen. Hieraus ergibt sich nach ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf in der Größenordnung von 37 lfd. m Knickneuanlage bzw. linearer Gehölzstrukturen.

**Tabelle:** Kompensationsbedarf durch Teilfunktionsverlust von Knicks durch angrenzende Bebauung

Knickfunktion	Länge im Planungsgebiet in m	Faktor	Bilanztechnische Länge in m
Knicks ohne Vorbelastung bzw. mit zukünftig beidseitig angrenzender Wohnbebauung	0	x 0,5	0
Knicks mit Vorbelastung bzw. mit zukünftig nur einseitig angrenzender Wohnbebauung	146	x 0,25	37
Knicks ohne Vorbelastung mit zukünftig angrenzenden öffentlichen Grünflächen	0	x 0,00	0
	146	SUMME	37

### 3.13.2.6 Klima / Luft

Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Es entsteht somit kein Kompensationsbedarf.

### 3.13.2.7 Zusammenfassung Kompensationsbedarf

Zusammenfassend ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

#### Schutzgut Boden

- Es besteht ein flächenmäßiger Ausgleichsbedarf von ca. **0,08 ha** (unter der Voraussetzung, dass eine Entsiegelung von Flächen als Ausgleich nicht möglich ist. Die Flächen sind entsprechend diesem ermittelten Mindestflächenumfang im Regelfall aus der landwirtschaftlichen Produktion zu nehmen und zu naturbetonten Biotoptypen zu entwickeln.

Der Ausgleichsflächenbedarf erhöht sich nach dem o.g. Erlass weiterhin, wenn bereits höherwertige Flächen nur weiter entwickelt werden sollen oder die Flächen lediglich extensiver genutzt werden sollen.

#### Schutzgut Wasser

- Erlassgemäße Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers.

#### Schutzgut Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

- Es besteht ein flächenmäßiger Ausgleichsbedarf von zusammenfassend **0,98 ha** (= Entwicklung extensiv genutzter halboffener Komplexlebensräume).

#### Schutzgut Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

- 281 lfdm Knickneuanlage

#### Schutzgut angrenzende Lebensräume mit Biotopfunktion

- 37 lfdm Knickneuanlage

#### Schutzgut Landschaftsbild

- Gestaltung des Planungsgebietes unter Berücksichtigung von Art und Umfang der Bebauung in der Weise, dass dem betroffenen Landschaftstyp Rechnung getragen wird.



### 3.13.3 Ausgleichsmaßnahmen

#### 3.13.3.1 Interne Ausgleichsmaßnahmen

##### Schutzgut Wasser

Der Ausgleich kann durch die geplante und festgesetzte Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb Teilflächen des Geltungsbereiches erfolgen (vgl. auch Kapitel 3.11).

##### Schutzgut Landschaftsbild

Durch die festgesetzten Durch- und Eingrünungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes sowie den Festsetzungen hinsichtlich des Maß der Bebauung können Fernwirkungen minimiert, eine landschaftsgerechte Einbindung des Planungsgebietes in die umgebenden Flächen sowie eine ortsbildgerechte Neugestaltung des Planungsgebietes erreicht werden.

Sonstige Ausgleichsmaßnahmen können innerhalb des Geltungsbereiches nicht erbracht werden.

#### 3.13.3.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

##### Schutzgut Boden sowie Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Wie oben dargestellt, ist der vollständige Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich. Zusammenfassend sollen daher für den flächenhaften Kompensationsbedarf insgesamt **10.530 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche von dem Ökokonto der Stadt Nortorf** abgebucht. Der Ausgleich soll über flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Ökokontofläche FÖK 2 Bokelholmer Fischteiche erfolgen.

##### Schutzgut Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz und angrenzende Lebensräume

Die Anlage von Knicks, auch außerhalb des Geltungsbereiches, ist aufgrund fehlender geeigneter Flächen (auch im Zusammenhang mit Ökokontoflächen) aktuell nicht erkennbar möglich. Daher soll das o.g. Defizit von 318 lfdm Knickneuanlage durch eine flächenhafte Kompensationsmaßnahme (Ersatzmaßnahme) aus dem Ökokonto der Stadt Nortorf gleichwertig ausgeglichen werden.

Der notwendige Ausgleich durch ‚Umrechnung‘ erfolgt gem. der Genehmigung zum Ausbau Galgenbergsweg (1. BA) wie folgt:

je lfdm Knickneuanlage = 30 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche.

Daraus resultieren: 318 lfdm x 30 m<sup>2</sup> = **9.540 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche**, die vom **Öko-Konto der Stadt Nortorf** abgebucht werden (= Öko-Kontofläche FÖK 2 Bokelholmer Fischteiche – Fläche A).

Die Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über vertragliche Regelungen mit den Grundstückseigentümern.

## 4 ERGÄNZENDE ANGABEN

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

Methodische Grundlage für den Umweltbericht ist die Auswertung der vorhandenen Unterlagen sowie die planerische Einschätzung auf Basis dieser Unterlagen sowie einer Ortsbegehung mit Biotoptypenkartierung. Bei den jeweiligen Schutzgütern werden hierzu in der zweiten Spalte die entsprechenden Angaben gemacht.

Es wurden zusammenfassend überwiegend folgende Quellen genutzt:

1. GSP (Gosch-Schreyer-Partner) 2008: Grünordnerischer Fachbeitrag. Plan 1 Bestand und Bewertung (Biotoptypenkartierung im Maßstab 1:1.000.
2. GSP 2010: Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Nortorf. (Stand: 10/2010)
3. MORDHORST-BRETSCHNEIDER 2010: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Nortorf (Stand: 12/2010)
4. STADT NORTORF: Landschaftsplan
5. UCL (Umwelt Control Labor GmbH, Kiel) 2011a: Stellungnahme. Bodenuntersuchung im Bereich einer ehemaligen Gärtnerei in der Breslauer Straße in Nortorf (Stand: 21.09.2011).
6. UCL 2011b: Stellungnahme. Ergänzende Bodenuntersuchung – Mischproben - im Bereich einer ehemaligen Gärtnerei in der Breslauer Straße in Nortorf (Stand: 18.11.2011).

### 4.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

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

### 4.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung

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

Hierzu sind nach dem derzeitigen Planungsstand folgende Überwachungsmaßnahmen geeignet:

- Für den gesamten Geltungsbereich regelmäßige Überwachungstermine in kurzfristigen Abständen im Rahmen der Bauausführung bis zur Fertigstellung zur Überwachung der baubedingten Auswir-

kungen sowie gezielte Überprüfung bei entsprechenden Hinweisen aus der Bevölkerung.

- Für den gesamten Geltungsbereich unregelmäßige Überwachungstermine in mittel- bis langfristigen Abständen zur Überwachung der anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sowie gezielte Überprüfung bei entsprechenden Hinweisen aus der Bevölkerung.
- Die o.g. Überwachung erfolgt im Regelfall durch ‚Inaugenscheinnahme‘ und unter räumlicher Berücksichtigung unmittelbar angrenzender Flächen.

Auf die rechtliche Zuständigkeit anderer Behörden, insbesondere

- der UNB im Zusammenhang mit den geschützten Knicks,
- der UBB im Zusammenhang mit der bzw. möglichen Altlastensituationen sowie
- der Bauaufsichtsbehörde im Zusammenhang mit der Vollzugskontrolle der Festsetzungen,

wird hier allgemein besonders hingewiesen und diese bleibt unabhängig vom Monitoring unberührt.

Die Überwachung erfolgt unter besonderer Berücksichtigung insbesondere folgender Projektwirkungen bzw. Schutzgüter:

- Generell Kontrolle der Umsetzung und Wirksamkeit der Festsetzungen in Teil A und B.
- Generell Schutz und Erhalt vorhandener geschützter bzw. zum Erhalt festgesetzter Gehölzstrukturen u.a. auch vor Baubetrieb
- Kontrolle der Umsetzung und Wirksamkeit der festgesetzten Anpflanz- und Erhaltungsgebote
- Kontrolle der Umsetzung und Wirksamkeit der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen
- Kontrolle der Umsetzung und Wirksamkeit der geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung
- Kontrolle der Berücksichtigung des schonenden Umgangs mit Mutter- bzw. Oberboden
- Kontrolle der zulässigen Bodenversiegelungen
- Kontrolle der Altlastensituation im Zusammenhang mit der Nutzungsaufgabe der Gärtnerei sowie des ehemaligen Gaswerkes
- unvorhergesehene Vorkommen gefährdeter / geschützter Arten und Berücksichtigung von Artenschutzbestimmungen gem. BNatSchG und LNatSchG
- unvorhergesehene schädliche Bodenveränderungen im Zusammenhang mit der zukünftig zu erwartenden Nutzungsaufgabe der Gärtnerei
- unvorhergesehene Vorkommen sonstiger schädlicher Bodenveränderungen (§ 2 LBodSchG)
- unvorhergesehene Vorkommen von Kultur(Boden-)denkmälern (§ 15 DSchG). Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.
- unvorhergesehen erhöhte Schallimmissionen insbesondere gegenüber der L 121.

#### 4.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zu den zurzeit für die Umwelt wertbestimmenden Funktionen im Geltungsbereich bzw. Wirkungsbereich gehören insbesondere:

- Folgende Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz gem. ISH/MUNFSH (1998):
  - die vorhandenen gesetzlich nach § 21 LNatSchG i.V.m § 30 BNatSchG geschützten Knicks,
  - die vorhandenen Obstwiese mit dem naturnahen Garten und Siedlungsgehölzen
  - Einen Einzelbaum an der Breslauer Straße Ecke L 1212
- Insbesondere aufgrund der o.g. Flächen und Strukturen kommt dem Geltungsbereich als Lebensraum für streng geschützte Fledermausarten sowie entsprechende, jedoch ungefährdeter Vogelarten eine potentielle Bedeutung zu.
- Generell die unversiegelten Böden im Geltungsbereich.

Für den Geltungsbereich mit seinem Umfeld sind folgende Vorbelastungen erkennbar:

- ◆ Erhebliche Bodenversiegelungen, verminderte Grundwasserneubildungsrate und anthropogene Überformung von Böden sowie überwiegend vergleichsweise geringwertige Biotoptypen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere im Bereich der bereits vorhandenen Bauflächen.
- ◆ (Schall-)immissionen sowie generell erhöhte Stördichte aus umliegenden Emissionsquellen (= L 121 – Itzehoer Straße).
- ◆ Tatsächliche bzw. pot. Schädliche Bodenveränderungen aufgrund der Nutzungsvorgänge im Geltungsbereich bzw. dessen Umfeld (= Gartenbaubetrieb entlang der Breslauer Straße sowie südöstlich angrenzendes ehemaliges Gaswerk).

Durch den Bebauungsplan resultiert grundsätzlich das Risiko erheblicher negativer, jedoch vermeidbarer Umweltauswirkungen. Hierzu gehören:

- Baubedingte Auswirkungen wie insbesondere Baulärm, Staubemissionen, Bodenverdichtungen u.ä. können im Rahmen der Bauausführung unter Beachtung gesetzlicher Bestimmungen sowie Normen grundsätzlich vermieden werden.
- Zusätzlicher Anfall von Abwasser. Erhebliche Auswirkungen können durch die geplante weitgehende Versickerung in Teilflächen des Geltungsbereiches vermieden bzw. gem. Eingriffsregelung ausgeglichen werden.
- Die schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005, Beiblatt 1 können im Plangebiet nicht überall eingehalten werden. Erhebliche Auswirkungen können jedoch insbesondere durch Fest-

setzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen vermieden werden.

- Erhebliche Auswirkungen auf streng geschützte Arten können unter Berücksichtigung der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (= Bauzeitenmanagement gem. § 27a LNatSchG) vermieden werden.
- Erhebliche Auswirkungen auf die geplante Wohnnutzung aufgrund der schädlichen Bodenveränderungen durch die vergangene Gartenbaunutzung können durch Bodenabtrag vermieden werden.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist insbesondere unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung mit folgenden nicht vermeidbaren erheblichen negativen Auswirkungen zu rechnen:

- ⊗ Weitgehender Funktionsverlust von Böden durch Bodenversiegelungen bzw. bauliche Anlagen.
- ⊗ Beseitigung von Knicks.
- ⊗ ggf. Teilfunktionsverlust von geschützten Knicks durch angrenzende Nutzungsintensivierung.
- ⊗ Beseitigung von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz (insbesondere Obstwiese)

Der Ausgleich für die o.g. Auswirkungen soll, da im Geltungsbereich nicht möglich, über das Ökokonto Nortorf erfolgen.

- ⊗ Durch die geplante Bebauung und insbesondere dem Verlust einer Obstwiese sowie naturnahen Gehölzstrukturen (hier besonders den Knicks) von kommt es im Siedlungsgebiet zu einem Verlust von Naturnähe und Eigenart.  
Durch die festgesetzten Durch- und Eingrünungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes, dem teilweisen Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen, die örtlichen Bauvorschriften sowie die Festsetzungen hinsichtlich des Maß der Bebauung sollen Fernwirkungen minimiert, eine landschaftsgerechte Einbindung des Planungsgebietes in die umgebenden Flächen sowie eine ortsbildgerechte Neugestaltung des Planungsgebietes und damit der naturschutzrechtliche Ausgleich erreicht werden.
- ⊗ Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ergeben sich durch die Unzulässigkeit von Hausgruppen, eine nur eingeschossige Bauweise sowie die Unterschreitung der gem. § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen hinsichtlich der GRZ planungsrechtlich erhebliche negative Auswirkungen, da hierdurch eine grundsätzlich möglichst optimale flächensparsame Bauweise behindert wird. Durch diese Festsetzungen soll dagegen eine ortsbildgerechte Neugestaltung des Geltungsbereiches erreicht werden (s.o.)

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist mit folgenden positiven Auswirkungen zu rechnen:

- Das anfallende Niederschlagswasser wird zukünftig im Geltungsbereich versickert und nicht mehr abgeleitet.
- Durch die Innenentwicklung und die Umnutzung bzw. planungsrechtliche Absicherung der bestehenden Siedlungsflächen sowie den damit verbundenen Beitrag zur einer grundsätzlich flächensparsamen Siedlungsentwicklung ergeben sich erhebliche positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

## QUELLENVERZEICHNIS

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

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

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

FICKERT, H.C.; FIESELER H. 2002: Der Umweltschutz im Städtebau. Bonn

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nortorf  
hat den Teil I und Teil II der Begründung in der Sit-  
zung

am 26.06.2012 gebilligt.

Nortorf, den 06.05.2011

*Smellh*

