

## **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum

## **Bebauungsplan Nr. 7**

## **der Gemeinde Woltersdorf**

**Stand:**

**Satzung gemäß § 10 BauGB**

Bearbeitet im Dezember 2012

**Verfasser:**

**BSK Bau + Stadtplaner Kontor**  
Mühlenplatz 1  
23879 Mölln

**Bearbeitung:**

Horst Kühl / BSK  
Marion Apel / BSK  
Lena Lichtin  
Landschaftsarchitektin LAR/MSA

**Auftraggeber:**

Gemeinde Woltersdorf  
über das  
Amt Breitenfelde  
Wasserkrüger Weg 16  
3879 Mölln

## **INHALTSVERZEICHNIS**

- 1. Rechtsgrundlagen**
- 2. Planungsanlass**
- 3. Versorgungseinrichtungen**
- 4. Abwasser- und Regenwasserbeseitigung**
- 5. Abfallentsorgung**
- 6. Löschwasser**
- 7. Grünordnerischer Fachbeitrag**
- 8. Umweltbericht**
- 9. Denkmalschutz**
- 10. Artenschutz**
- 11. Schallschutz**
- 12. Baugrunduntersuchung**
- 13. Verkehrliche**
- 14. Erschließung**
- 15. Abweichung vom Landschaftsplan**

## 1. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Gemeindevertretung hat am 16.10.2010 beschlossen, für das Gebiet nördlich des Moorweges, östlich der Möllner Straße (L 200), den Bebauungsplan Nr. 7 aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 1 G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), zuletzt geändert Art. 1 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in Kraft getreten am 30. Juli 2011 (Art. 3 G vom 22. Juli 2011)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt
- geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990, letzte Änderung Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f)
- Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 22.01.2009 (GVBl. Schl.-H. S. 6)

## 2. PLANUNGSANLASS

Die sich an dem Standort befindenden Betriebe benötigen zur Sicherung ihrer Existenz ein größeres Betriebsgrundstück.

Die Gemeinde Woltersdorf möchte diese Betriebe in der Gemeinde halten und stellt deshalb den Bebauungsplan Nr. 7 auf.

Die Fläche wird seit einigen Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, sondern die Betriebe sind bereits vorhanden.

Das Gewerbegebietsgrundstück wird hauptsächlich vom Betrieb Baustoffhandel und Transporte Meyn genutzt, in der am Moorweg gelegenen Halle ist der Kfz-Reparaturbetrieb Gawender ansässig. Im Gebäude Moorweg 1 befinden sich eine Hebammenpraxis sowie Wohnräume.

Hierzu wird die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Woltersdorf, als vorbereitende Bauleitplanung, durchgeführt.

Aufgrund der geplanten Nutzung wird die Fläche im Bebauungsplan Nr. 7 als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/ § 8 BauNVO festgesetzt.

Dieses Ergebnis vorweggeschickt hat dann die Gemeinde bewogen, am 16. Dezember 2010 für das Gebiet nördlich des Moorweges, einschließlich Moorweg, östlich der Möllner Straße (L 200) gelegen, den Bebauungsplan Nr. 7 aufzustellen.

## 3. VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Trinkwasser und Brauchwasser erfolgt über die zentrale Wasserversorgung, Versorgungsträger sind die Vereinigten Stadtwerke GmbH.

Die Versorgung der Gemeinde mit Elektrizität erfolgt durch über das Leitungsnetz der E.ON Hanse AG und/oder anderen Anbietern.

Vor Beginn erforderlicher Tiefbauarbeiten für die Erschließungsarbeiten sowie für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsanlagen ist die genaue Kabellage der Stromversorgungsleitungen bei den zuständigen Betriebsstellen der Versorgungsträger zu erfragen.

Für Fernseh- und Telefonkabel ist die zuständige Stelle der Deutschen Telekom Technik GmbH und/oder andere Anbieter zu informieren.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Fackenburger Allee 31, 23554 Lübeck und/oder anderen Anbietern so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

#### **4. ABWASSER- UND REGENWASSERBESEITIGUNG**

Die Beseitigung des anfallenden Abwassers erfolgt über die zentrale Ortsentwässerung (Mischsystem) und wird dem eigenen Klärwerk zugeführt.

Für die Fläche ist eine Versickerung von Oberflächenwasser zumindest in den Bereichen mit gut durchlässigen Sanden möglich. In den Bereichen mit einer oberflächigen Geschiebelehmschicht, hauptsächlich mittig des westlichen Planbereiches, kann eine Versickerung nicht durchgeführt werden.

#### **5. ABFALLENTSORGUNG**

Die Aufgabe der Abfallentsorgung führt die Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH) im Auftrage des Kreises Herzogtum Lauenburg (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger) als beauftragter Dritter durch.

Die Entsorgung erfolgt gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg (Abfallwirtschaftssatzung).

Diese regelt die Entsorgung von Abfällen (z.B. Behälterausstattung, Abfuhrhythmus und Bereitstellung).

#### **6. LÖSCHWASSER**

Laut Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010 – IV 334-166.701.400-sind für die drei Flächen Löschwassermengen von 48 m<sup>3</sup>/h, für eine Löschdauer von 2 h bereitzuhalten. Kommen weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Wände zur Ausführung (z.B. Erleichterungen in der Bauweise durch § 51 Landesbauordnung in Verbindung mit dem muster Industriebaurichtlinie) müssen 96 m<sup>3</sup>/h bis 192 m<sup>3</sup>/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereit gehalten werden. Vergleiche hierzu Tabelle 1 technische Regel Arbeitsblatt 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) von Februar 2008.

Dies ist über die zentrale Wasserversorgungsanlage zu ermöglichen.

## 7. GRÜNORDNERISCHER FACHBEITRAG

Für alle Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gilt generell, dass diese so gering wie möglich zu halten sind und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und des Bundesnaturschutzgesetzes auszugleichen sind.

Durch die neuen Eingriffe sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Erhaltungsmaßnahmen: vorhandene Knicks an der West- und an der Nordgrenze
- Minimierungsmaßnahmen
- Maßnahmenfläche: Knickneuanlage an der Ostgrenze  
Streuobstwiese im nördlichen Planbereich  
Knickschutzstreifen zu den Knicks an der West- und Nordgrenze

### Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25b BauGB)

Die folgenden Landschaftselemente und -strukturen sind durch Festsetzung zu erhalten:

- Die Knicks an der Westgrenze und an der Nordgrenze sind zu sichern und zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB).
- Die Streuobstwiese an der südöstlichen Plangrenze sind zu sichern und zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB).

### Erhaltungsmaßnahmen:

- Die Gehölze des Knicks sind bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang mit Knicksträuchern gleicher Art zu ergänzen. Lückige Gehölzbestände auf dem Knickwall sind mit Knickgehölzen aufzupflanzen.
- Die Knicklücke an der Westseite ist als Knickstruktur zu schließen und mit Knickgehölzen aufzupflanzen.
- Die fachgerechte Pflege des Knicks ist zu gewährleisten; der Knick ist alle 10 bis 15 Jahre auf den Stock zu setzen (eine Handbreit über dem Boden absägen). Im Abstand von 20 – 50 m bleiben die Überhälter stehen. Die Fristen des § 27a LNatSchG (Gehölzschnitt nur vom 1. Oktober bis 14. März) sind zu beachten und anzuwenden. Das Reisig bleibt nicht auf dem Wall liegen. Erosierte Stellen im Knickwall werden mit Grassoden ausgebessert.
- Die Obstbäume sind so zu schützen, dass keine Schädigungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich des Baumes, die zum Absterben des Baumes führen oder seine Lebensfähigkeit nachhaltig beeinträchtigen können, vorkommen. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie mit neuen Obsthochstämmen, norddeutsche Sorten, zu ergänzen.
- Die Obstbäume sollen extensiv bewirtschaftet werden, d.h.: Verzicht auf Mineraldünger und chemischen Pflanzenschutz.
- Die Wiese ist 1x/Jahr, ab August zu mähen. Das Mähgut kann bei geringer Masse liegen bleiben und ist ansonsten abzutransportieren.

### Schutzmaßnahmen während der Bauzeit:

Die vorhandenen Knicks sind, soweit erforderlich, vor Baubeginn und während der Bauphase vor Beschädigung zu schützen und zu sichern, nach DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Die Knicks sind zu den Bauflächen in einem Schutzabstand von 3 m durch Bauzäune zu sichern. Das Befahren mit Baumaschinen sowie das Zwischenlagern von Baumaterial ist innerhalb des Schutzabstandes zur Vermeidung von Bodenverdichtungen unzulässig.

**Minimierungsmaßnahmen (§ 9 (1) 4, 14, 16 BauGB)****Bodenschutzmaßnahmen**

- Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle bis zur Wiederverwertung auf den Grundstücken zwischenzulagern. Die Mutterbodenmieten sind nicht höher als 1 m anzulegen und mit einer geeigneten Gründüngung einzusäen (z.B. Lupine; Schutz des Oberbodens).
- Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die offenen Bodenflächen wieder zulockern (z.B. durch Fräsen, Einsaat mit Lupinen u.a.)

**Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes (§ 9 (1) 14, 16 BauGB)**

- Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen ist zu sammeln und als Gartenbewässerung zu nutzen oder auf den Grundstücken zu versickern.

**Maßnahmen mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild**

- Die verschiedenen Gestaltungs- und Kompensationsmaßnahmen im Planungsgebiet dienen der Einbindung des Gebietes in die Landschaft und schaffen einen harmonischen Übergang zur umliegenden Landschaft.

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)****Anlage einer Streuobstwiese**

Die Maßnahmenfläche im Norden ist als Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf der Fläche sind insgesamt 10 Obstgehölze, Hochstämme, im Abstand von ca. 12-15 m auf Lücke gesetzt zu pflanzen. Die Obstbäume sind in Pflanzlöcher 80x80 cm, 50 cm tief, mit 1/3 Kompost 2/3 Erde zu pflanzen. Um die Standsicherheit zu sichern sind die Bäume jeweils mit zwei 2,3 – 2,5m langen Stützpfehlen aus unbehandelter Lärche mit 8 cm Durchmesser zu verankern. Die Pfehle sind nach Aushub der Pflanzgruben noch vor der Pflanzung etwa 50 cm tief in den Boden zu schlagen. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen.

Um die extensive Nutzung der Obstwiesen als Ausgleichsflächen dauerhaft zu gewährleisten, sind diese zum Gewerbegrundstück hin dauerhaft abzugrenzen (z.B. durch einen Zaun oder eine einheitliche Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen) und durch eine jährliche Mahd ab August extensiv zu pflegen.

Bei den Pflanzarbeiten sind die DIN 18915 und die DIN 18916 zu beachten.

**Gehölzarten:**

- 10 Obstbäume, Hochstämme, norddeutsche Sorten

Folgende Sorten sind z.B. zu verwenden:

Glockenapfel  
Gravensteiner  
Ontario-Apfel  
Rote Sternrenette  
Schöner von Boskop  
Signe Tillisch

Gellerts Butterbirne  
Augustbirne  
Große schwarze Knorpel  
Büttners Rote Knorpelkirsche  
Hauszwetschge  
Anna Späth

**Pflanzgut:** Hochstämme, Stammhöhe zum untersten Kronentrieb 160 cm, mind. 12-14 cm Stammumfang

**Pflege:** Die Obstbäume sollen extensiv bewirtschaftet werden, d.h.: Verzicht auf Mineraldünger und chemischen Pflanzenschutz.

In den ersten 5 bis 10 Jahren ist jährlich ein fachgerechter Erziehungsschnitt auszuführen um die Entwicklung einer tragfähigen Kronenschicht zu ermöglichen.

**Ansaat:** Die Fläche ist mit einer herkömmlichen Saatmischung für Extensivrasen mit hohem standortheimischen Kräuteranteil (mind. 30%) anzusäen und extensiv zu pflegen.

**Pflege Wiese:** Mahd 1x/Jahr, ab August. Das Mähgut kann bei geringer Masse liegen bleiben und ist ansonsten abzutransportieren.

Einzäunung: Die Obstbäume sind zum Schutz vor Verbiss zu schützen.  
Die Streuobstwiese ist zum Gewerbegrundstück hin durch einen Zaun oder eine einheitliche Hecke aus standortheimischen Gehölzen abzugrenzen.

#### *Knickneuanlage*

Entlang der Ostgrenze ist zur Abgrenzung der Gewerbefläche in Richtung Osten, eine 90 m lange und 3 m breite Knickanlage mit einem dazugehörigen 4 m breiten Knickschutzstreifen anzulegen. Der geplante Knick ist nach folgendem Prinzip anzulegen:

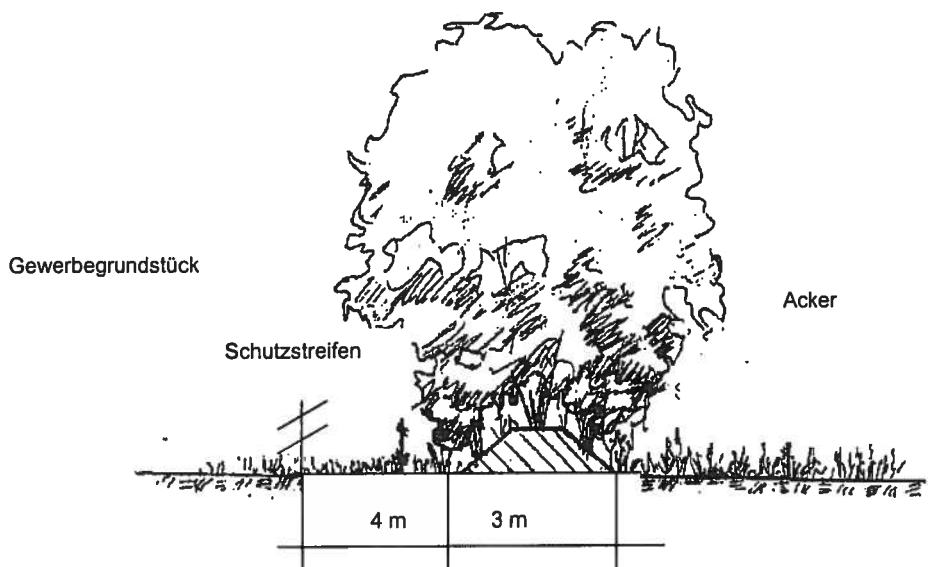


Abbildung: Querschnitt durch die Knickanlage

Es sind die folgenden Gehölzarten zur Pflanzung vorgesehen:

Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )
Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )	Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )
Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )	Filzrose ( <i>Rosa tomentosa</i> )
Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )	Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )
Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> )	Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )
Wildapfel ( <i>Malus silvestris</i> )	Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )
Traubenkirsche ( <i>Prunus padus</i> )	

Pflanzgut: leichte Sträucher/ leichte Heister 2xv, Pflanzabstand 0,75m x 0,75m  
Die Anpflanzung hat 2-reihig auf der Knickkrone zu erfolgen.  
Die DIN18915 und die DIN18916 sind dabei zu beachten.  
Auf der Wallkrone sind im Abstand von 20 m jeweils Solitäräume zu pflanzen  
(Pflanzgut: - Eiche (*Quercus robur*), Hochstamm, 2xv m.B, 8-10 cm Stammdurchmesser).

Die Flächen sind zu mulchen. An der Westseite des Knicks ist ein 3 m breiter Knickschutzstreifen als extensive Gras- und Staudenflur vorzusehen. Der Knickschutzstreifen ist alle 3 Jahre im August/ September zu mähen.

Für die Knickanlage ist ein Gewährleistungszeitraum von 3 Jahren anzusetzen, ausfallende und nicht wiederangewachsene Gehölzpartien sind entsprechend zu ersetzen.

Der Knick, einschließlich des vorgesehenen Knickschutzstreifens, ist gegen Verbiss beidseitig landschaftsgerecht einzuzäunen. Dabei ist der Zaun auf der „Innenseite“ zum

Gewerbegrundstück hin, dauerhaft an der Grenze zwischen Knickschutzstreifen und Gewerbefläche zu setzen.

#### Pflege:

Der Knick ist im regelmäßigen Abständen (alle 10- 15 Jahre) fachgerecht zu pflegen (auf den Stock setzen unter Verbleib von Überhältern im Abstand von 20-50m). Die Fristen des § 27a LNatSchG (Gehölzschnitt nur vom 1. Okt. bis 14 März) sind zu beachten und anzuwenden.

#### *Knickschutzstreifen*

Entlang des vorhandenen Knicks an der Westgrenze, ist eine 3 m breite (gerechnet ab Knickfuß) Schutz- und Pufferzonen, die gleichzeitig der Pflege des Knicks dient, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festzusetzen. Sie ist zum Gewerbegrundstück hin landschaftsgerecht dauerhaft einzuzäunen und alle 3-5 Jahre ab September zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

#### *Nebenflächen*

Die versiegelten Flächen im privaten und im öffentlichen Raum sollen so gering wie möglich gehalten werden. Die Stellflächen, Zufahrten etc. sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

#### **Gegenüberstellung Eingriff – Ausgleich**

Die durch den B-Plan Nr. 7 der Gemeinde Woltersdorf betroffene Gesamtfläche ist ca. 12.890 m<sup>2</sup> groß.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan lassen eine Versiegelung von 6.788 m<sup>2</sup> zu. Von den 6.788 m<sup>2</sup> zugelassene Versiegelung wird die vorhandene Versiegelung von 2.947 m<sup>2</sup> abgezogen. Das führt zu einer gesamten erlaubten Neuversiegelung von 3.930 m<sup>2</sup> (Bebauung, Zuwegung Nebenflächen), die für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs zu Grunde liegt.

Als erforderliche Ausgleichsmaßnahme für die Bodenversiegelung eine gleich große Entseiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion oder mindestens mit dem Verhältnis 1:0,5 bei Ackerflächen, welche aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und z.B. zu einem naturbetonten Biotoptyp entwickelt werden.

Das führt zu einer erforderlichen Größe der Kompensationsfläche bei einem Eingriffs-/ Ausgleichsverhältnis von 1:0,5 = 1.965 m<sup>2</sup>

Tabelle : Bilanzierung

Schutzgut	erforderliches Ausgleichsvolumen: Versiegelung/ Ausgleichsverhältnis/ erforderlicher Ausgleich	geplante Ausgleichsmaßnahmen	Flächen- größe
Boden	3.930 m <sup>2</sup> Versiegelung/ 1:0,5/ 1.965 m <sup>2</sup> Ausgleich	- Streuobstwiese im Norden - Knickneuanlage mit Schutzstreifen an der Ostgrenze - Knickschutzstreifen (Knick an der Westgrenze)	983 m <sup>2</sup> 625 m <sup>2</sup> 392 m <sup>2</sup>
Wasser	Minimierungs- Maßnahmen	- Offenporige Versiegelung - Versickerung des Dachwassers auf den Grundstücken	
Arten- und Biotopschutz		- Streuobstwiese im Norden - Knickneuanlage mit Schutzstreifen an der Ostgrenze - Knickschutzstreifen (Knick an der Westgrenze)	



Klima, Luft	Schaffung günstiger Klein-klimatischer Bedingungen	- Eingrünung des Baugebietes durch Knick- und Baumpflanzung	
Landschaftsbild	Ausgleich für die Beeinträchtigung durch Baukörper	- Eingrünung durch Streuobstwiese im Norden Knickneuanlage an der Ostgrenze	

Nach der Bilanzierung sind die anstehenden Eingriffe mit den vorgeschlagenen Maßnahmen vollständig ausgeglichen.

## 8. UMWELTBERICHT

### 8.1 Einleitung

#### 8.1.a Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans Nr. 7

##### *Angaben zum Standort*

Die Gemeinde Woltersdorf liegt im Herzen des Kreises Herzogtum Lauenburg in Schleswig-Holstein und ist dem Amt Breitenfelde zugeordnet.

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 7 umfasst die Flurstücke 47 und 35/4 tlw. der Flur 5 der Gemarkung Woltersdorf.

##### *Art des Vorhabens*

Der Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Woltersdorf hat als planerische Zielsetzung die Sicherung der an diesem Standort vorhandenen Betriebe und den größten Teil Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festzusetzen.

Die Fläche wurde früher landwirtschaftlich genutzt. Das Grundstück wird seit einigen Jahren hauptsächlich vom Betrieb Baustoffhandel und Transporte Meyn genutzt. Ferner hat sich auch im nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Gebäude ein Kfz-Reparaturbetrieb angesiedelt. Mit der Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes und der Ansiedlung des Gewerbebetriebes wird die Fläche für das Gewerbe genutzt.

#### 8.1.b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

##### *Fachgesetze*

Wichtige Fachgesetze wie das Bundesnaturschutzgesetz sowie das Landesnaturschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein und das Bundesbodenschutzgesetz bilden die rechtlichen Grundlagen der vorliegenden Planung. Beachtlich sind darüber hinaus die Vorgaben des festgestellten Landschaftsplanes der Gemeinde Woltersdorf.

Bezogen auf die auf das Änderungsgebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz – Verkehrslärmschutzverordnung) zu berücksichtigen.

##### *Fachplanungen*

##### Landesentwicklungsplan:

Die Gemeinde Woltersdorf befindet sich im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum, im 10 km Umkreis des Mittelzentrums Mölln. Diese Bereiche sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt werden. Ferner sollen die Standortbedingungen für die Wirtschaft durch das Angebot an Flächen für Gewerbe und Industrie und eine gute verkehrliche Anbindung an regionale und

überregionale Wirtschaftsverkehre verbessert werden. Ferner befindet sich der Gemeindeteil östlich der Landesstraße in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.

#### Regionalplan:

Die Gemeinde Woltersdorf befindet sich im ländlichen Raum und wird von der regionalen Straßenverbindung L 200 in süd-nördlicher Richtung (direkt an der östlichen Planungsgrenze) durchquert. Im Norden der Gemeinde, östlich der Landesstraße, ist ein Eignungsgebiet für Windenergienutzung ausgewiesen.

In weiterer Umgebung, ca. 2 km westlich des Plangebietes, befindet sich der Elbe-Lübeck-Kanal mit angrenzenden Vorranggebieten für den Naturschutz.

#### Landschaftsrahmenplan:

Die Gemeinde Woltersdorf befindet sich zwischen zwei Gebieten mit besonderen ökologischen Funktionen, im Westen der Waldbereich zwischen Niendorf und Woltersdorf und im Osten der Niederungsbereich um den Elbe-Lübeck-Kanal, welches auch als Hauptverbundachse in das landesweite Biotopverbundssystem sowie als ein geschütztes Geotop Nr. 51 (Fluviatile Erosionskliffs beiderseits des Stecknitz-Delvenau-Tales) ausgewiesen ist.

#### Landschaftsplan:

Der Landschaftsplan der Gemeinde Woltersdorf ist im Dezember 2000 festgestellt worden. Der Landschaftsplan stellt den größten Teil der Planfläche als landwirtschaftliche Fläche (Dauergrünland) mit dazugehörigen Gebäuden dar. Als Übergang zur freien Landschaft ist in Richtung Osten – Nordosten eine Streuobstwiese eingetragen. Der Landschaftsplan sieht eine Erweiterung dieser Obstwiese in Richtung Nordosten, direkt im Anschluss an die vorhandene Bebauung, vor.

Die Planung weicht von der Darstellung des Landschaftsplanes ab.

## **8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **8.2.a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

Nachfolgend werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im derzeitigen Nutzungszustand auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt und die Wirkungen auf die Umwelt bewertet.

So können die besonderen Empfindlichkeiten von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herausgestellt und Hinweise auf ihre Berücksichtigung gegeben werden.

#### **8.2.a.1 Schutzgut Mensch**

Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen sind eng mit den übrigen Schutzgütern verbunden. Besonders deutlich macht dies die Zielsetzung des Bundesnaturschutzgesetzes, wonach

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer zu sichern ist.

#### **Art der Betroffenheit und Bewertung**

Die Auswirkungen werden über die Sinne wahrgenommen, im Bezug auf das Vorhaben wäre dies hauptsächlich

\*Lärm

\*Landwirtschaftliche Immissionen

\*Veränderungen des Landschaftsbildes durch die Errichtung und Lage der Gebäude und Verlust/ Überprägung landschaftswirksamer Strukturen

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan teilweise als Dorfgebiet und teilweise als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Bei der intensiveren Nutzung der Fläche können, aufgrund der Festsetzung der Fläche als Gewerbegebiet, zusätzliche Lärmemissionen vom Änderungsgebiet auftreten.

### Lärm

Im Rahmen der Planung wurde ein Schallschutzgutachten für die Planfläche bezüglich der Gewerbelärmimmissionen in der Nachbarschaft bzw. Umgebung des Plangebietes sowie bezüglich der Straßenverkehrslärmimmissionen in dem Plangebiet erstellt worden.

Bezüglich des Gewerbelärms stellt die Untersuchung fest, dass die Festsetzung eines Gewerbegebietes am Tag weder, im Hinblick auf den pauschalen Anhaltswert der *DIN 18005-1* für Geräuschemissionen gewerblicher Nutzungen noch im Hinblick auf die Untersuchung des konkreten Betriebsszenarios der ansässigen Firmen Lärmimmissionskonflikte in der Nachbarschaft mit der Schutzbedürftigkeit von Mischgebiet aus.

In der Nacht zwischen 22:00 und 06:00 Uhr lässt die Nachbarschaftssituation mit Berücksichtigung der Vorbelastung durch den nördlich gelegenen Windpark nur ein geringes Nutzungspotenzial zu. Entsprechend wird im Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, indem nur solche Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dazu zählt insbesondere der Schutz der Nachtruhe.

Eine Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln bzw. Geräuschkontingenten ist aufgrund der geringen Größe des Gewerbegebietes nicht erforderlich.

Bezüglich der Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes werden die für Gewerbegebiete geltenden Orientierungswerte von 65 dB(A) am Tag sowie 55 dB(A) in der Nacht an der westlichen Plangebietsgrenze eingehalten bzw. unterschritten. An dem Wohnhaus Moorweg 1 betragen die Beurteilungspegel 51 dB(A) am Tag und 44 dB(A) in der Nacht. Festsetzungen zum Verkehrslärmschutz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 nicht erforderlich.

### Luftschadstoffe

Von der Gewerbegebietsfläche sind unter Zugrundelegung des gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemission aus der Gewerbenutzung sind für die Entwicklung des kleinen Gewerbegebiets im Norden der Gemeinde nicht erforderlich.

### Landwirtschaftliche Immissionen

Die Planfläche befindet sich direkt neben einer Ackerfläche und wird deshalb dementsprechend von landwirtschaftlichen Emissionen der Ackerflächen betroffen.

### Erholung

Der Moorweg wird als verbindender Weg für Wanderer und Radfahrer zwischen der Ortslage und der Stechnitzniederung mit ihren überregionalen Rad- und Wanderwegen (Alte Salzstraße, Kanalradweg) und weist daher eine wichtige Funktion für die Erholung im Raum Woltersdorf auf. Der Moorweg wirkt durch den wegbegleitenden Redder idyllisch.

Das Betriebsgelände selbst weist keine besondere Funktion bei der Erholung.

### **8.2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Die Vegetation eines Gebietes ermöglicht eine Beurteilung der Standortverhältnisse, Nutzungen und Vorbelastungen sowie der Eignung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Zur Ermittlung des potenziellen Bestandes wurde eine artenschutzrechtliche Betrachtung für die ausgewählten Arten(-gruppen) (Fledermäuse, Haselmaus, europäische Vogelarten, Reptilien und Amphibien) des Büros BBS Büro Greuner-Pönicke im April 2012/Ergänzung im September 2012 durchgeführt. Die Ergebnisse sind detailliert unter Ziffer 10 der Begründung aufgeführt.

#### **Art der Betroffenheit und Bewertung**

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde, vor der Ansiedlung der Gewerbebetriebe, landwirtschaftlich intensiv genutzt. Mit der Ansiedlung des Kfz-Reparaturbetriebes und des Betriebes Baustoffhandel und Transporte Meyne wird die Fläche im westlichen Bereich als wassergebundene Lager-, Fahr- und Hoffläche genutzt. Im nördlichen und im östlichen Bereich ist die Fläche als Grünland zu bezeichnen. Auch hier wird der größere Teil der Fläche als Lagerfläche für diverse Materialien und Maschinen genutzt. Nur im südöstlichen Bereich bildet die Fläche den Teilbereich einer kleineren Streuobstwiese.

Am westlichen sowie am nördlichen Rand befindet sich eine Knickanlage, die sich außerhalb des Geltungsbereiches, weiter in Richtung Osten erstreckt. Hier wachsen u.a. Haseln, Hainbuche und Holunder. An der westlichen Flurstücksgrenze ist der Knick ziemlich lückig und beeinträchtigt, da er stellenweise bis an den Knickfuß heran als Lagerfläche genutzt wird. Der Knick an der Nordgrenze dagegen ist gut entwickelt. Weitere Knicks in der Umgebung befinden sich als Redder beidseitig des Moorweges.

Knicks bilden wichtige Bestandteile im örtlichen Biotopverbundssystem und sind nach § 21 LNatSchG geschützt.

Ein Vorkommen der Haselmaus ist in den Knicks aufgrund der eher lückigen und artenarmen Ausprägung nicht anzunehmen. Dagegen ist ein Vorkommen der Zauneidechse möglich. Auch auf der s.g. Lagerfläche, wo Ablagerungen von Steinen und Sande vorhanden sind, ist ein Vorkommen der Zauneidechse möglich. Durch die wiederkehrenden Störungen durch Umlagerung von Materialien etc. stellt die Fläche aber keinen dauerhaften Lebensraum für die Art dar. Ferner ist ein Vorkommen von häufig, wenig empfindlichen Brutvögeln, der Gehölze in den Knicks und Hecken, möglich.

Die sich im Osten sowie im Norden befindenden Grünlandflächen, die im Südosten mit Streuobstbäumen bewachsen sind, bildet für Pflanzen und Tiere, je nach Intensität der Nutzung auf der Fläche, wertvolle Strukturen, wobei die Fläche im Norden durch die Nutzung als Lagerfläche ziemlich beansprucht wird. Auf der Grünlandfläche können u.a. Kleintiere, Insekten, div. Vogelarten und Fledermäuse Nahrung und Schutz finden.

In und an den Gebäuden können Vogelarten der Gebäude sowie Fledermäuse Quartier finden.

Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes führt zu einer etwas intensiveren Nutzung der Fläche. Maßnahmen am Gebäudebestand sind nicht geplant, so dass

eventuelle Quartiere von Fledermäuse und Vogelarten der Gebäude erhalten bleiben. Ferner bleiben die vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten. Eine Beeinträchtigung von Fledermäusen, Vogelarten der Gehölze, Haselmaus sowie Zauneidechse sind entsprechend nicht zu erwarten.

Auf der anderen Seite führen die grünordnerischen Festsetzungen wie die Neuanlage eines Knicks an der Ostgrenze des Plangebietes, die Neuanlage einer Streuobstwiese an der Nordseite sowie der Erhalt der vorhandenen Knickstruktur mit dazugehörigen Schutzstreifen zu einer Aufwertung der vorhandenen ökologischen Strukturen und können dadurch als Kompensationsfläche für die negativen Beeinträchtigungen angerechnet werden.

### **8.2.a.3 Schutzgut Boden**

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden.

Generell erfüllen Böden eine Vielzahl von Funktionen sowohl im Naturhaushalt als auch im sozioökonomischen System. Sie dienen als Standort für Flora und Fauna sowie als Puffermedium für den Wasserhaushalt.

Die Baukontor Dümcke GmbH hat den Boden im Planungsraum untersucht. Die Ergebnisse sind unter Ziffer 12 der Begründung ausführlich beschrieben.

Der anstehende Boden auf der Fläche gehört zur Ackerlandschaft der Endmoräne um Woltersdorf und ist, gemäß des Landschaftsplanes der Gemeinde, durch die eiszeitlichen Sanderflächen des sog. Möllner Sanders beeinflusst. Hier treten sehr großflächig aufgespülte Sandböden aus schwach lehmigem bis kiesigem Sand bis Kies meist über Sanduntergrund auf. Die Böden sind zu podsolierte Parabraunerde und Podsolen verwittert. Das Grundwasser steht hier meist tief an, die Böden sind entsprechend trocken.

Unterhalb von humosen Auffüllungen, örtlich mit Bauschutt und geringen Ziegelsteinresten und altem Mutterboden steht Sand mit eingelagerten Geschiebelehmsschichten an.

### **Art der Betroffenheit und Bewertung**

Die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet führt im südlichen Planbereich nicht zwangsläufig zu einer intensiveren Ausnutzung der Fläche. Da die Fläche zum größten Teil bereits bebaut ist und sehr intensiv als Lagerfläche bzw. Betriebsfläche genutzt wird, ist nicht davon auszugehen, dass die Flächeninanspruchnahme und Verdichtung von Boden erhöht wird und die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch die Änderung dadurch zusätzlich entzogen wird.

Im nördlichen Bereich dagegen, abgesehen von der festgesetzten Maßnahmenfläche (Streuobstwiese) kann die bis jetzt unversiegelte Wiese durch die Festsetzung als Gewerbefläche versiegelt werden.

Insgesamt führt die Planung zu einer zusätzliche Versiegelung von 3.930 m<sup>2</sup>, welche entsprechend Ausgleich/ Kompensation dafür zu leisten ist.

### **8.2.a.4 Schutzgut Wasser**

Der Wasserhaushalt des Gebietes ist vor allem durch die eiszeitliche Entstehung gekennzeichnet.

Der oberflächennahe Bereich wird vor allem durch die lehmig-sandigen Ablagerungen der Endmoräne, die von den Sanden des Möllner Sanders überdeckt werden, gekennzeichnet. Diese besitzt, je nach Lehminhalt, hier eine mehr oder weniger Versickerungsfähigkeit für Niederschlagswasser.

### **Art der Betroffenheit**

Die Änderung der Nutzung der Flächen in Gewerbegebietsflächen führt zu einer intensiveren Ausnutzung der Flächen.

Für die Fläche ist eine Versickerung von Oberflächenwasser zumindest in den Bereichen mit gut durchlässigen Sanden möglich. In den Bereichen mit einer oberflächigen Geschiebelehmsschicht, hauptsächlich mittig des westlichen Planbereiches, kann eine Versickerung nicht durchgeführt werden.

### **8.2.a.5 Schutzgut Luft**

Die zentrale Funktion des Schutzgutes Luft ist der lufthygienische Ausgleich der anthropogen entstandenen Belastungen. Hierbei fungiert Luft als Trägermedium, wobei die Luftqualität definiert wird über den Grad der Belastung (Anreicherung) durch Schadstoffe, Stäube und Gerüche. Außerdem fungiert Luft auch als Transportmedium, indem Schadstoffe weitergeleitet werden.

Als Oberziel einer wirksamen Vorsorge vor Luftverunreinigungen lässt sich formulieren: Die nachhaltige Sicherung und Entwicklung einer Luftqualität, die gesunden (abiotischen) Lebensgrundlagen, standorttypische Entwicklungen von Pflanzen und Tiere sowie die menschliche Gesundheit und das Wohlbefinden sind zu gewährleisten.

Infolgedessen ergeben sich zwei Zielrichtungen bei der Betrachtung des Schutzgutes Luft:

1. Menschliche Gesundheit und menschliches Wohlbefinden
2. Schutzökologische Systeme

### **Art der Betroffenheit und Bewertung**

Die Fläche wird schon gewerblich genutzt. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Festsetzung als Gewerbegebiet eine erhöhte Belastung des Schutzgutes Luft entsteht. Außerdem ist durch die geringe Größe der Fläche eine eventuelle zusätzliche Belastung eher gering zu bemessen.

Durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets wird hauptsächlich im nördlichen Planbereich, südlich der geplanten Streuobstwiese, auf der Wiese/Lagerplatz eine intensivere Nutzung erlaubt. Es ist davon auszugehen, dass durch die geänderte Nutzung keine erhöhte Belastung des Schutzgutes Luft im Vergleich mit der jetzigen Nutzung aufgrund der geringen Flächengröße und den jetzigen Nutzungen entstehen werden.

Aussagen zu den Betroffenheiten des Menschen infolge von Emissionen erfolgen unter dem Punkt 8.2.a.1.

Auf Aussagen und Bewertungen zu Lärm in Bezug auf den Menschen wird unter Punkt 8.2.a.1 eingegangen.

### **8.2.a.6 Schutzgut Klima**

Klima ist die für einen Ort oder eine Landschaft typische Zusammenfassung aller bodennahen Zustände der Atmosphäre und Witterung, welche Böden, Pflanzen, Tiere und Menschen beeinflusst und die sich während eines Zeitraumes von vielen Jahren einzustellen pflegt. Das Klima in der freien Landschaft ist weitgehend von natürlichen Gegebenheiten abhängig.

Das Untersuchungsgebiet liegt zwischen dem Klimabezirk der atlantischen und kontinentalen Klimazone.

Das kennzeichnende Großklima ist als feucht temperiertes, atlantisch-subkontinentales Klima mit relativ kühlen, feuchten Sommern und milden Wintern zu beschreiben.

### **Art der Betroffenheit und Bewertung**

Der Bebauungsplan Nr. 7 setzt ein Gewerbegebiet auf einer Fläche fest, die im südlichen Bereich jetzt schon gewerblich genutzt wird. Durch die geringe Größe der nördlichen Teilfläche sowie die jetzige Nutzung werden dadurch keine zusätzlichen Einwirkungen auf das Schutzgut Klima entstehen.

#### **8.2.a.7 Schutzgut Landschaft**

Unter dem Schutzgut Landschaft wird das Landschaftsbild als äußere Erscheinungsform von Natur und Landschaft ebenso erfasst, wie der Bestandteil des Naturhaushaltes, der Lebensraum für Pflanzen und Tiere bildet.

Das Lebensraumpotential der Landschaft für Pflanzen und Tiere besteht aus den vielfältigen Beziehungen der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft untereinander und zueinander.

Die Vielfalt und Eigenart der Lebensformen und Lebensräume findet ihren Ausdruck in der Vielfalt und Eigenart der Wahrnehmungseindrücke der Landschaft. Optische und ökologische Vielfalt sowie Eigenart erscheinen kaum trennbar.

### **Art der Betroffenheit und Bewertung**

Die Betroffenheit der Landschaft hängt eng mit der Betroffenheit der anderen Schutzgüter zusammen. Auswirkungen entstehen insbesondere durch die Flächenversiegelung und –inanspruchnahme, auch in Verbindung mit der Errichtung von Baukörpern, die zu einem Verlust von Naturnähe, Eigenart und Vielfalt führen.

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 7 wird zum größten Teil schon gewerblich intensiv genutzt. Durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes wird im nördlichen Planbereich, durch die geänderte Nutzung eine erhöhte Belastung des Schutzgutes Landschaft entstehen. Dafür ist Ausgleich erforderlich. Außerdem ist für einen landschaftsgerechten Übergang zur freien Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu sorgen.

Die Aussagen zu Auswirkungen von Lärm auf den Menschen wurden bereits im Punkt 8.1 beschrieben, die Aussagen zu Auswirkungen auf die Lebensräume für Tiere und Pflanzen unter Punkt 8.2, die Aussagen zu Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima unter den Punkten 8.3 bis 8.6.

#### **8.2.a.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Der Begriff „Kultur- und Sachgüter“ bezeichnet zum einem Objekte von kultureller Bedeutung (z.B. historische Gebäude, Denkmäler) und zum anderen alle körperlichen Gegenstände i.S. des § 90 BGB (z.B. Gebäude, Geräte).

Zu nennen sind hier Gebäude, Alleen und Baumreihen sowie Einzelbäume sowie Sicht- und Wegebeziehungen.

### **Art der Betroffenheit**

Es sind keine Sachgüter in der Nähe bzw. werden keine durch den Bebauungsplan Nr. 7 betroffen.

#### **8.2.a.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe

Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

### **Art der Betroffenheit**

Durch die Planung ergeben sich u.a. folgende mögliche Auswirkungen:

- Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen separat betrachteten Schutzgütern
- Auswirkungen auf Wechselwirkungen innerhalb von Schutzgütern
- Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen räumlich benachbarten bzw. getrennten Ökosystemen

Da die Fläche im jetzigen Zustand schon zum größten Teil durch vorhandene Bebauung oder als Lagerfläche intensiv genutzt wird, sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen für den schon bebauten Bereich eher gering zu beurteilen. Dagegen führt die Überplanung der Grünlandfläche zu einer Versiegelung von Boden bzw. intensiveren Nutzung und dadurch auch zu einer negativen Wirkung auf die Schutzgüter Boden und Wasser sowie auf das Schutzgut Landschaft.

### **8.2.a.10 Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich schutzgutabhängig bau-, anlagen- und betriebsbedingt. Baubedingte Auswirkungen entstehen durch den Baustellenbetrieb nur in Zeiten der Bauphase, anlagenbedingte Einflüsse betreffen den Zustand nach dem Bau durch das Vorhandensein des Gebäudes.

Der Bebauungsplan Nr. 7 führt zu einer gewissen Erhöhung der Umweltauswirkungen im Vergleich zum Ursprungszustand, da die Festsetzung von einer kleinen Gewerbegebietsfläche auf teilweise schon bebauten Bereichen bzw. auf noch unbebauten Bereichen erlaubt und mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 zu damit verbundenen erhöhten Versiegelungen von insgesamt 3.930 m<sup>2</sup> führt.

Bei einem erhöhten Versiegelungsgrad führt dieses zwangsläufig zu einem Verlust der Funktion dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird.

Dies wird auf der vorgesehenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft kompensiert.

Aufgrund des erhöhten Versiegelungsgrades sind eine neue Prägung des Landschaftsbildes und damit eine neue Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft zu erwarten. Hierzu sind Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen in Form von einer Maßnahmenfläche an der Ostseite des Plangebietes mit einer Knickneuanlage sowie durch eine Neuanlage einer Streuobstwiese im Norden vorgesehen, so dass insgesamt mit keinen erhöhten Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft durch die intensivere Nutzung zu rechnen ist.

### **8.2.b Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

#### **8.2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 7 führt zu veränderten Umweltauswirkungen im Vergleich zur Ursprungssituation. Ein Gewerbegebiet wird auf einer im Süden mit Gewerbe schon genutzten Fläche und im Norden auf einer Grünlandfläche festgesetzt. Dies führt zu einer intensiveren Nutzung der Fläche hauptsächlich im nördlichen Bereich, südlich der



festgesetzten Streuobstwiese, mit zusätzlichen Beeinträchtigungen in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser und Landschaft. Als Kompensation wird eine Fläche an der Ostgrenze als Maßnahmenfläche mit dem Entwicklungsziel Knickneuanlage sowie im Norden als Streuobstwiese, festgesetzt. Ferner werden die vorhandenen Knickstrukturen an der West- und Nordseite der Planfläche zum Erhalt festgesetzt. Somit werden die Beeinträchtigungen in die Schutzgütern kompensiert.

### **8.2.b.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Bebauungsplan Nr. 7 würde die dort vorhandene landwirtschaftliche Fläche im Norden Bestand haben. Ferner würde das in den landwirtschaftlichen Gebäuden mit angrenzenden Nebenflächen ansässige Gewerbebetriebe keine künftige Entwicklungsmöglichkeiten an der Stelle haben, bzw. sie werden ggf. gezwungen einen anderen Standort zu finden, um ihre Existenz zu sichern.

### **8.2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Baugebiete (hier Gewerbegebiete) zu beurteilen und Aussagen zu Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren.

In diesem Fall führt die Festsetzung eines Gewerbegebietes zu einem erhöhten Eingriff im Vergleich zur Ursprungssituation.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie in das Schutzgut Landschaftsbild werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

#### **8.2.c.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellung**

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen wie Knicks und Streuobstwiese
- Minimierung des Versiegelungsgrades
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens,
- Verbesserung und Sicherung der Naherholungsfunktion des angrenzenden Landschaftsraumes,
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Gewerbegebietsentwicklung
- Schaffung von Ausgleichsfläche als Übergang zur Landschaft in Richtung Osten und Norden

### 8.2.c.2 Schutzgut Mensch

Aufgrund der Lage der Planfläche können, je nach ansässigem Betrieb, nachts geringe Lärmbelastungen auf die angrenzende Wohnbebauung auftreten. Durch Festsetzungen des Gewerbegebiets als ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit nur zugelassenen Betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, werden die Beeinträchtigungen vermieden.

### 8.2.c.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### Unvermeidbare Belastungen:

Die Versiegelung von Böden durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles als „Gewerbegebietsfläche“ unvermeidbar. Dadurch wird eine zusätzliche Belastung auf der Fläche im Vergleich mit der Ursprungssituation entstehen, wobei die Belastung durch die kleinen Größen der Erweiterungsflächen eher gering wird.

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt wird durch folgende Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich festgeschrieben.

- die Festsetzung zum Erhalt von Knickstrukturen an der westlichen sowie an der nördlichen Grenze der Gewerbefläche, zur Vermeidung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen
- die Festsetzung von Maßnahmenflächen (eine Knickneuanlage an der Ostgrenze sowie eine Streuobstwiese an der Nordseite des Gewerbegebietes) zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen

### 8.2.c.4 Schutzgut Boden

#### Unvermeidbare Belastungen

Die Versiegelung von Böden ist aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar.

- die Festsetzung von Maßnahmenflächen (eine Knickneuanlage an der Ostgrenze sowie eine Streuobstwiese an der Nordseite des Gewerbegebietes), zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

### 8.2.c.5 Schutzgut Wasser

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser können die Bebauungspläne durch Festsetzungen zur Reduktion der Oberflächenversiegelung und Verbesserung der Oberflächenwasserrückhaltung reagieren.

#### Unvermeidbare Belastungen

Eine natürliche Versickerung des Niederschlagswassers ist auf dem größten Teil der Fläche möglich. Eine zusätzliche Belastung des Schutzgutes Wasser ist dem entsprechend nicht zu erwarten.

Der Versiegelungsgrad wird durch Minimierung und Beschränkung von Pflasterflächen weiter reduziert.

### 8.2.c.6 Schutzgut Landschaft

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft wird die Planung durch folgende Festsetzungen reagieren: Die vorhandenen Knicks an der westlichen und an der nördlichen Plangrenze sowie die Streuobstwiese in der südöstlichen Planecke werden durch Festsetzung zum Erhalt festgeschrieben.

### Unvermeidbare Belastungen

Bei den Gewerbeflächen ist in der Planung für einen landschaftsgerechten Übergang zur offenen Landschaft zu sorgen.

Im nördlichen Planbereich ist eine Streuobstwiese und im östlichen Planbereich eine Knickneuanlage als landschaftsgerechter Übergang vorgesehen.

### **8.2.3. Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellung**

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen an die Schutzgüter. Dies erfolgt durch die entsprechend festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation.

### **8.2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der Bebauungsplan Nr. 7 umfasst die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes um die Existenz den dort ansässigen Betriebe sichern zu können.

Untersuchungen zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten mit dem Ergebnis, dass diese Fläche die günstigste Fläche ist, ist in der vorbereitenden Flächennutzungsplanänderung durchgeführt worden.

## **8.3 Zusätzliche Angaben**

### **8.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Bei der Bearbeitung des Umweltberichtes kam es bei der Zusammenstellung von Unterlagen zu keinen Schwierigkeiten. Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft ist ein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt worden.

Zur Beurteilung potenzieller Lärmimmissionen von der geplanten Gewerbegebietsfläche sowie von der Landesstraße aus ist ein Gutachten erstellt worden.

Ein Bodengutachten für die Beurteilung des Bodens liegt vor.

Zur Beurteilung der Fauna im Plangebiet und artenschutzrechtlicher Betroffenheit ist eine faunistische Potenzialanalyse für die ausgewählten Arten(-gruppen) mit einer artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt worden.

### **8.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die Umweltüberwachung konzentriert sich im Allgemeinen auf erhebliche Umweltbelange, die sich aus der Realisierung der verbindlichen Bauleitplanung ergeben.

### **8.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im Rahmen des Umweltberichtes werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im derzeitigen Zustand schutzbezogen dargestellt und die Wirkungen auf die Umwelt bewertet.

So können die besonderen Empfindlichkeiten von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herausgestellt und Hinweise auf ihre Berücksichtigung gegeben werden.

Der Bebauungsplan Nr. 7 setzt ein Gewerbegebiet fest, zur Sicherung der dort ansässigen Betriebe.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen liegen vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch ggf. erhöhte Versiegelung und Überbauung. Diese wird durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets wird, je nach zusätzlich erlaubter Versiegelung, eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses produziert und eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate auf der Fläche direkt erreicht.

Die Festsetzung eines Gewerbegebiets ist mit einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes verbunden. Dies wird durch ausgewiesene Maßnahmenflächen am Rande der Gewerbegebietsfläche als landschaftsgerechter Übergang zur offenen Landschaft minimiert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gewerbegebietsentwicklung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## 9. DENKMALSCHUTZ

Im Zusammenhang mit der Neufassung des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 12. Januar 2012 wird generell für alle Planungen darauf hingewiesen, dass Vorhaben in Böden und Gewässern gemäß § 8 DSchG der Anzeige bei der oberen Denkmalschutzbehörde bedürfen, sofern bekannt ist oder zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass sich dort archäologische Kulturdenkmale befinden. Die für eine Prospektion und ggf. Bergung und Dokumentation von archäologischen Denkmälern notwendigen Kosten sind vom Verursacher – also vom Träger des Vorhabens – zu übernehmen.

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. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## 10. ARTENSCHUTZ

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Woltersdorf soll eine Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden.

In dem Gebiet werden die vorhandenen Gebäude und Gehölzstrukturen (Knicks und Bäume) so weit erhalten.

Auf der Fläche des Bebauungsplanes Nr. 7 sind u.a. die Tierarten Fledermäuse wie z.B. die Zwerg- und Breitflügelfledermaus im ehemals für die Landwirtschaft genutzten Hauptgebäude, wenig empfindliche europäische Vogelarten der Gehölze und Nischenbrüter sowie die Zauneidechse und eventuell die Haselmaus im Bereich des Knicks zu erwarten. Auch wenn in der Umgebung Amphibien vorkommen ist die Fläche als Lebensraum für diese Art nicht geeignet. Einzelne Tiere können auf der Fläche vorkommen.

Folgende artenschutzrechtliche Betroffenheit für die Fläche wurde in der artenschutzrechtlichen Betrachtung ermittelt:

Quartiere von **Fledermausarten** sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Essentielle Nahrungsflächen werden nicht überplant und auch Flugstraßen werden, da die vorhandenen Knicks erhalten bleiben, nicht beeinträchtigt.

Eine Betroffenheit von **Haselmäusen** ist nicht gegeben, da die vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten bleiben.

Ferner ist eine Betroffenheit von **der Zauneidechse** nicht gegeben, da die vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten bleiben. Betroffenheiten durch Umlagerung der gelagerten Materialien sind im Bestand gegeben. Eine Erhöhung des Tötungsrisikos durch die Planung ist nicht zu erwarten.

**Amphibien** können als Einzeltiere sowohl im Geltungsbereich als auch im gesamten Raum um Woltersdorf vorkommen. Die Planung verursacht kein über das allgemeine Lebensrisiko hinausgehendes Gefährdungspotenzial.

Da die vorhandene Gehölzstrukturen und Gebäude erhalten bleiben sind direkte Betroffenheiten von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von **Brutvögeln** durch die Planung nicht anzunehmen.

Artenschutzrechtlich relevante Betroffenheiten von Fledermausarten, von Haselmäusen, von Zauneidechse, von Amphibien sowie von europäischen Vogelarten nach Art 1 und 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie sind somit nicht zu erwarten.

## 11. SCHALLSCHUTZ

Für die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 7 sollen der Bestand und die Erweiterungsmöglichkeiten durch Festsetzung eines Gewerbegebietes gesichert werden. Das Gewerbegebietsgrundstück wird hauptsächlich vom Betrieb Baustoffhandel und Transporte Meyn genutzt. In der am Moorweg gelegenen Halle ist außerdem der Kfz-Reparaturbetrieb Gawender ansässig. Im Gebäude Moorweg 1 befinden sich eine Hebammenpraxis sowie Wohnräume.

### Gewerbelärmimmissionen in der Nachbarschaft

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes löst am Tag weder im Hinblick auf den pauschalen Anhaltswert der *DIN 18005-1* für Geräuschemissionen gewerblicher Nutzungen noch im Hinblick auf die Untersuchung des konkreten Betriebsszenarios der ansässigen Firmen Lärmimmissionskonflikte in der Nachbarschaft mit der Schutzbedürftigkeit von Mischgebieten aus.

In der Nacht zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr lässt die Nachbarschaftssituation mit Berücksichtigung der Vorbelastung durch den nördlich gelegenen Windpark nur ein geringes Nutzungspotenzial zu. Um dies im Bebauungsplan Nr. 7 deutlich zu machen, wird empfohlen, ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEE festzusetzen. Zur Konkretisierung sollte dann ergänzend festgesetzt werden, dass nur solche Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dazu zählt insbesondere der Schutz der Nachtruhe.

Die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln bzw. Geräuschkontingenten ist nach unserer fachlichen Einschätzung aufgrund der geringen Größe des Gewerbegebietes nicht erforderlich.

Bei Bedarf lässt sich der Nachweis der Immissionsverträglichkeit konkreter Betriebsänderungen oder -ansiedlungen durch Prognoseberechnungen nach *TA Lärm* im Zusammenhang mit den bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren erbringen.

### Straßenverkehrslärmimmissionen im Plangebiet

An der westlichen Plangebietsgrenze werden die für Gewerbegebiete geltenden Orientierungswerte des *Beiblattes 1 zu DIN 18005-1* von 65 dB(A) am Tag mit Beurteilungspegeln von 57 – 62 dB(A) sowie 55 dB(A) in der Nacht mit Beurteilungspegeln

von 50 – 55 dB(A) eingehalten bzw. unterschritten. An dem Wohnhaus Moorweg 1 betragen die Beurteilungspegel 51 dB(A) am Tag und 44 dB(A) in der Nacht. Festsetzungen zum Verkehrslärmschutz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 nicht erforderlich.

## 12. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

Baukontor Dümcke GmbH  
Alfstraße 26, Lübeck

Die Baugrunduntersuchungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 haben folgendes ergeben:

Unterhalb von humosen Auffüllungen, örtlich mit Bauschutt und geringen Ziegelresten und altem Mutterboden steht Sand mit eingelagerten Geschiebelehmschichten an.

Stauwasser wurde örtlich als Stauwasser in den Tiefen von 1,8 bis 4,9 m unter Gelände eingemessen. Mit Stauwasserbildungen auf den Geschiebelehm-Schichten/-lagen ist in niederschlagsreicher Zeit zu rechnen.

Die Baugrundverhältnisse erlauben eine Flachgründung auf den Sanden gemäß DIN 1054. Für den alten Oberboden und weich-steife Geschiebelehmschichten ist ein zusätzlicher Bodenaustausch einzuplanen. Es kann eine maximale Sohlpressung von  $\sigma_o \leq 150 \text{ kN/m}^2$  zugrunde gelegt werden. Höhere Sohlpressungen sind möglich, wenn im Rahmen eines Baugrundgutachtens bauwerksbezogene Zusatzuntersuchungen und Setzungsberechnungen durchgeführt werden.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist zumindest bereichsweise in den gut durchlässigen Sanden möglich. Im Bereich von relativ oberflächennah anstehenden Sanden mit Geschiebelehmlagen kann eine Versickerung nicht durchgeführt werden.

## 13. VERKEHR

Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 25.11.2003 (GVOBl. Seite 631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Landesstraße 200 (L 200), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Die Anbauverbotszone ist im Bebauungsplan Nr. 7 festgesetzt.

Weitere neue direkte Zugänge zur freien Strecke der L 200 werden nicht angelegt.

## 14. ABWEICHUNG VOM LANDSCHAFTSPLAN

### Ergebnisse der Landschaftsplanung für den Abweichungsbereich

Der Landschaftsplan der Gemeinde Woltersdorf stellt für die betroffene Fläche, den nördlichen Teil als Dauergrünland, den südöstlichen Teil als Streuobstwiese und den südwestlichen Teil als Fläche für Landwirtschaft dar. Direkt östlich sind weitere Grünlandflächen dargestellt. Im Norden, Westen und Süden ist die Fläche von geringwertigen, mittelwertigen und hochwertigen Knicks/ Hecken, eingefasst.

Der Landschaftsplan stellt in der Zielplanung für den betroffenen Bereich folgendes dar:

Die Fläche ist im Südwesten (landwirtschaftliche Fläche) bis ca. 120 m entlang des Moorweges und ca. 70 m entlang des Feldweges an der westlichen Plangrenze, als Mischgebiet mit einer ca. 60-70 m breiten Streuobstwiese als Abgrenzung der Ortslage bzw. als Übergang zur offenen Landschaft in Richtung Norden und Osten dargestellt. Davon befindet sich der östliche Teil der dargestellten Streuobstwiese außerhalb der Änderungsfläche Nr. 1.

Der nördliche Bereich und der Bereich östlich der Streuobstwiese (außerhalb des Änderungsbereiches) ist weiterhin als Dauergrünland dargestellt.

Weiter ist für den geringwertigen Knick im Norden eine Sanierung des Knicks vorgesehen.

### **Begründung der Abweichung von den Ergebnissen der Landschaftsplanung**

Der Bebauungsplan Nr. 7 beinhaltet die Umwandlung der betroffenen Fläche in ein eingeschränktes Gewerbegebiet.

Die Gemeinde Woltersdorf hat beschlossen, die damalige Entscheidung eine Streuobstwiese als Abgrenzung der Ortslage in Richtung Norden-Osten nicht vollständig sondern nur in Richtung Norden zu verfolgen. Als Abgrenzung des Gewerbegebietes in Richtung Osten folgt die Gemeinde der Anregung der AG 29 vom 25. Juni 2012 im Rahmen der öffentlichen Beteiligung, eine Knickstruktur mit dazugehörigen Schutzstreifen auszuweisen bzw. in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen, um einen vollständigen und effektiven Sichtschutz des Gewerbegebietes und damit einen landschaftsgerechten Übergang in Richtung Osten zu schaffen. Damit wird auch das angrenzende Knicknetz zusätzlich ergänzt. Die vorhandene Knickanlage an der Nordgrenze der Änderungsfläche sowie der neu anzulegende Knick an der Ostseite bilden an dieser Stelle die Abgrenzung der Ortslage zur freien Landschaft.

Als der Landschaftsplan aufgestellt wurde, war auf der Fläche noch ein landwirtschaftlicher Betrieb. Die damals vorgesehene Streuobstwiese wäre an der Stelle, entsprechend einer traditionellen Art, ein landschaftsgerechter Übergang zur Landschaft.

Da mit dem Bebauungsplan an der Stelle ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wird, erfüllt eine dicht bepflanzte Knickanlage besser die Funktion als Abgrenzung in Richtung freier Landschaft, als eine locker bewachsene Streuobstwiese.

Es besteht immer noch die Möglichkeit östlich der geplanten Knickanlage eine Streuobstwiese anzulegen.

Die Grundzüge des Landschaftsplanes, einen landschaftsgerechten Übergang in Richtung Norden und Osten zu schaffen, werden für diesen Bereich dadurch nicht geändert. Zwar wird der Übergang nicht komplett als Streuobstwiese festgesetzt, sondern teilweise auch als Knickstruktur, diese erfüllt aber genau so gut die Aufgabe eines landschaftsgerechten Übergangs.

Woltersdorf, den

Siegel

-Bürgermeister-