



## **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

### **5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6**

#### **Gemeinde Breitenfelde**

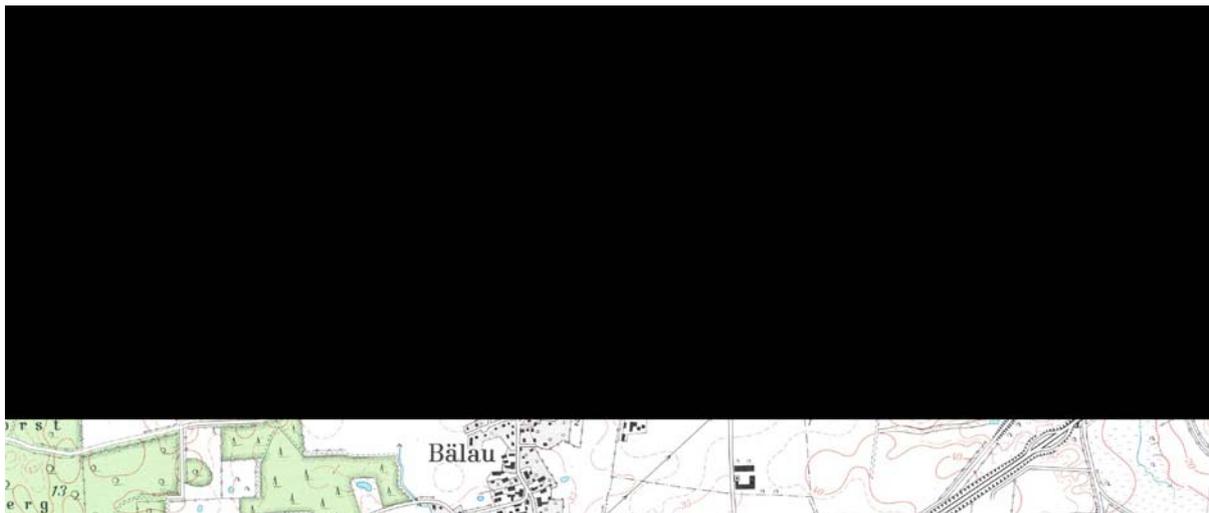
Stand:  
Satzung gemäß § 10 BauGB)

Bearbeitet im Mai 2016

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

**Bearbeitung:**  
Horst Kühl  
Marion Apel  
Lena Lichtin

**Auftraggeber:**  
Gemeinde Breitenfelde  
über das  
Amt Breitenfelde  
Wasserkrüger Weg 16  
23879 Mölln



## **INHALTSVERZEICHNIS**

- 1. Rechtsgrundlagen**
- 2. Planungsanlass**
- 3. Ver- und Entsorgung**
- 4. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
- 5. Umweltbericht**
- 6. Denkmalschutz**
- 7. Schallschutz**

## 1. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1:1.000, dem Text Teil B und der Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB).

Die Bebauungsplanänderung gem. §§ 2, 8, 9, und 10 in Verbindung mit § 30 (2) Baugesetzbuch entwickelt sich aus den Flächennutzungsplanungen der Gemeinde Breitenfelde.

Die Gemeindevertretung hat am 26.06.2012 beschlossen, für das Gebiet nordwestlich der Bundesstraße 207, südlich der Borstorfer Straße und südöstlich sowie südwestlich des bestehenden Gewerbegebiets beidseitig der Gemeindestraße „Bergkoppel“ im Nordwesten durch den Wirtschaftsweg „Winkelsöhren“ begrenzt, die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Breitenfelde aufzustellen.

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 6 G vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 17223) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990, letzte Änderung Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 22.01.2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6), letzte berücksichtigte Änderung: § 18 Abs. 8 gestrichen (Art. 4 Ges. v. 17.01.2011, GVObI. S. 3)

## 2. PLANUNGSANLASS

Der Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Breitenfelde trat am 26.02.1997 in Kraft.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Breitenfelde hat als städtebauliche Zielsetzung für das Gewerbegebiet neue Festsetzungen zu treffen, um damit eine optimalste Möglichkeit zur Ansiedelung von gewerblichen Betrieben zu schaffen.

Dabei werden in den noch nicht erschlossenen Bereichen im Westen die Baufenster in größere Baufenster zusammengelegt und nach Nordwesten, auf der in der Ursprungsplanung festgesetzten, aber noch nicht realisierten Maßnahmenfläche vergrößert. Dabei wird u.a. das in der 3. Änderung festgesetzte Baufenster nach Westen vergrößert. Dagegen entfällt die GE-Fläche ganz im Westen und wird in der 5. Änderung als Maßnahmenfläche festgesetzt. Außerdem wird die GE-Fläche im Süden bzw. die südliche Grenze der GE-Fläche (zur B 207 hin) zurückgenommen und als Maßnahmenfläche festgesetzt. In dem noch nicht umgesetzten Bereich im Westen des Plangeltungsbereiches ändert sich die Lage der GE- und Verkehrsflächen und der Maßnahmenflächen. Ein Teil der neuen GE- und Verkehrsflächen werden auf noch nicht umgesetzten Maßnahmenflächen festgesetzt und ein Teil der noch nicht umgesetzten GE- und Verkehrsflächen werden als Maßnahmenflächen festgesetzt. Insgesamt werden 9.827 m<sup>2</sup> GE-Flächen und 1.205 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen auf noch nicht umgesetzten Maßnahmenflächen sowie 20.176 m<sup>2</sup> Maßnahmenflächen auf noch nicht umgesetzten GE-Flächen und 1.440 m<sup>2</sup> Maßnahmenfläche auf noch nicht umgesetzten Verkehrsflächen festgesetzt. Außerdem werden 1.238 m<sup>2</sup> ehemalige Fläche - Lärmschutzwall als Maßnahmenfläche festgesetzt.

Im östlichen Bereich werden dagegen bereits umgesetzte Maßnahmenflächen durch die 5. Änderung betroffen sein bzw. durch die Ausweisung einer GE-Fläche, einer neuen Erschließungsstraße sowie durch die Verlegung des vorhandenen Fußweges. Insgesamt werden 6.233 m<sup>2</sup> GE-Flächen und 1.050 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen, (davon sind 500 m<sup>2</sup> aufgrund der Verlegung des Fußweges), auf den bereits umgesetzten Maßnahmenflächen festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 bleibt unverändert.

Die „breite“ Erschließungsstraße „Am Wattelsberg“ mit den in der Ursprungsplanung festgesetzten Grünflächen und Sickermulden reduziert sich von insgesamt 30 m Breite auf 14 m Breite. Dabei entfällt der Grünstreifen mit der Mulde. Die gesamte Fläche wird als Verkehrsfläche festgesetzt. Ferner ändert sich die Lage und Länge der Straße „Am Wattelsberg“ etwas, diese wird ca. 130 m kürzer und endet in Richtung Westen mit einem Wendehammer. Eine 10 m breite Stichstraße führt in Richtung Norden, die Straße in Richtung Süden wird gestrichen. Durch diese Straße werden somit die neuen GE-Flächen im Norden erschlossen. Die Standorte der Baumpflanzung werden nicht in der Planzeichnung Teil A dargestellt, sondern es wird durch die Angabe einer Mindestzahl der anzupflanzenden Bäume im Textteil B festgesetzt.

Außerdem werden einige gestalterische Festsetzungen geändert bzw. gestrichen. Reklame- und Werbeschilder werden erlaubt. Werbeeinrichtungen dürfen mit ihrer Oberkante die festgesetzte Gesamtgebäudehöhe nicht überschreiten. Die Stellplätze im öffentlichen Raum sind mit Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen zu befestigen. Auf den Parzellen sind die Dauerstellplätze und Wege mit einer Oberfläche zu befestigen, die auf mind. 25 % der befestigten Fläche wasser- und luftdurchlässig ist.

Ferner werden einige grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen geändert bzw. gestrichen. Die Durchgrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen auf den Gewerbegrundstücken, insgesamt je ¼ des jeweiligen Grundstücks sind zu begrünen, werden gestrichen. Die grünordnerische Gestaltung im Vorgartenbereich wird gestrichen sowie die Maßnahme - Begrünung der Wandflächen bei einer Größe von 25 m<sup>2</sup> ohne Gliederungselemente durch Kletterpflanzen. Die Durchgrünung der Sportanlage wird gestrichen.

Die Festsetzung auszuschließender Betriebsarten wird auf den Betriebszweig - Vergnügungsstätte reduziert.

Bei der Festsetzung der Höhenlage sowie der Gebäudehöhe wird der Bezugspunkt für die festgesetzte Gesamtgebäudehöhe (GGH) auf die Höhe der Fahrbahnkante, gemessen in der Mitte des jeweiligen Baugrundstückes geändert. Die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlage fällt weg.

Im Plangeltungsbereich ist im Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, in diesem Bereich sind auch Gebäude, die länger als 50 m sind, zulässig.

#### Änderungen der Festsetzungen des Texts - Teil B

	Text (alt)	Text (neu)
1	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
1.1	Festsetzung für Fassaden	Festsetzung für Fassaden
1.1.1	(§ 9, Abs. 4, BauGB i.V. m. § 92, Abs. 1, Nr. 1 LBO) Reflektierende Farben an den Fassaden oder an den Fassadenteilen, sowie reflektierend beschichtete oder spiegelnde Fenster und Türen sind nicht zulässig.	(§ 9, Abs. 4, BauGB i.V. m. § 84 LBO) Reflektierende Farben an den Fassaden oder an den Fassadenteilen sind nicht zulässig (neu Ziff. 1.1)
1.1.2	Fassaden und Fassadenabschnitte müssen alle 15 m eine vertikale Gliederung durch Vor- und	

	Rücksprünge von jeweils 2 – 5 m Breite erhalten.	wird gestrichen
1.2	Festsetzung für Webeanlagen (§ 9, Abs. 4, BauGB i.V. m. § 92, Abs. 1, Nr. 1 LBO)	Festsetzung für Werbeanlagen (§ 9, Abs. 4, BauGB i.V. m. § 84 LBO)
1.2.1	Reklame- und Werbeschilder und ähnliche Einrichtungen, die nicht nur direkt auf den Straßenraum unmittelbar vor dem Grundstück gerichtet sind, sind unzulässig.	wird gestrichen
1.2.2	Werbeeinrichtungen dürfen mit ihrer Oberkante die Traufhöhe nicht überschreiten. Freistehende Schriftzüge auf Dächern und Fassaden sowie beleuchtete Werbeeinrichtungen mit stark strahlenden Lichtenanlagen sowie Wechsel – und Blinkschaltungen sind unzulässig.	Werbeeinrichtungen dürfen mit ihrer Oberkante die festgesetzte Gesamtgebäudehöhe (GGH) nicht überschreiten. Beleuchtete Werbeeinrichtungen mit stark strahlenden Lichtenanlagen sowie Wechsel – und Blinkschaltungen sind unzulässig (neu Ziff. 1.2)
2	<p>MINIMIERUNGSMASSNAHMEN (Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB)</p> <p><u>Bodenschutzmaßnahmen</u> Stellflächen für parkende Fahrzeuge im öffentlichen Raum sind als großfugiges Pflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen auszuführen. Fußwege sind in wassergebundener Decke oder Schotterrasen anzulegen, innerhalb der Ausgleichsflächen als einfacher gemähter Wiesenpfad. Dauerstellplätze und Wege auf den Parzellen sind als Schotterrasen, in Rasengittersteinen, in wassergebundener Decke oder in großfugigem Pflaster anzulegen.</p> <p><u>Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes</u> (Festsetzungen nach § 9 (1) 16 BauGB) Unbelastetes Regenwasser von den Fachflächen ist zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen oder auf dem Grundstück zu versickern. Nur überschüssiges Regenwasser ist in das öffentliche System einzuspeisen. Für das überschüssige unbelastete und das gering belastete Niederschlagswasser von den Grundstücken und Verkehrsflächen sind offen geführte Entwässerungsrinnen anzulegen. Ölabscheider, Sandfänge u.a. technische Bauwerke sind nach Angaben der wasserrechtlichen Erlaubnis zu integrieren. Die Regenrückhaltebecken sind ökologisch zu gestalten (s. Text Nr. 3.6). Am Straßengraben im Osten an der B 207 sind Überlaufmulden zu schaffen.</p>	<p>MINIMIERUNGSMASSNAHMEN (Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB) (neu Ziff. 3.)</p> <p><u>Bodenschutzmaßnahmen (neu Ziff. 3.1)</u> Stellflächen für parkende Fahrzeuge im öffentlichen Raum sind mit Pflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen zu befestigen. Gehwege, die nicht an einer Fahrbahn liegen, sind in wassergebundener Decke oder Schotterrasen anzulegen, innerhalb der Ausgleichsflächen als einfacher gemähter Wiesenpfad. Dauerstellplätze und Wege auf den Parzellen sind mit einer Oberfläche zu befestigen, die auf 25% der befestigten Fläche wasser- und luftdurchlässig ist.</p> <p><u>Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes</u> (Festsetzungen nach § 9 (1) 16 BauGB) (neu Ziff. 3.2) Unbelastetes Regenwasser von den Dachflächen ist zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen oder auf dem Grundstück zu versickern. Nur überschüssiges Regenwasser ist in das öffentliche System einzuspeisen. Für das überschüssige unbelastete und das gering belastete Niederschlagswasser von den Grundstücken und Verkehrsflächen sind offen geführte Entwässerungsrinnen anzulegen. Ölabscheider, Sandfänge u.a. technische Bauwerke sind nach Angaben der wasserrechtlichen Erlaubnis zu integrieren. Die Regenrückhaltebecken sind ökologisch zu gestalten (s. Text Nr. 3.6). Am Straßengraben im Osten an der B 207 sind Überlaufmulden zu schaffen.</p>
3	GESTALTUNGSMASSNAHMEN (Festsetzungen nach § 9 (1) 20, 25a/b BauGB)	GESTALTUNGSMASSNAHMEN (Festsetzungen nach § 9 (1) 20, 25a/b BauGB) (neu Ziffer 4.)
3.1	Baumpflanzungen im Zuge der Straßen Die Bäume sind als Hochstämme 3 x v. m. B., Umfang 12 – 14 cm anzupflanzen. Zugelassene Arten sind in der Haupteerschließungsstraße	Baumpflanzungen im Zuge der Straßen (neu Ziff. 4.1) Die hier nicht aufgeführten Teile der Maßnahmen sind bereits umgesetzt.

	<p>(Profil A – A) Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)  In der Ortsumgehungsstrecke (Profil B1 –B1, B2 – B2 und C – C) Winterlinden (<i>Tilia cordata</i>).  In der Nebenerschließungsstrecke (Profil E – E) Feldahorn (<i>Acer campestre</i>), in den Kreisverkehren Rosskastanien (<i>Aesculus hippocastanum</i>), Rotblühende Kastanie (<i>A. carnea</i>), Blutbuche (<i>Fagus sylvatica „Purpurea“</i>).  Baumstandorte und –streifen im Straßenverkehrsraum und am Straßenrand sind im Straßenraum in einer Größe von 6 m<sup>2</sup> mit einer herkömmlichen Extensivrasenmischung mit hohem Kräuteranteil anzusäen und mit Narzissenzwiebeln (<i>Narcissus poeticus</i> an der Haupterschließungsstraße, <i>Narcissus pseudonarcissus</i> an der Ortsumgehungsstraße) zu bepflanzen</p>	<p>In den Straßenräumen ist eine Baumpflanzung vorzunehmen. Die Bäume sind als Hochstämme 3 x v. m. B., Umfang 12 – 14 cm anzupflanzen. Zugelassene Arten sind in der Haupterschließungsstraße „Wartelsberg“ (Profil A – A) Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)  Für die noch nicht ausgebaute Strecke im westlichen Plangeltungsbereich sind mind. 22 Bäume zu pflanzen.  - der Nebenerschließungsstraße (Profil E - E) Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)  Für die noch nicht ausgebaute Strecke im westlichen Plangeltungsbereich sind mind. 9 Bäume zu pflanzen.  Die Baumstandorte und –streifen an Straßenverkehrsflächen und am Straßenrand sind bei einer Größe von 6 m<sup>2</sup> mit einer herkömmlichen Extensivrasenmischung mit hohem Kräuteranteil anzusäen und mit Narzissenzwiebeln (<i>Narcissus poeticus</i>) zu bepflanzen.</p>
3.2	<p>Durchgrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen auf den Gewerbegrundstücken  Insgesamt ist je ¼ des jeweiligen Gewerbegrundstückes zu begrünen.</p>	wird gestrichen
3.2.1	<p>Baumpflanzungen mit Abständen von je 12 m entlang der Parzellengrenzen, soweit keine Knicks neu angelegt werden. Baumstandorte sind als offene Baumscheiben herzustellen und zu mulchen oder zu bepflanzen  Die Baumpflanzungen sind auf den hinteren Flächen der Gewerbegrundstücke zu den Grünzonen hin zu ergänzen.  Für je 5 Stellplätze ist ein weiterer Großbaum mit einer Baumscheibe von mind. 6 m<sup>2</sup> Größe zu pflanzen.  Pflanzgut: Hochstämme 3 x v.m. B. 8 – 10 oder Heister 3 x v.m.B. 150 – 200.  Baumarten: Spitz- und Bergahorn, Rosskastanie, Esche, Walnuss, Vogelkirsche, Stieleiche, Buche, Hainbuche, Silber- und Zitterpappel, Linde und Birke.</p>	<p>Baumpflanzungen auf den Gewerbegrundstücken (neu Ziff. 4.2)  Auf den Gewerbegrundstücken sind entlang der Parzellengrenzen, soweit hier keine Knicks neu angelegt werden, Baumreihen mit Abständen von je 12 m zwischen den Bäumen zu pflanzen.  Die Baumpflanzungen sind auf den hinteren Flächen der Gewerbegrundstücke zu den Grünzonen hin zu ergänzen.  Für je 5 Stellplätze ist ein weiterer Großbaum mit einer Baumscheibe von mind. 6 m<sup>2</sup> Größe zu pflanzen.  (Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege: siehe grünordnerischen Fachbeitrag und Begründung)</p>
3.2.2	<p>Anpflanzungen  Heimische Gehölzarten und Knickpflanzen, gem Nr. 7.4.3 und Nr. 7.3.5 des Grünordnungsplanes, werden ergänzt durch Wild- und Strauchrosenarten, bodendeckende Rosenarten ( z.B. Heidekönigin, Ballerina, Sommermärchen, Pink Bells u.a., jedoch nicht <i>Rosa rugosa</i>), Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>), Roßkastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>), Felsenbirne (<i>Amelanchier canadensis</i>), Birke (<i>Betula pendula</i>), Hartriegelarten (<i>Cornus spec.</i>), Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>), Heckenkirschen (<i>Lonicera spec.</i>) Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>), Kirschenarten (<i>Prunus</i></p>	<p>Anpflanzungen (neu Ziff. 4.3)  Anpflanzungen von Gehölzen sind mit geeigneten, standortheimischen Gehölzarten entsprechend der geplanten Gehölzanpflanzungen und Knickanlagen auszuwählen und zu ergänzen  (Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege: siehe grünordnerischen Fachbeitrag und Begründung).  Die Stell- und Lagerflächen im hinteren Grundstücksteil sind mit Gehölzen einzugrünen.  (Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege: siehe grünordnerischen Fachbeitrag und Begründung).</p>

	avium, Prunus padus, weitere Zier- und Blütenkirschen), Weidenarten (Salix spec.), Vogelbeerarten (Sorbus spec.), Fliederarten (Syringa vulgaris), Gew. Schneeball (Viburnum opulus) und Wolliger Schneeball (V. lantana) und Eiben (Taxus spec.) sowie Obstbäume in regional bewährten Sorten. Die Stell- und Lagerflächen im hinteren Grundstücksteil sind mit Gehölzen (wie oben) einzugrünen.	
3.2.3	Vorgartenbereich Zwischen Straße und Gelände ist auf mindestens 10 m Breite eine offene, parkartige Wiesen- Rasen-Landschaft, hainartig überstellt mit Einzelbäumen und Baumgruppen, ergänzt durch Gehölzgruppen, Stauden, Blumenzwiebeln anzulegen. Zur Straße hin sind geschlossene, vertikal wirksame Gehölzbepflanzungen mit Abschirmungscharakter nicht zulässig.	wird gestrichen
3.2.4	Kletterpflanzen Wandflächen in einer Größe von 25 m <sup>2</sup> ohne Gliederungselemente sind mit geeigneten Klettergehölzen zu beranken (gem. Grünordnungsplan Nr. 7.3.2)	wird gestrichen
3.3	Ein- und Durchgrünung der Sportanlage Die Sportanlage ist, außer an der Grenze zum Fußweg im Südwesten durch einen Knick gem. Nr. 7.3.5 des Grünordnungsplans, einzugrünen. Im Südwesten ist entlang der Grenze zum Fußweg eine Baumreihe aus Walnüssen (Juglans regia) mit Hochstämmen, 2 x v.m.B. 8-10 anzupflanzen. Zur Straße hin ist ein parkartiger „Vorgartenbereich“ anzulegen. Integriert werden können hier die privaten Stellflächen. Die nicht für Sport und Nebenanlagen genutzten Flächen sind entsprechend Nr. 3.2.2 zu begrünen	wird gestrichen
3.4	Öffentliche Grünflächen	Öffentliche Grünflächen (neu Ziff. 4.4)
3.4.1	Entwässerungsmulde Es ist eine Entwässerungsmulde mit naturnah gestaltetem Gewässerquerschnitt, Gewässersohle und Gewässerablauf (Kombination flacher und steiler Ufer) mit größeren Findlingen als Fließhindernis anzulegen. Sandfänge sind naturnah mit Röhricht-/Hochstaudenzonen und Flachufern zu gestalten. 20% der Uferlinien der Entwässerungsmulden sind mit geeigneten Pflanzenarten gem. Nr. 7.3.4 des Grünordnungsplanes zu bepflanzen. Auf den angrenzenden Flächen sind Einzelbäume anzupflanzen und die übrigen Flächen mit Kräutermischung anzusäen und durch Blumenzwiebeln zu ergänzen, nach	Entwässerungsmulde (neu Ziff. 4.4.1) Es ist eine Entwässerungsmulde für den Straßenprofilbereich A – A mit naturnah gestaltetem Gewässerquerschnitt, Gewässersohle und Gewässerablauf (Kombination flacher und steiler Ufer) mit größeren Findlingen als Fließhindernis anzulegen. Sandfänge sind naturnah mit Röhricht-/Hochstaudenzonen und Flachufern zu gestalten. 20% der Uferlinien der Entwässerungsmulden sind mit geeigneten Pflanzenarten zu bepflanzen (Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege: siehe grünordnerischen Fachbeitrag und Begründung).

	Maßgabe des Grünordnungsplanes Nr. 7.3.4	
3.4.2	Vernetzungsachse Mitte Entlang des Weges sind Süßkirsche, Sauerkirsche, oder Apfel in verschiedenen regional bewährten Sorten auf stamm- und standfähiger stark wachsender Unterlage als Alleebäume gem. Nr. 7.3.4 des Grünordnungsplanes zu pflanzen. Als Einzelbäume sind Stieleiche und Walnuss im nördlichen Bereich, gem. Nr. 7.3.4. des Grünordnungsplanes zu pflanzen. Die übrige Fläche ist mit einer Wiesenblumenmischung gem. 7.3.6 des Grünordnungsplanes anzusäen.	Vernetzungsachse Mitte (nord-südlicher Richtung) (neu Ziff. 4.4.2) Entlang des Weges sind Süßkirsche, Sauerkirsche, oder Apfel in verschiedenen regional bewährten Sorten auf stamm- und standfähiger stark wachsender Unterlage als Alleebäume zu pflanzen (Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege: siehe grünordnerischen Fachbeitrag und Begründung).
3.4.3	Vernetzungsachse am Westrand Östlich des Fußweges ist eine Baumreihe auf dem Gewerbegrundstück aus Stieleichen ( <i>Quercus robur</i> ) als Hochstamm, 3 x v.m.B. 8-10 cm Umfang und eine Hecke aus Weißdorn, Hainbuche, Wildrosen oder Schlehdorn anzupflanzen.	Vernetzungsachse am Westrand (neu Ziff. 4.4.3) Östlich des Fußweges ist eine Baumreihe auf dem Gewerbegrundstück aus Stieleichen sowie eine Hecke aus Weißdorn, Hainbuche, Wildrosen oder Schlehdorn anzupflanzen (Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege: siehe grünordnerischen Fachbeitrag und Begründung)
3.4.4	Eingangsbereich zum Gewerbegebiet Die Fläche ist mit einer Wiesenblumenmischung gem. Nr. 7.3.6 des Grünordnungsplanes anzusäen und durch Narzissenzwiebeln ( <i>Narcissus pseudonarzissus</i> ) zu ergänzen	Eingangsbereich zum Gewerbegebiet Die hier aufgeführten Teile der Maßnahmen sind bereits umgesetzt.
	-	Ansaat mit Wiesenblumenmischung (Ziff. 4.4.4) In den öffentlichen Grünflächen ist die Ansaat von Blumenwiesen vorgesehen. Ein hoher Anteil blühender Kräuter soll bewirken, dass hier Ersatzstandorte für fehlende Ackersäume und dorftypische Krautflur geschaffen werden (Saatgut siehe grünordnerischen Fachbeitrag und Begründung).
3.5	Knickanlagen Knick sind mit mindestens dreireihiger Bepflanzung gem. Nr. 7.3.5 des Grünordnungsplanes anzulegen mit mindestens 1 m breiten Sukzessionsstreifen gegenüber Ackerflächen und Bauflächen.	Knickanlagen (neu Ziff. 4.5) Knickstrukturen sind mit mindestens dreireihiger Bepflanzung anzulegen. Die Knickschutzstreifen sind jeweils von Bepflanzung freizuhalten (Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege: siehe grünordnerischen Fachbeitrag und Begründung).
3.6	Anlage der Regenrückhaltebecken Uferböschungen sind als Flachufer und Flachwasserbereiche mit Gefälle zwischen 1:3 und 1:5 auszubilden. Die beiden Becken sind über weite Rohrdurchlässe unter der Planstraße miteinander zu verbinden. Parallel dazu sind Leitsystem mit Steilufeln und Findlingen zur Führung der Amphibien anzulegen. Auf 10% der Flächen sind Initialpflanzungen aus Röhrichtarten gem. Nr. 7.3.7 des Grünordnungsplanes vorzunehmen. Auf den angrenzenden Flächen sind	Anlage der Regenrückhaltebecken Die hier aufgeführten Teile der Maßnahmen sind bereits umgesetzt.

	Einzelbäume gem. Nr. 7.3.7 des Grünordnungsplanes anzupflanzen. Die Baumstandorte sind zu mulchen und die verbleibende Fläche ist der Sukzession zu überlassen.	
3.7	Anlage eines Lärmschutzwalles Der Lärmschutzwall ist mit einer Böschungsneigung von 1:1,5 anzulegen und mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen gem. Nr. 7.3.8 des Grünordnungsplanes zu bepflanzen.	Anlage eines Lärmschutzwalles Die hier aufgeführten Teile der Maßnahmen sind bereits umgesetzt.

4	AUSGLEICHSFLÄCHEN UND – MASSNAHMEN (Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB)	MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB) (neu Ziff: 5.)
4.1	Gehölzanzpflanzungen Die mit 3 gekennzeichneten Flächen sind mit Gehölzen gem. Nr. 7.4.3 des Grünordnungsplanes zu bepflanzen.	Gehölzanzpflanzungen (neu Ziff. 5.1) Die mit 3 gekennzeichneten Flächen sind mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen (Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege: siehe grünordnerischen Fachbeitrag und Begründung).
4.2	Sukzession Die mit 4 gekennzeichneten Flächen sind der Sukzession (natürlichen Entwicklung) zu überlassen, einer Verbuschung der Fläche, nordwestlich des Regenrückhaltebeckens ist jedoch entgegenzuwirken	Sukzession (neu Ziff. 5.2) Die mit 4 gekennzeichneten Flächen sind der Sukzession (natürlichen Entwicklung) zu überlassen. An der Fläche, nordwestlich des Regenrückhaltebeckens ist alle 3-5 Jahre eine Mahd durchzuführen, um einer Verbuschung entgegenzuwirken.
4.3	Extensive Grünlandnutzung Die mit 5 gekennzeichneten Flächen sind als Grünland extensiv gem. Nr. 7.4.5 des Grünordnungsplanes zu bewirtschaften	Extensive Grünlandnutzung mit Obstbäumen (neu Ziff. 5.4) Auf der Maßnahmenfläche 5 im Osten der Bergkoppel soll eine extensive Beweidung (z.B. mit Schafen) oder eine Mahd (1x/Jahr im August /September) stattfinden. Die Flächen sind nicht zu düngen, das Mähgut ist zu entfernen. Auf den Flächen sind insgesamt 47 Obstbäume der Baumschulqualität als Hochstamm zu pflanzen (Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege: siehe grünordnerischen Fachbeitrag und Begründung).
4.4	Pflanzung von Einzelbäumen Einzelbäume Sind in Kuppenlagen im Westen, 4, als Bergahorn, Hainbuche, Rotbuche, Vogelkirsche, Stieleiche oder Winterlinde in der Mulde nordwestlich des Regenrückhaltebeckens, 4, als Erle, Esche, Stieleiche oder resistente Ulme (z.B. Resista-Ulme Regal), auf den Flächen im Osten 5, als verschiedene Obstbaumsorten gem. Nr. 7.4.2 des Grünordnungsplanes zu pflanzen.	Pflanzung von Einzelbäumen (neu Ziff. 5.3) Einzelbäume sind in Kuppenlagen im Westen, 4, als Bergahorn, Hainbuche, Rotbuche, Vogelkirsche, Stieleiche oder Winterlinde zu pflanzen (Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege: siehe grünordnerischen Fachbeitrag und Begründung).
4.5	Einzäunungen Alle anzupflanzenden Flächen sind zum Schutz vor Verbiss und zu den Gewerbeflächen hin einzuzäunen. Die Obstbäume auf dem	Einzäunungen (neu Ziff. 5.5) Alle anzupflanzenden Flächen sind zum Schutz vor Verbiss und zu den Gewerbeflächen hin einzuzäunen. Die Obstbäume auf dem

	Extensivgrünland sind bei Beweidung der Flächen vor Verbiss zu schützen.	Extensivgrünland sind bei Beweidung der Flächen vor Verbiss zu schützen.
4.6	<p>Kostenbeitrag</p> <p>Den als GE ausgewiesenen Flächen werden die Maßnahmenflächen 3, 4 und 5 für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet (§ 8a (1) BNatSchG).</p> <p>Gemäß § 8a (4) BNatSchG erfolgt die Verteilung der Kosten für die Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen über die Grundstücksfläche.</p> <p>Der Beitrag beträgt pro m<sup>2</sup> Gewerbegebietsfläche DM 14,-.</p>	Der § 8a BNatSchG ist im „neuen“ Gesetz nicht mehr vorhanden, daher kann dieser Textteil gestrichen werden.
5	<p>AUSSCHLUSS VON BETRIEBSARTEN (§ 1, Abs. 9, BauNVO)</p> <p>Nicht zugelassen sind folgende Betriebszweige: Chemische Werke, Kautschuk verarbeitende Betriebe, Mineralöl verarbeitende Betriebe, Lagerhallen als Zwischenlager (Speditionen), Vergnügungshallen (Spielhallen), Fahrzeugbaubetriebe, Brauereien, Gießereien und Verkaufseinrichtungen (Einzelhandel) mit Ausnahme von Verkaufseinrichtungen der im Plangeltungsbereich befindlichen Handwerks- oder Produktionsbetriebe.</p>	<p>AUSSCHLUSS VON BETRIEBSARTEN (§ 1 Abs. 9, BauNVO) (neu Ziff. 6.)</p> <p>Nicht zugelassen sind folgende Betriebszweige: Vergnügungsstätten</p> <p>Einschränkungen zu Verkaufseinrichtungen siehe Text – Teil B, Ziffer 7</p>
6	<p>FESTSETZUNG DER HÖHENLAGE UND DER GEBÄUDEHÖHE (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 und Abs. 2 BauGB)</p> <p>Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude wird mit max. 1,0 m über Oberkante Straßengradiente, gemessen in der Mitte des jeweiligen Baugrundstückes, festgesetzt. Die Firsthöhe (FH) wird ab der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens gemessen.</p>	<p>FESTSETZUNG DER HÖHENLAGE UND DER GEBÄUDEHÖHE (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 und Abs. 2 BauGB) (neu Ziff. 9.)</p> <p>Bezugspunkt für die festgesetzte Gesamtgebäudehöhe (GGH) ist die Höhe der Fahrbahnradiente, gemessen in der Mitte des jeweiligen Baugrundstückes.</p>
7	<p>STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)</p> <p>Die Hauptansicht der Gebäude soll parallel zur Straße stehen.</p>	wird gestrichen
8	<p>FESTSETZUNG FÜR FREIZUHALLENDE FLÄCHEN § 9, Abs. 6 BauGB)</p> <p>In den von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (innerhalb der Sichtflächen) dürfen Anpflanzungen, Einfriedungen und sonstige Anlagen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.</p>	<p>FESTSETZUNG FÜR FREIZUHALTENDEN FLÄCHEN § 9 Abs. 6 BauGB) (neu Ziff. 10.)</p> <p>In den von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (innerhalb der Sichtflächen) dürfen Anpflanzungen, Einfriedungen und sonstige Anlagen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.</p>

**Zusätzlich:** Im Plangeltungsbereich ist im Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, in diesem Bereich sind auch Gebäude zulässig, die länger als 50 m sind.

Weiterhin sind die Baugrenzen im westlichen Bereich zusammengefasst und die Erschließungsstraße tlw. und die anzupflanzenden Knicks und Bäume in diesem Bereich aus der Planung entfernt worden.

### 3. VER- UND ENTSORGUNG

#### 3.1 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 die Schleswig-Holstein Netz 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 den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie 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 in 23554 Lübeck) und/oder anderen Anbietern so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Kommunikationsanlagen vorzusehen.

Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom ist Folgendes aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

#### 3.2 Gas

Die Gasversorgung erfolgt über die Vereinigten Stadtwerke GmbH.

#### 3.3 Wasser

Die Versorgung der Gemeinde Breitenfelde mit Trinkwasser und Brauchwasser erfolgt über die zentrale Wasserversorgung, Versorgungsträger sind die Vereinigten Stadtwerke GmbH.

#### 3.4 Abwasser

Die Gemeinde Breitenfelde leitet ihr Schmutzwasser zum Klärwerk Mölln.

Die Schmutzwasserbeseitigung (Rohrleitung bis zum Klärwerk Mölln) wird vom Amt Breitenfelde betrieben.

Gemäß Vertrag zwischen der Gemeinde Breitenfelde bzw. dem Amt Breitenfelde und der Stadt Mölln sind genügend Kapazitäten für die Aufnahme des Schmutzwassers aus der Gemeinde Breitenfelde vorhanden und vertraglich gesichert.

#### 3.5 Regenwasser

Das Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über einen offenen Entwässerungsgraben, innerhalb der anderen Straßen über Betonrohrleitungen, zwei Rückhalte- bzw. Reinigungsteichen zugeführt. Die Regenrückhalteteiche sind so

ausreichend bemessen, dass eine Versickerung als auch Verdunstung des anfallenden Regenwassers erfolgt.

Es ist nur vorgesehen, dass bei sehr starken und langanhaltenden Regenfällen das nicht dem Untergrund zuzuführende Regenwasser sowie das Wasser, das nicht verdunsten kann, über eine gemeindliche Rohrleitung in den Priesterbach (Verbandsgewässer Nr. 3) abgeleitet werden. Diese Rohrleitung liegt innerhalb der Straße „Bergkoppel“ und verläuft in östlicher Richtung.

Aufgrund der vorgefundenen Bodenschichten ist eine Teilversickerung möglich; dennoch wurde bei der Dimensionierung der Abflussgräben sowie der Regenwasserleitungen und der Regenreinigungs-, Rückhalte- und Versickerungsbecken davon ausgegangen, dass zumindest in der hydraulischen Auslegung eine Versickerung nicht möglich sein wird. Diese Überdimensionierung erfolgt aus der Überlegung, dass die Sickeranlagen auf den einzelnen Gewerbegrundstücken irgendwann ihre Sickerfähigkeit verlieren könnten (Versickerung aufgrund besonderer Witterungsumstände/ Verschlammung) und eine dann erforderliche Neuverlegung von Rohrleitungen erhebliche Kosten verursachen würden.

Hinsichtlich der Ableitung von Regenwasser sind die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisationen (Amtsblatt für Schleswig-Holstein 1991, Nr. 50, S. 829) eingehalten worden.

Für die Regenwasserversickerung wurde ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchgeführt und auch entsprechende Berechnungsgrundlagen der Genehmigungsbehörde vorgelegt. Ergeben sich Veränderungen durch die Überplanung, werden diese Veränderungen der Genehmigungsbehörde mitgeteilt und entsprechende Genehmigungen bzw. Erlaubnisse beantragt.

### 3.6 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).

### 3.7 Löschwasser

Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechende Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

Laut Erlass des Innenministeriums vom 24. August 1999 – IV 334-166.701.400-ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h, für eine Löschdauer von 2 h, bereitzuhalten.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen und/oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant (große Brandausbreitungsgefahr) ist eine löschwassermenge von bis zu 192 m<sup>3</sup>/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

## **4. AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN**

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 auszugleichen sind (§ 13 BNatSchG).

Die Grundlage sind die Festsetzungen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan 6 der Gemeinde Breitenfelde sowie die 1. bis 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.

#### 4.1 Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a/b BauGB)

Die gekennzeichneten Knicks und Einzelbäume sind als zu erhaltende Landschaftsstrukturen festzusetzen.

Knickstrukturen:

- Die Gehölze der Knickstrukturen sind bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem natürlichen Abgang mit Knicksträuchern gleicher Art zu ergänzen. Lückige Gehölzbestände auf dem Knickwall sind 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. Erodierte Stellen im Knickwall werden mit Grassoden ausgebessert.

Bäume:

- Die Bäume 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. Als Schädigung des Wurzelbereiches unter der Baumkrone (Kronenbereich) gelten insbesondere
  - Befestigung der Fläche mit einer wasserundurchlässigen Decke
  - Abgrabungen, Ausschachtungen, (z.B. durch Ausheben von Gräben) oder Aufschüttungen
  - Lagern oder Ausschütten von Salzen, Ölen, Säuren, oder Laugen
  - Austreten von Gasen und anderen schädlichen Stoffen aus Leitungen
  - Unsachgemäße Anwendung von Düngemitteln und Unkrautvernichtungsmitteln.
  - Anwendung von Streusalzen, soweit der Kronenbereich nicht zum befestigten Verkehrsraum gehört.
- Jedem Baum ist ein vegetationsfähiger Standort von mind. 10 m<sup>2</sup> Größe zu gewährleisten und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.
- Die Bäume sind aus Gründen des Faunaschutzes nur in Ausnahmefällen baumchirurgisch zu behandeln. Auf die Verkehrs-Sicherheitspflicht ist zu achten. Art und Umfang der Verkehrsicherungsmaßnahmen sind von dem Zustand des Baumes, dem Standort des Baumes, der Art des Verkehrs und der Verkehrserwartung abhängig. Dabei darf der Charakter des Baumes nicht beeinträchtigt werden.
- Bei nachhaltiger Beeinträchtigung der Vitalität der Bäume oder ihrem Abgang sind diese durch gleiche Arten mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm umgehend zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist ein vegetationsfähiger Standort von mind. 10 m<sup>2</sup> Größe zu schaffen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

Schutzmaßnahmen während der Bauzeit:

Die Knickstrukturen und die zu schützenden Bäume sind, soweit erforderlich, vor Baubeginn und während der ganzen Bauphase vor Beschädigung fachgerecht zu schützen und zu sichern. Die Knickstrukturen sind zu den Bauflächen in einem Schutzabstand von 2 m durch Bauzäune zu sichern. Das Befahren mit Baumaschinen sowie das Zwischenlagern von Baumaterial ist innerhalb des Schutzabstandes zur Vermeidung von Bodenverdichtungen unzulässig.

#### 4.2 Minimierungsmaßnahmen (§ 9 (1) 4, 14, 16 BauGB)

##### Bodenschutzmaßnahmen

Stellflächen für parkende Fahrzeuge im öffentlichen Raum sind mit Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen zu befestigen. Gehwege, die nicht an einer Fahrbahn liegen, sind in wassergebundener Decke oder Schotterrasen anzulegen, innerhalb der Ausgleichsflächen als einfacher gemähter Wiesenpfad. Dauerstellplätze und Wege auf den Parzellen sind mit einer Oberfläche zu befestigen, die auf 25% der befestigten Fläche wasser- und luftdurchlässig ist.

##### Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes

Unbelastetes Regenwasser von den Dachflächen ist zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen oder auf dem Grundstück zu versickern. Nur überschüssiges Regenwasser ist in das öffentliche System einzuspeisen. Für das überschüssige unbelastete und das gering belastete Niederschlagswasser von den Grundstücken und Verkehrsflächen sind offene geführte Entwässerungsrinnen anzulegen. Ölabscheider, Sandfänge u.a. technische Bauwerke sind nach Angaben der wasserrechtlichen Erlaubnis zu integrieren. Die Regenrückhaltebecken sind ökologisch zu gestalten. Am Straßengraben im Osten an der B 207 sind Überlaufmulden zu schaffen.

#### 4.3 Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a BauGB)

##### Baumpflanzungen im Zuge der Straßen

In den Straßenräumen sind Baumpflanzungen vorzunehmen. Die Bäume sind als Hochstämme 3 x v m.B. Umfang 12-14 cm anzupflanzen. Zugelassene Arten sind in

- der Haupterschließungsstraße (Profil A1-A1) Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Für die noch nicht ausgebaute Strecke im westlichen Plangeltungsbereich sind mindestens 22 Bäume zu pflanzen.
- der Nebenerschließungsstrecke (Profil E-E) Feldahorn (*Acer campestre*)  
Für die noch nicht ausgebaute Strecke im westlichen Plangeltungsbereich sind mindestens 9 Bäume zu pflanzen.

Die Baumstandorte und –streifen an den Straßenverkehrsflächen und am Straßenrand sind in einer Größe von 10 m<sup>2</sup> mit herkömmlicher Extensivrasenmischung mit hohem Kräuteranteil anzusäen und mit Narzissenzwiebeln (*Narcissus poeticus* an der Haupterschließungsstraße) zu bepflanzen. Die Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu schützen.

Pflege: Die Ansaatstreifen sind durch 2 x Mahd/Jahr zu pflegen.

##### Baumpflanzungen auf den Gewerbegrundstücken

Auf den Gewerbegrundstücken sind entlang der Parzellengrenzen – soweit hier keine Knicks neu angelegt sind – Baumreihen mit Abständen von je 12 m, zwischen den Bäumen, zu pflanzen.

Die Baumpflanzungen sind auf den hinteren Flächen der Gewerbegrundstücke zu den Grünzonen hin, zu ergänzen.

Für je 5 Stellplätze ist ein weiterer Großbaum mit einer Baumscheibe von mind. 10 m<sup>2</sup> Größe zu pflanzen. Die Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu schützen.

Die Baumstandorte sind als offene Baumscheiben, ohne Versiegelung herzustellen und zu mulchen oder mit geeigneten Straucharten bzw. Bodendeckern zu unterpflanzen (jedoch nicht *Rosa rugosa*). Geeignet sind z.B. bodendeckende Rosenarten wie Heidekönigin, Ballerina, Sommermärchen, Pink Bells, Ackerrose *Rosa repens alba*).

**Empfohlene Baumarten:**

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Rosskastanie	<i>Aesculus hippoc.</i>	Silberpappel	<i>Populus alba</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Birke	<i>Betula verrucosa</i>	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Obsthochstämme	
Gew. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Eibe	<i>Taxus spec.</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>		

**Pflanzgut:**

- Hochstamm, 3xv.m.B., mind. 12-14 cm Stammumfang
- Heister 3xv m.B. 150-200 cm

Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen.

**Anpflanzungen**

Anpflanzungen von Gehölzen sind mit geeigneten, standortheimischen Gehölzarten entsprechend der geplanten Gehölzanpflanzungen und Knickanlagen auszuwählen, ergänzt durch weitere Wild- und Strauchrosenarten, bodendeckende Rosenarten (z.B. Heidekönigin, Ballerina, Sommermärchen, Pink Bells u.a., jedoch nicht Rosa rugosa!) sowie durch folgende Gehölze:

- Spitzahorn	( <i>Acer platanoides</i> )	- Weidenarten	( <i>Salix spec.</i> )
- Rosskastanie	( <i>Aesculus hipp.</i> )	- Vogelbeerarten	( <i>Sorbus spec.</i> )
- Felsenbirne	( <i>Amelanchier can.</i> )	- Fliederarten	( <i>Syringa vulgaris</i> )
- Birke	( <i>Betula pendula</i> )	- Schneeballarten	( <i>Viburnum spec.</i> )
-Hartriegelarten	( <i>Cornus spec.</i> )	-Lärche	( <i>Larix decidua</i> )
- Liguster	( <i>Ligustrum vulgare</i> )	- Kiefer	( <i>Pinus spec.</i> )
- Heckenkirschen	( <i>Lonicera spec.</i> )	-Eiben	( <i>Taxus spec.</i> )
- Zitterpappel	( <i>Populus tremula</i> )	- Obstbäume	
- Kirschenarten	( <i>Prunus spec.</i> <i>Prunus avium</i> )		

Die Stell- und Lagerflächen im hinteren Grundstücksteil sind mit Gehölzen (wie oben) einzugrünen.

**Öffentliche Grünflächen****Entwässerungsmulde**

Die noch herzustellende Entwässerungsmulde ist naturnah mit gestaltetem Gewässerquerschnitt, Gewässersohle und Gewässerablauf (Kombination flacher und steiler Ufer) mit größeren Findlingen als Fließhindernis anzulegen. Sandfänge sind naturnah mit Röhricht-/ Hochstaudenzonen und Flachufern zu gestalten.

20 % der Uferlinie der Entwässerungsmulden sind mit geeigneten Pflanzenarten nach folgender Liste zu bepflanzen.

Sumpfscharfgarbe	<i>Achillea ptarmica</i>	Schwertlilie	<i>Iris pseudoscorus</i>
Kalmus	<i>Acorus calamus</i>	Irisarten	<i>Iris sibirica, I. sanguinea</i>
Schwanenblume	<i>Buttomus umbellatus</i>	Straußgilbweiderich	<i>Lysimachiam thysiflora</i>
Sumpfcalla	<i>Calla palustris</i>	Blutweiderich	<i>Lythrum salicaria</i>
Sumpfdotterblume	<i>Caltha palustris</i>	Hechtkraut	<i>Pontederia cordata</i>
Seggenarten	<i>Carex spec.</i>	Pfeilkraut	<i>Sagittaria sagittifolia</i>
Wasserdost	<i>Eupatorium rugosum</i>	Igelkolben	<i>Sparganium erectum</i>
Mädesüß	<i>Filipendula spec.</i>		

Auf den angrenzenden Flächen sind Einzelbäume anzupflanzen. Vorgesehene Arten sind:

Sumpfeiche	<i>Quercus palustris</i>	50%	Silberweide	<i>Salix alba</i>	10%
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	20%	Waldkiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	10%
Silberpappel	<i>Populus alba</i>	10%			

Pflanzgut: Heister 3xv m.B. 150-200 cm

Die übrigen Flächen sind mit einer Kräutermischung mit folgenden Arten anzusäen und mit Blumenzwiebeln zu ergänzen.

Campanula Glomerata	Geranium pratense
Chrysanthemum maianthemum	Hesperis matronalis
Dianthus carthusianorum	Linum perenne
Dianthus superbus	Lychnis flos-cuculi
Frittilaria meleagris	Thalictrum flavum
50% Gräseranteil für frische, nährstoffreiche Standorte.	
Ergänzung durch Blumenzwiebeln; Colchicum autumnale, Narcissus poeticus	

Pflege: 1 x Mahd/Jahr im späten August/Anfang September. Das Mähgut kann bei geringer Masse liegen bleiben und ist ansonsten abzutransportieren.

#### Vernetzungsachse Mitte (nord-südliche Richtung)

Entlang des Weges sind Süßkirsche, Sauerkirsche oder Apfel in verschiedenen regional bewährten Sorten auf stamm- und standfähiger stark wachsender Unterlage als Alleebäume zu pflanzen.

Pflanzgut: Hochstamm 3xvm.B. 10-12 cm, Abstand zueinander 8-9 m

Pflege der Obstbäume: Aufbauschnitt

Als Einzelbäume sind Stieleiche und Walnuss im nördlichen Bereich zu pflanzen.

Pflanzgut: Hochstamm 3xvm.B. 10-12 cm, Abstand zueinander 8-9 m

Die übrigen Flächen sind mit einer Wiesenblumenmischung anzusäen.

10% Agrostis tenuis, pill.	10% Festuca rubra commutata
10% Festuca ovina	10% Festuca rubra rubra
10% Festuca ovina	10% Poa pratensis
40 % Blumen- und Kräuterarten, teilweise anpilliert:	
Achillea millefolium, Agrimonia eupatorium, Agrostemma githago, Anthemis tinctoria, Anthemis nobilis, Bellis perennis, Campanula carpatica, C. glomerata, C. patula, C. rotundifolia, C. trachelium, Carum carvi, Centaurea cyanus, Chrysanthemum leucanthemum, Daucus carota, Delphinium consolida, Dianthus carthusianorum, Dianthus deltoides, Galium verum, Geranium pratense, Hypericum perforatum, Knautia arvensis, Linum perenne, Lotus corniculatus, Malva moschata, Matricaria chamomilla, M. inodora, Nigella sativa, Papaver rhoeas, Pastinacea sativa, Pimpinella saxifraga, Plantago lanceolata, Potentilla argentea, P. recta, Prunella vulgaris, Salvia officinalis, S. pratensis, Sanguisorba minor	

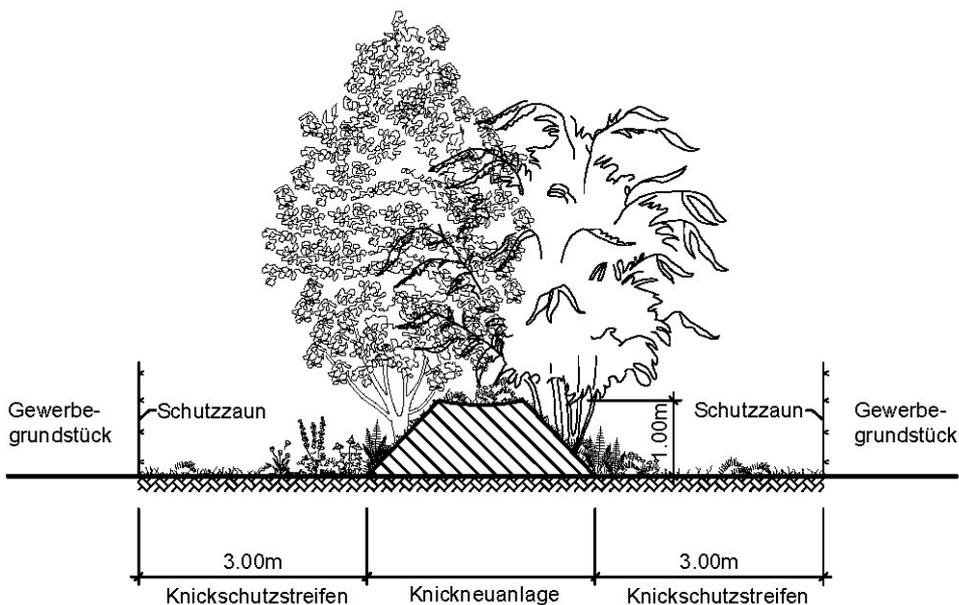
Pflege: Mahd 2x/Jahr, das Mähgut ist zu entfernen.

#### Vernetzungsachse am Westrand

An der westlichen Plangeltungsbereichsgrenze ist eine Knickanlage neu anzulegen. Zwischen dieser Knickanlage und dem Fußweg ist ein Knickschutzstreifen in einer Breite von 3 m vorzusehen.

#### Knickanlagen

Knicks sind mit mindestens zweireihiger Bepflanzung nach folgendem Prinzip anzulegen:



Es sind folgenden Gehölzarten zu Pflanzung vorgesehen:

- Feldahorn	5%	( <i>Acer campestre</i> )	- Traubenkirsche	5%	( <i>Prunus padus</i> )
- Bergahorn	5%	( <i>Acer pseudopl.</i> )	- Schlehdorn	5%	( <i>Prunus spinosa</i> )
- Hainbuche	5%	( <i>Carpinus betulus</i> )	- Wildbirne	5%	( <i>Pyrus pyraister</i> )
- Hasel	10%	( <i>Corylus avellana</i> )	- Stieleiche	5%	( <i>Quercus robur</i> )
- Weißdorn	10%	( <i>Crataegus monogy.</i> )	- Hundrose	5%	( <i>Rosa canina</i> )
- Buche	5%	( <i>Fagus sylvatica</i> )	- Buschrose	5%	( <i>Rosa dumetorum</i> )
- Esche	5%	( <i>Fraxinus excelsior</i> )	- Filzrose	5%	( <i>Rosa tomentosa</i> )
- Wildapfel	5%	( <i>Malus silvestris</i> )	- Schw. Holunder	5%	( <i>Sambucus nigra</i> )
- Vogelkirsche	5%	( <i>Prunus avium</i> )	- Schneeball	5%	( <i>Viburnum opulus</i> )

Pflanzgut: leichte Sträucher/leichte Heister 2xv sind zu verwenden,

Pflanzabstand ist 1m x 1m. Auf der Wallkrone sind im Abstand von 30 m jeweils Solitäre zu pflanzen (Pflanzgut: Eiche (*Quercus robur*), Hochstamm, 2xv. m.B, 8-10). Die Flächen sind zu mulchen. Für die Knickanlage ist ein Gewährleistungszeitraum von 5 Jahren anzusetzen, ausfallende und nicht wieder angewachsene Gehölzpartien sind entsprechend zu ersetzen.

Knickschutzstreifen: Knickanlagen sind beidseitig mit einem 3 m breiten Knickschutzstreifen zu versehen, der extensiv zu nutzen ist. In den Knickschutzstreifen sind bauliche Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Die Knickschutzstreifen sind zu den Gewerbeflächen hin dauerhaft mit einem landschaftsgerechten Zaun einzuzäunen.

Pflege: Die Knicks sind in regelmäßigen Abständen (alle 10 – 15 Jahre) fachgerecht zu pflegen (auf den Stock setzen).

#### Ansaat mit Wiesenblumenmischung

In den öffentlichen Grünflächen ist die Ansaat von Blumenwiesen vorgesehen. Ein hoher Anteil blühender Kräuter soll bewirken, dass hier Ersatzstandorte für fehlende Ackersäume und dorftypische Krautflur geschaffen werden.

Saatgutmischung: Aussaatmenge 10g/m<sup>2</sup>

10% <i>Agrostis tenuis</i> , pill.	10% <i>Festuca rubra commutata</i>
10% <i>Festuca ovina</i>	10% <i>Festuca rubra rubra</i>
10% <i>Festuca ovina</i>	10% <i>Poa pratensis</i>
40 % Blumen- und Kräuterarten, teilweise anpilliert:	

Achillea millefolium, Agrimonia eupatorium, Agrostemma githago, Anthemis tinctoria, Anthemis nobilis, Bellis perennis, Campanula carpatica, C. glomerata, C. patula, C. rotundifolia, C. trachelium, Carum carvi, Centaurea cyanus, Chrysanthemum leucanthemum, Daucus carota, Delphinium consolida, Dianthus carthusianorum, Dianthus deltoides, Galium verum, Geranium pratense, Hypericum perforatum, Knautia arvensis, Linum perenne, Lotus corniculatus, Malva moschata, Matricaria chamomilla, M. inodora, Nigella sativa, Papaver rhoeas, Pastinacea sativa, Pimpinella saxifraga, Plantago lanceolata, Potentilla argentea, P. recta, Prunella vulgaris, Salvia officinalis, S. pratensis, Sanguisorba minor

Pflege: Mahd 2x/Jahr, das Mähgut ist zu entfernen.

#### 4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) 20 BauGB)

##### Pflanzung von Einzelbäumen

Einzelbäume sind

- in Kuppenlagen im Westen, **4**, als Bergahorn, Hainbuche, Rotbuche, Vogelkirsche, Stieleiche oder Winterlinde

Pflanzgut: Heister/Solitär 3xv. m.B. 150-200 cm oder Hochstamm 3xv. m.B. 10-12 cm

Pflege: nur bei Bedarf, Obstbäume mit Aufbauschnitt.

##### Gehölzpflanzungen

Die mit **3** gekennzeichneten Flächen sind mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Es sind folgende Gehölzarten zu Pflanzung vorgesehen:

- Feldahorn	5%	( <i>Acer campestre</i> )	- Kiefer	5%	( <i>Pinus sylvestris</i> )
- Bergahorn	10%	( <i>Acer pseudopl.</i> )	- Vogelkirsche	5%	( <i>Prunus avium</i> )
- Erle	5%	( <i>Alnus glutinosa</i> )	- Traubenkirsche	5%	( <i>Prunus padus</i> )
- Hainbuche	5%	( <i>Carpinus betulus</i> )	- Schlehdorn	2%	( <i>Prunus spinosa</i> )
- Hasel	5%	( <i>Corylus avellana</i> )	- Stieleiche	10%	( <i>Quercus robur</i> )
- Weißdorn	2%	( <i>Crataegus monogyna</i> )	- Hundsrose	2%	( <i>Rosa canina</i> )
- Pfaffenhütchen	2%	( <i>Euonymus europ.</i> )	- Filzrose	2%	( <i>Rosa tomentosa</i> )
-Buche	10%	( <i>Fagus sylvatica</i> )	- Salweide	2%	( <i>Salix caprea</i> )
- Esche	10%	( <i>Fraxinus excelsior</i> )	- Schw. Holunder	2%	( <i>Sambucus nigra</i> )
- Lärche	5%	( <i>Larix decidua</i> )	- Vogelbeere	2%	( <i>Sorbus aucuparia</i> )
- Wildapfel	5%	( <i>Malus silvestris</i> )	- Schneeball	2%	( <i>Viburnum opulus</i> )

Pflanzgut: leichte Sträucher/leichte Heister 2xv, Pflanzabstand ist 1,5m x 1,5m. Die Flächen sind mit Strohmulch abzudecken.

Pflege: nur bei Bedarf.

##### Sukzession

Die mit **4** gekennzeichneten Flächen sind der Sukzession (natürlichen Entwicklung) zu überlassen.

Pflege: An der Fläche nordwestlich des Regenrückhaltebeckens ist alle 3-5 Jahre eine Mahd durchzuführen, um einer Verbuschung zu begegnen.

##### Extensive Grünlandnutzung mit Obstbäumen

Auf den Maßnahmenflächen im Osten der Bergkoppel, mit **5** gekennzeichnet, soll eine extensive Beweidung (z.B. mit Schafen) oder Mahd (1x/Jahr im August/September) stattfinden. Die Flächen sind nicht zu düngen, das Mähgut ist zu entfernen.

Auf den Flächen sind insgesamt 47 Obstbäume der Baumschulqualität als Hochstamm mit einem Mindestumfang von 10-12 cm zu pflanzen und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzgut: Obstbäume Hochstamm 3xv. m.B. 10-12 cm

Pflege: Mit Aufbauschnitt.

### Einzäunungen

Alle anzupflanzenden Flächen sind zum Schutz vor Verbiss und zu den Gewerbeflächen hin einzuzäunen. Die Obstbäume auf dem Extensivgrünland sind bei Beweidung der Flächen vor Verbiss zu schützen.

### Externe Ausgleichsmaßnahmen

Der externe Ausgleich für die erforderlichen 342 m<sup>2</sup> Kompensation für das Schutzgut Boden, die 143 m<sup>2</sup> erforderliche Kompensation für das Schutzgut Wasser und 10.924 m<sup>2</sup> als Kompensation für die verlorengegangene Ausgleichsfläche innerhalb des Plangeltungsbereiches, insgesamt 11.409 m<sup>2</sup>, sind auf dem Ökokonto „Kösterberg“ in der Gemeinde Klein Zecher (Flurstücke 23/1 und 24/4 teilweise, Flur 4, Gemarkung Klein Zecher) zu erbringen.

Mit Bescheid vom 29.07.2013 (AZ: 340-28/31.0663) hat der Kreis Herzogtum Lauenburg als untere Naturschutzbehörde die im Bescheid genannten Maßnahmen für diese Fläche in das Ökokonto aufgenommen. Das Ziel ist die Entwicklung eines extensiv genutzten Grünlandes auf einer Fläche von insgesamt 49.080 m<sup>2</sup> als Lebensraum für Amphibien und als Biotopverbundstruktur. Zur Zielerreichung wird die Fläche extensiv genutzt. Die ehemalige Ackerfläche wurde extensiv begrünt und in drei Teilbereichen mit Gehölzen bepflanzt. Zudem werden 2 Kleingewässer auf der Fläche amphibienfreundlich angelegt.

### 4.5 Gegenüberstellung Eingriff – Ausgleich

Gemäß der Stellungnahme des Kreises, Fachdienst Naturschutz (UNB) vom 19.03.2015, ist die Ursprungsplanung (Ursprungsplan B-Plan Nr. 6 vom 1997 zusammen mit der 1. bis 4. Änderung) innerhalb des Geltungsbereiches, in sich ausgeglichen. Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmenflächen), decken somit genau den Bedarf an Ausgleich für die Ursprungsplanung. Zusätzliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser und Arten- und Biotopschutz müssen deshalb extern, auf einer geeigneten Fläche außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden.

Schutzgut	erforderliches Ausgleichsvolumen	geplante Ausgleichsmaßnahmen	Flächengröße
<b>Boden</b>	1.426 m <sup>2</sup> Zunahme der Versiegelung 1:0,5 = 713 m <sup>2</sup>  1.238 m <sup>2</sup> Wegfall Lärmschutzwall - 1:0,3= - 371 m <sup>2</sup>  Insg. 342 m <sup>2</sup> erforderlicher Ausgleich	-extern: Ökokonto „Kösterberg“ (Flurstücke 23/1 und 24/4 teilweise, Flur 4, Gemarkung Klein Zecher)	342 m <sup>2</sup>
<b>Wasser</b>	1.426 m <sup>2</sup> (Versiegelung) 1:0,1 = 143 m <sup>2</sup>	-extern: Ökokonto „Kösterberg“ (Flurstücke 23/1 und 24/4 teilweise, Flur 4, Gemarkung Klein Zecher)- Offenporige Versiegelung	143 m <sup>2</sup>
<b>Tiere und Pflanzen</b>	Reduktion der bereits umgesetzten Maßnahmenflächen mit	-extern: Ökokonto „Kösterberg“ (Flurstücke 23/1 und 24/4 teilweise, Flur 4, Gemarkung Klein Zecher)	10.924 m <sup>2</sup>

	7.283 m <sup>2</sup> 1:1,5= 10.924 m <sup>2</sup>  Reduktion der noch nicht umgesetzten Knickneuanlagen mit 373 m  Reduktion der zu pflanzenden Bäumen mit 66 Stück	Der erforderliche Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereiches mit insgesamt 1.962 m Knickneuanlage und mit 155 neugepflanzten Bäumen gedeckt.	
<b>Klima, Luft</b>	Schaffung günstiger Kleinklimatischer Bedingungen	- Eingrünung des Baugebietes durch Knick-, Gehölz- und Baumpflanzungen	
<b>Landschaftsbild</b>	Ausgleich für die Beeinträchtigung durch Baukörper	- Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes durch Knick-, Gehölz- und Baumpflanzungen Sowie durch Maßnahmenflächen	

Tabelle : Bilanzierung

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

## 5. UMWELTBERICHT

### 5.1 Einleitung

#### 5.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte

##### *Angaben zum Standort*

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

Die Fläche der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6, abgesehen von den Straßenzügen Bundesstraße 207 und Winkelsöhren.

Die Gewerbeflächen im östlichen Bereich sind voll erschlossen, zum größten Teil schon bebaut und die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen in diesem Bereich bereits umgesetzt. Dagegen ist das Gewerbegebiet im westlichen Bereich noch nicht erschlossen und entsprechend auch noch nicht bebaut.

##### *Art des Vorhabens*

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Breitenfelde hat als städtebauliche Zielsetzung für das Gewerbegebiet neue Festsetzungen zu treffen, um damit eine optimalste Möglichkeit zur Ansiedelung von gewerblichen Betriebe zu schaffen.

Dabei werden in den noch nicht erschlossenen Bereichen im Westen die Baufenster in größere Baufenster zusammengelegt. Die GE-Flächen werden im Westen im Umfang reduziert. Die Maßnahmenfläche wird an der Stelle vergrößert. Im Nordwesten dagegen, wird die GE-Fläche auf den festgesetzten, noch nicht umgesetzten Maßnahmenflächen erweitert und die Maßnahmenflächen an der Stelle verkleinert.

Außerdem wird die GE-Fläche im Süden bzw. die südliche Grenze der GE-Fläche (zur B 207 hin) zurückgenommen und als Maßnahmenfläche festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 bleibt unverändert.

Die „breite“ Erschließungsstraße „Am Wattelsberg“ mit den in der Ursprungsplanung festgesetzten Grünflächen und Sickermulden reduziert sich von insgesamt 30 m Breite zu 14 m Breite. Dabei entfällt der Grünstreifen mit der Mulde. Die gesamte Fläche wird als Verkehrsfläche festgesetzt. Ferner ändert sich die Lage und Länge der Straße etwas. „Am Wattelsberg“ wird ca. 130 m kürzer und endet in Richtung Westen mit einem Wendehammer. Eine 10 m breite Stichstraße führt, statt Richtung Süden, in Richtung Norden und erschließt somit dort die neuen GE-Flächen. Die Standorte der Baumpflanzung werden nicht in der Planzeichnung Teil A dargestellt, sondern es wird durch die Angabe einer Mindestzahl der anzupflanzenden Bäume im Textteil B festgesetzt.

An der östlichen Plangrenze wird eine GE-Fläche von 6.233 m<sup>2</sup> auf vorhandener und schon umgesetzter Maßnahmenfläche festgesetzt. Die Maßnahmenfläche reduziert sich entsprechend in diesem Bereich um 6.233 m<sup>2</sup>. Außerdem erschließt eine 8,00 m breite Verkehrsfläche von insgesamt 550 m<sup>2</sup>, von der Haupteerschließungsstraße „Winkelsöhren“ aus, die v. g. GE-Fläche. Zusätzlich ist eine Verlegung des vorhandenen Fußweges aufgrund der neuen Gewerbefläche mit insgesamt 500 m<sup>2</sup> auf bereits umgesetzten Maßnahmenflächen erforderlich. Für den Verlust der bereits umgesetzten Maßnahmenflächen von 7.283 m<sup>2</sup> ist Kompensation im Verhältnis 1:1,5 extern zu leisten.

Im südlichen Planbereich entfällt der noch nicht umgesetzte Teil des Lärmschutzwalls. Die Fläche von rund 1.238 m<sup>2</sup> wird stattdessen als Maßnahmenfläche festgesetzt.

Außerdem werden einige gestalterische Festsetzungen geändert bzw. gestrichen. Reklame- und Werbeschilder werden erlaubt. Werbeeinrichtungen dürfen mit ihrer Oberkante die festgesetzte Gesamtgebäudehöhe nicht überschreiten. Die Stellplätze im öffentlichen Raum sind mit Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen zu befestigen. Auf den Parzellen sind die Dauerstellplätze und Wege mit einer Oberfläche zu befestigen, die auf 25 % der befestigten Fläche wasser- und luftdurchlässig ist.

Ferner werden einige grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen geändert bzw. gestrichen. Die Durchgrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen auf den Gewerbegrundstücken, insgesamt je  $\frac{1}{4}$  des jeweiligen Grundstücks sind zu begrünen, werden gestrichen. Die grünordnerische Gestaltung im Vorgartenbereich wird gestrichen sowie die Maßnahme - Begrünung der Wandflächen bei einer Größe von 25 m<sup>2</sup> ohne Gliederungselemente durch Kletterpflanzen. Die Ein- und Durchgrünung der Sportanlage wird gestrichen.

Die Festsetzung auszuschließender Betriebsarten wird auf den Betriebszweig - Vergnügungsstätte reduziert.

Bei der Festsetzung der Höhenlage sowie der Gebäudehöhe wird der Bezugspunkt für die festgesetzte Gesamtgebäudehöhe (GGH) auf die Höhe der Fahrbahnkante, gemessen in der Mitte des jeweiligen Baugrundstückes geändert. Die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlage fällt weg.

Im Plangeltungsbereich ist im Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, in diesem Bereich sind auch Gebäude, die länger als 50 m sind zulässig. Sonst gilt die offene Bauweise.

Für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, werden die Gewerbeflächen mit insgesamt 127 m<sup>2</sup> reduziert (Ursprungsplanung = 150.911 m<sup>2</sup> GE-Flächen, 5. Änderung = 150,784 m<sup>2</sup> GE-Flächen; => 127 m<sup>2</sup> x 0,8 = 102 m<sup>2</sup> weniger Versiegelung) und die Verkehrsflächen mit 1.528 m<sup>2</sup> erhöht (Ursprungsplanung 26.483 m<sup>2</sup>, 5. Änderung 28.011 m<sup>2</sup>). Der Lärmschutzwall wird mit insgesamt 1.238 m<sup>2</sup> zu Gunsten von zusätzlichen Maßnahmenflächen reduziert (Ursprungsplanung 4.650 m<sup>2</sup>, 5. Änderung 3.412 m<sup>2</sup>).

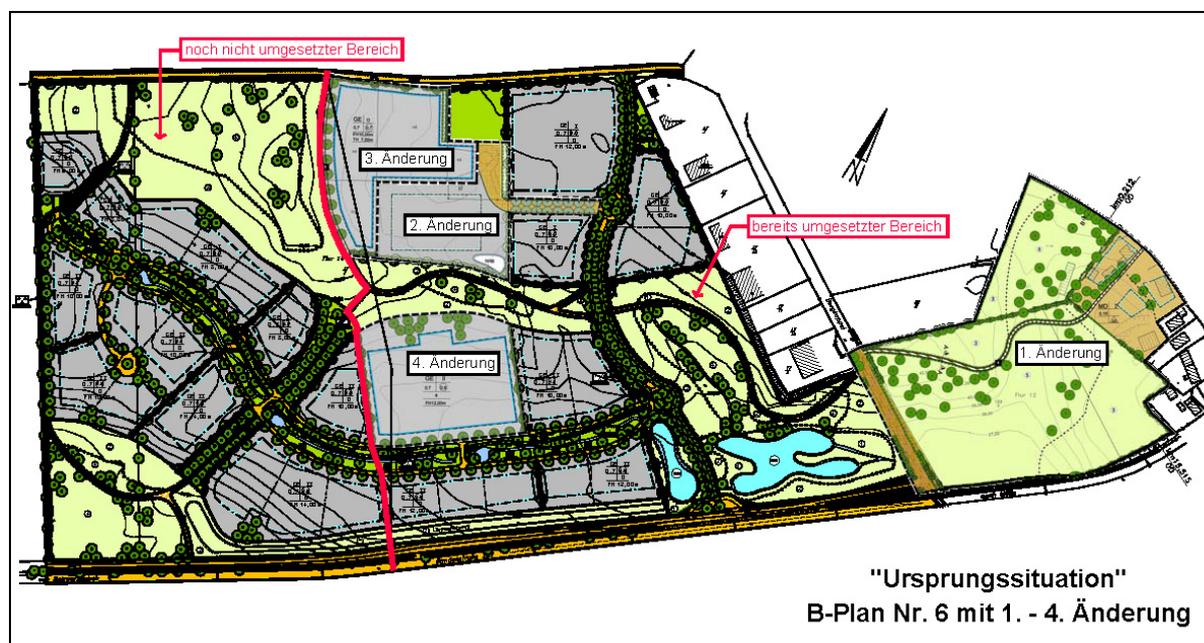
Insgesamt führt die 5. Änderung des B-Planes Nr. 6 zu einer Erhöhung der Versiegelung von 1.426 m<sup>2</sup>, einer Reduktion der Teilversiegelung (Lärmschutzwall) um 1.238 m<sup>2</sup> sowie eine Reduktion von bereits umgesetzten Maßnahmenflächen von 7.283 m<sup>2</sup>.

#### *Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden*

Der Bebauungsplan Nr. 6 mit den 1. bis 4. Änderung, bildet die Ursprungsplanung bzw. die Grundlage zur 5. Änderung. Der Geltungsbereich der 5. Änderung ist, abgesehen von den Straßenräumen des Wirtschaftswegs „Winkelsöhren“ und der Bundesstraße B 207, identisch mit dem Geltungsbereich des Ursprungsplans B-Plan Nr. 6.

Die Änderungen der Festsetzungen, bzw. die „Verschiebung“ von Gewerbeflächen, Verkehrsflächen und Maßnahmenflächen, welche ausschlaggebend sind für zusätzliche

Beeinträchtigungen der verschiedenen Schutzgüter und was zur Grunde liegt für die Ermittlung der Eingriffe und Kompensation, betrifft überwiegend den noch nicht bebauten und erschlossenen Teil des Plangebietes im westlichen Plangeltungsbereich sowie einen Teilbereich im Osten.



Darstellung betroffener Änderungsbereiche

Auf dem noch nicht umgesetzten Bereich im Westen des Plangeltungsbereiches ändert sich die Lage der GE-Flächen und der Maßnahmenflächen. Ein Teil der neuen GE-Flächen werden auf Maßnahmenflächen festgesetzt und ein Teil der GE-Flächen werden als Maßnahmenflächen festgesetzt (vgl. Abbildung). Die Verschiebung der noch nicht umgesetzten GE-Flächen mit noch nicht umgesetzten Maßnahmenflächen sind keine zusätzlichen Eingriffe in dem Sinne und werden entsprechend nicht in der Bilanzierung berücksichtigt. Es bleibt als Eingriff die Erhöhung der Versiegelung von insgesamt 1.426 m<sup>2</sup> und eine Reduktion der Teilversiegelung (Lärmschutzwall) mit 1.238 m<sup>2</sup>, ein Bedarf an Kompensationsfläche von insgesamt 342 m<sup>2</sup>.

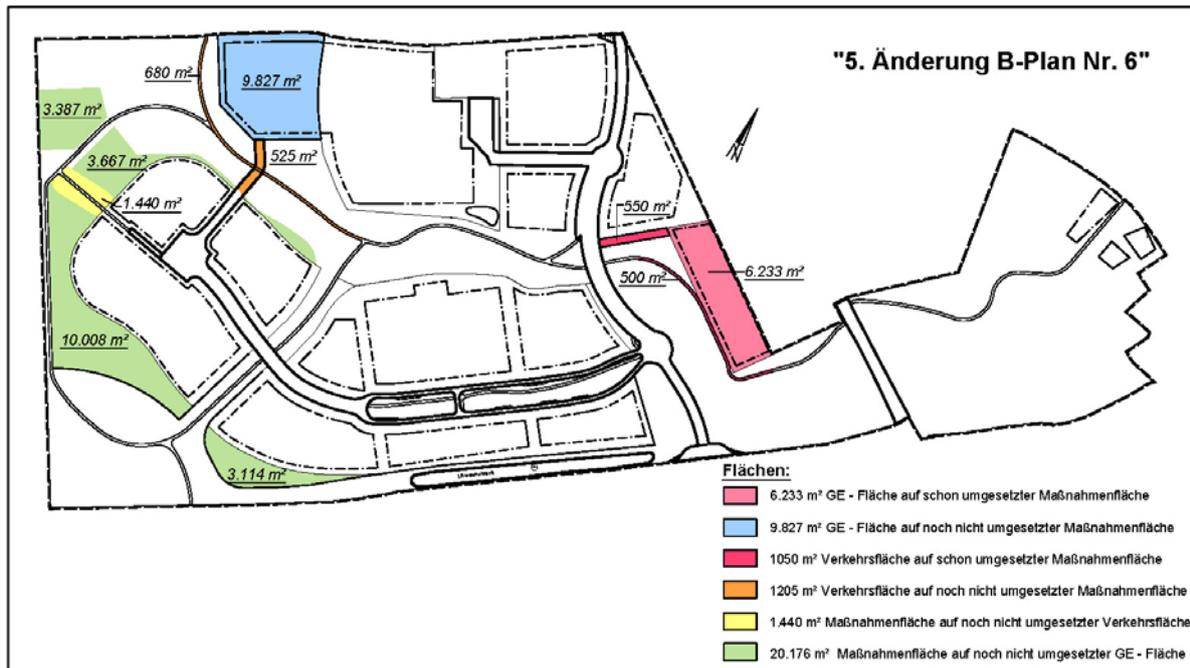


Abbildung: Darstellung mit Rot neue GE-Flächen auf festgesetzten Maßnahmenflächen, mit Grün neue Maßnahmenflächen auf festgesetzten GE-Flächen

Insgesamt führt die 5. Änderung zu einem Verlust von bereits umgesetzten Maßnahmenflächen, aber nur insgesamt zu einer geringfügigen Erhöhung der Versiegelung im Vergleich mit der Ursprungssituation (B-Plan Nr. 6 mit der 1. bis 4. Änderung). Der Verlust von bereits umgesetzten Maßnahmenflächen und die geringfügige Erhöhung der Versiegelung werden extern, auf dem Ökokonto „Kösterberg“ in Klein Zecher kompensiert.

### 5.1.2 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 Breitenfelde.

Eine Überprüfung von Lärmimmissionen ausgehend von der B 207, die entsprechenden Lärmschutzverordnungen, insbesondere die DIN 18005 des Bundesimmissionsschutzgesetzes wurden zum Ursprungsplan (Bebauungsplan Nr. 6) durchgeführt und mit entsprechenden Festsetzungen berücksichtigt. Eine Überarbeitung dieser Untersuchung ist für die 5. Änderung im Mai 2013 durchgeführt worden mit dem Ergebnis, dass ein Verzicht auf die Verlängerung des im Südwesten noch nicht umgesetzten Lärmschutzwalles an der B 207 möglich ist. Die geltenden Orientierungswerte für Gewerbegebiete werden eingehalten.

## **5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **5.2.1 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.

#### **5.2.1.1 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
- Unfallgefahr
- Veränderungen des Landschaftsbildes durch die Errichtung und Lage der Gebäude sowie die zugelassenen Zweigeschossigkeit und Verlust/ Überprägung landschaftswirksamer Strukturen

Zusätzliche Lärmemissionen vom Änderungsgebiet aus sind aufgrund der neuen Anordnung der Baufenster und aufgrund der Streichung einiger grünordnerischer Festsetzungen nicht zu erwarten.

Bei dem im Ursprungsplan festgesetzten Lärmschutzwall an der B 207 wird auf die letzten, noch nicht ausgeführten 230 m in Richtung Südwesten verzichtet. Nach dem Lärmgutachten des Ingenieurbüros ibs vom 15.05.2013 ist dort ein Lärmschutzwall nicht erforderlich, bzw. lässt sich ein Ausgleich der Lärmpegelerhöhung durch den Verzicht auf die Verlängerung des Lärmschutzwalles, durch entsprechende Bemessung der Schalldämmung der Außenbauteile (passiver Schallschutz), erreichen. An der Stelle wird die angrenzende Maßnahmenfläche „Gehölzanpflanzungen“ über die ganze Fläche erweitert.

Auch eine negative Einwirkung auf die Erholung wird durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes nicht eintreffen. Die Festsetzungen der großen Maßnahmenflächen am Rande des Gewerbegebietes zum landschaftsgerechten Übergang zur freien Landschaft werden durch die 5. Änderung nicht verändert bzw. werden an der südwestlichen Plangrenze noch vergrößert. Die Eingliederung des Gewerbegebietes bleibt als Festsetzungen unverändert.

#### **5.2.1.2 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.

#### Art der Betroffenheit und Bewertung

Die gesamte Planfläche ist schon als Gewerbegebiet mit Straßenverkehrsflächen, RRB, sowie Maßnahmen- und Grünflächen überplant.

Durch die 5. Änderung werden Baufenster im westlichen Bereich zusammengefasst und in Richtung Westen verschoben bzw. vergrößert. Innerhalb der festgesetzten Gewerbeflächen entfallen die als Durchgliederungselemente festgesetzten Knickneuanlagen sowie einige festgesetzte Einzelbäume. Die Knickneuanlagen und die Baumpflanzungen an den Außengrenzen der Gewerbeflächen bleiben weiterhin als Festsetzung. Außerdem entfallen einige Bäume im Bereich des verkleinerten Straßenraumes (Profil A1-A1). Insgesamt werden mit der 5. Änderung 1.962 m Knickneuanlage statt in der Ursprungsplanung 2.335 m Knickneuanlage festgesetzt. In dem hauptsächlich, von der 5. Änderung betroffenen Planbereich im Westen (Teilbereich A), werden 155 Einzelbäume statt 219 festgesetzt. Da es sich um Neuanlagen bzw. Neupflanzungen handelt, die noch nicht umgesetzt sind, führt der Wegfall der Festsetzungen kaum zu erheblichen Beeinträchtigungen für Flora und Fauna. Dagegen führt der Verlust von bereits umgesetzter Maßnahmenfläche von insgesamt 7.283 m<sup>2</sup> im östlichen Planbereich aufgrund Erweiterung von GE-Fläche mit dazugehöriger Erschließung zu erheblichen Beeinträchtigungen für Flora und Fauna. Die Fläche ist im Zusammenhang mit der Erschließung des Ursprungsplanes vor ca. 15-18 Jahren angelegt worden und hat sich entsprechend seit dem entwickelt. Aus diesem Grund ist ein Eingriffs-Ausgleichsverhältnis von 1:1,5 angemessen, anzusetzen.

Ersatz- und Ausgleichsverhältnis von 1:1,5                      7.283 m<sup>2</sup> x 1,5                      =10.924 m<sup>2</sup>  
Das führt somit zu einer Fläche von insgesamt 10.924 m<sup>2</sup> die extern, auf dem Ökokonto „Kösterberg“ in Klein Zecher zu kompensieren ist.

Die Maßnahmen für die Eingrünung des Gesamtgebietes bleiben alle unverändert bzw. geringfügig in Teilbereichen etwas verschoben. Diese großzügigen Flächen bieten für Flora und Fauna neue strukturreiche Lebensräume.

#### 5.2.1.3 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.

Das Plangebiet befindet sich auf Böden der Altmoränen und gehört zur (Parabraunerde – Braunerde) - Pseudogley – Gesellschaft.

Das Ausgangssubstrat besteht aus lehmigen Sand bis sandigem Lehm über Geschiebelehm, der saisonal z. T. staunass ist.

#### Art der Betroffenheit und Bewertung

Die 5. Änderung beinhaltet eine zusätzliche Versiegelung (vgl. die Tabelle unter Ziffer 5.1.1) aufgrund der Vergrößerung der GE-Flächen, die Zusammenlegung von Baufenstern und die Änderung der Wegeführung. Die natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden an den Stellen entzogen. Die natürlichen Bodenstrukturen sowie Bodenfauna und -flora werden durch Bodenauf- und Bodenabtrag und Flächenversiegelung auf Dauer gestört. Dieser Eingriff in den Bodenhaushalt fordert eine flächenhafte Kompensation.

Insgesamt sind folgende Eingriffe aufgrund der 5. Änderung im Schutzgut Boden die auszugleichen sind:



Es ist daher mit keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser aufgrund der zusätzlichen Versiegelung zu rechnen.

#### 5.2.1.5 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

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird eine etwas intensivere Nutzung als in der Ursprungsplanung erlaubt. Die für das Luftklima wichtigen Eingrünungsmaßnahmen des Gewerbegebietes, bleiben aber soweit erhalten. Eine eventuelle erhöhte Belastung des Schutzgutes Luft wird aufgrund der Änderung nicht entstehen.

#### 5.2.1.6 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

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 erlaubt eine geringfügige intensivere Nutzung als der Ursprungsplan. Durch die geringe Größe der betroffenen Fläche und die schon vorgesehene großzügige Maßnahmenflächen als Eingliederung des Gewerbegebietes in der Landschaft, werden dadurch keine zusätzlichen Einwirkungen auf das Schutzgut Klima entstehen.

#### 5.2.1.7 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 auf das Schutzgut Landschaft entstehen insbesondere durch die Zusammenlegung der Baufenster im westlichen Planbereich und die an dieser Stelle entfallenden Knickneuanlagen. Ferner hat das Entfallen der grünordnerische Festsetzungen auf dem jeweiligen Gewerbegrundstück eine gewisse Auswirkung auf das Landschaftsbild. So entfallen ein paar Gliederungselemente und Eingrünungsmaßnahmen innerhalb des Gewerbegebietes.

Das führt dazu, dass hier im Prinzip größere Gewerbeflächen ohne Gliederungselemente im westlichen Planbereich entstehen können. Es kommt dadurch zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes innerhalb des Gewerbegebietes.

Da aber die großzügige Maßnahmenflächen am Rande des gesamten Gewerbegebietes und die breiten Grünachsen durch das Gewerbegebiet unverändert bleiben bzw. z.T. vergrößert werden, entstehen nur innerhalb des Gewerbegebietes geringfügige Beeinträchtigungen in das Landschaftsbild. Nach außen hin werden keine Beeinträchtigungen entstehen, so dass insgesamt die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 zu keinen erhöhten Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft führt.

#### 5.2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, die architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen (z.B. historische Gebäude, Denkmäler und alle körperlichen Gegenstände i.S. des § 90 BGB z.B. Gebäude, Geräte. Außerdem gehören auch z.B. Alleen, Baumreihen und Einzelbäume sowie Sicht- und Wegebeziehungen zum Begriff „Kultur- und Sachgüter“) und deren Nutzbarkeit durch entsprechende Vorhaben eingeschränkt werden könnten.

#### Art der Betroffenheit und Bewertung

Ca. 1,1 km nordöstlich des Plangebietes liegt die Kirche in Breitenfelde. Die Kirche ist nach § 5 DSchG ein eingetragenes Kulturdenkmal. Zwischen die Kirche und dem Plangebiet sind keine Sicht- und/oder Wegebeziehungen vorhanden.

Es sind sonst keine Sachgüter in der Nähe bzw. werden keine Sachgüter durch die 5. Änderung betroffen.

Archäologische Funde sind aber möglich. Es wird daher auf § 14 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen: „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 sind hierfür gemäß § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.“

#### 5.2.1.9 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.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu einer Verstärkung der bereits dargestellten erheblichen Beeinträchtigungen bzw. zu neuen Beeinträchtigungen mit erheblicher Bedeutung führen können, sind nicht zu erwarten.

#### 5.2.1.10 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich schutzgutabhängig, bau- und betriebsbedingt. Baubedingte Auswirkungen entstehen durch den Baustellenbetrieb nur in Zeiten der Bauphase. Anlagebedingte Einflüsse betreffen den Zustand nach dem Bau durch das Vorhandensein der Gebäude. Betriebsbedingte Auswirkungen ergeben sich aus der Nutzung der baulichen Anlagen, die im vorliegenden Fall die Gewerbenutzung betreffen.

Die 5. Änderung betrifft hauptsächlich den noch nicht umgesetzten Bereich im Westen des Plangeltungsbereiches und einen Teil an der nordöstlichen Plangrenze.

Bei der 5. Änderung werden die Gewerbeflächen im westlichen Plangeltungsbereich nach Westen reduziert und als Maßnahmenflächen festgesetzt. Im Norden wird eine vorhandene Gewerbefläche nach Westen erweitert und eine festgesetzte, aber noch nicht umgesetzte Maßnahmenfläche reduziert. Im Süden werden weitere Gewerbeflächen etwas verkleinert und als Maßnahmenflächen festgesetzt. Ferner werden im südwestlichen Bereich Baufenster zusammengelegt und die dort festgesetzten Durchgrünungsstrukturen wie Knickneuanlagen und Baumpflanzungen entfallen. Ferner werden die Verkehrsflächen in diesem Teilbereich geändert. Es wird auf dem noch nicht umgesetzten Teilbereich des Lärmschutzwalles im Südosten verzichtet. An der nördlichen Plangrenze werden eine Gewerbefläche und eine Verkehrsfläche auf einer bereits umgesetzten Maßnahmenfläche festgesetzt. Insgesamt werden die noch nicht umgesetzten Maßnahmenflächen in Teilbereichen, zur Anpassung an die neue Situation neu strukturiert. Die Grundstruktur bleibt aber unverändert.

Die Änderung lässt eine erhöhte Versiegelung von insgesamt 1.426 m<sup>2</sup> zu. Dabei werden die Schutzgüter Boden und Wasser hauptsächlich betroffen. Die Änderung führt auch zu einer Reduktion des Lärmschutzwalles um 1.238 m<sup>2</sup>, so dass insgesamt nur ein zusätzlicher Ausgleichbedarf in die Schutzgüter Boden (342 m<sup>2</sup>) und Wasser (143 m<sup>2</sup>) von insgesamt 485 m<sup>2</sup> durch die 5. Änderung erforderlich wird und extern zu kompensieren sind.

Der Verlust von bereits umgesetzter Maßnahmenfläche von insgesamt 7.283 m<sup>2</sup> im östlichen Planbereich aufgrund der Erweiterung von GE-Fläche mit dazugehöriger Erschließung führt zu erheblichen Beeinträchtigungen für Flora und Fauna. Die Fläche ist im Zusammenhang mit der Erschließung des Ursprungsplanes vor ca. 15-18 Jahren angelegt worden und hat sich entsprechend seit dem entwickelt. Aus diesem Grund ist ein Eingriffs-Ausgleichsverhältnis von 1:1,5 angemessen, das extern, auf dem Ökokonto „Kösterberg“ in Klein Zecher zu kompensieren ist.

Die übrigen Schutzgüter werden sonst nicht bzw. geringfügig betroffen. Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltwirkungen durch negativ verstärkende Wirkungen ist im Gewerbegebiet nicht zu erwarten.

Die vorgesehenen bzw. schon ausgeführten grünordnerischen Maßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen, wie die großflächigen Maßnahmenflächen am Rande des Gewerbegebietes, die breiten Grünachsen und die Flächen für Regenrückhaltung bleiben unverändert. Diese verbessern die Bodenfunktion, schaffen neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen, berücksichtigen die besondere topographische Situation der Fläche und fügen das Bauvorhaben in das Landschaftsbild hinein. Damit werden die unvermeidbaren Eingriffe aufgrund der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ausgeglichen.

## **5.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

### 5.2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die 5. Änderung führt zu veränderten Umweltauswirkungen im Vergleich zum Ursprungsplan (siehe Ziffer 5.2.1).

### 5.2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die 5. Änderung bleiben die Festsetzungen des Ursprungsplanes bestehen. Eine optimalste Möglichkeit zur Ansiedelung von gewerblichen Betrieben besteht entsprechend nicht.

Dagegen würde das Gewerbegebiet mit mehreren Grünelementen durchgliedert und die Gestaltung der Vorgärten festgesetzt.

### 5.2.2.3 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. § 18 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Baugebiete 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 5. Änderung hauptsächlich zu einem geringfügigen erhöhten Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser sowie, aufgrund der Überplanung einer bereits umgesetzten Maßnahmenfläche, zu einem erhöhten Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen im Vergleich zum Ursprungsplan.

Dies wird extern, auf das Ökokonto „Kösterberg“ in Klein Zecher (Flurstücke 23/1 und 24/4 teilweise, Flur 4 in der Gemarkung Klein Zecher) kompensiert.

Die im Ursprungsplan (B-Plan Nr. 6) sonstigen vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen bleiben unverändert bzw. sind schon umgesetzt.

## **5.2.3. Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellung**

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

## **5.2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind im Hinblick auf die Zielsetzung, mehr Flexibilität hinsichtlich der Anordnung der Grundstücksgrenzen im vorhandenen Gewerbegebiet sowie die Optimierung der Festsetzungen zur Verbesserung der Ansiedelungen von Gewerben, nicht relevant.

Der vorhandene Gewerbebetrieb (Flurstück 17/13), direkt nördlich der geplanten Erweiterungsfläche im Osten bzw. direkt außerhalb des Plangeltungsbereiches, beabsichtigt sich zu vergrößern. Eine Erweiterung dieses Gewerbes ist nur auf bereits umgesetzten Maßnahmenflächen möglich, da sonst Straßenfläche und andere Gewerbegrundstücke

direkt angrenzen. Für die Beeinträchtigungen in die Maßnahmenflächen wird zusätzlicher Ausgleich erbracht.

Aufgrund der Höhenlage der Erweiterungsfläche ist ein Anschluss an die Gemeindestraße Bergkoppel ausgeschlossen. Um die vorgenannte Fläche ordnungsgemäß erschließen zu können, ist der Ausbau der Erschließungsstraße J-J erforderlich. Der Gemeinde ist sehr wohl bekannt, dass die jetzt als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche einen naturschutzfachlichen hohen Wert hat. Dennoch ist es erforderlich an den Festsetzungen des Gewerbegebietes und der Verkehrsfläche aus städtebaulichen Gründen festzuhalten.

### **5.3 Zusätzliche Angaben**

#### **5.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Technische Verfahren wurden bei der vorliegenden Umweltprüfung nicht angewendet. Zur Beurteilung potenzieller Lärmemissionen von der Bundesstraße 207 und die Erforderlichkeit eines Lärmschutzwalles ist das für den Ursprungsplan erstellte schalltechnische Gutachten ergänzt worden.

#### **5.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

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

#### **5.3.3 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.

Die 5. Änderung wird durchgeführt um die Festsetzungen so zu ändern, dass für die sich anzusiedelnden Gewerbebetriebe gute Möglichkeiten zur Ansiedelung geschaffen werden.

Einige Festsetzungen u. a. zur Gestaltung der Gebäude, Begrünung der einzelnen Gewerbegrundstücke werden geändert bzw. gestrichen. Ferner werden in westlichen Bereichen die Baufenster zusammengelegt. Aufgrund dessen werden der kleine Stichweg und ein paar Knickneuanlagen als Festsetzungen gestrichen. Die Fläche der Knickneuanlage entfällt und auch die im Ursprungsplan ermittelte Kompensationsfläche. Die Grundflächenzahl von 0,7 bleibt.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen liegen vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch die geringfügige Erhöhung der zugelassenen Versiegelung im westlichen sowie im nordöstlichen Bereich des Gewerbegebietes sowie im Verlust von Maßnahmenflächen im nordöstlichen Bereich aufgrund von neuen Gewerbe- und Wegeflächen.

Mit der Erweiterung der Gewerbeflächen, Zusammenlegung der Baufenster und der Umstrukturierung von Kompensationsflächen wird grundsätzlich eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses produziert und eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate auf der Fläche direkt erreicht.

Außerdem werden seit etwa 15 Jahren entwickelte Maßnahmenflächen aufgrund neuer Gewerbe- und Wegeflächen überbaut.

Dies wird durch die Kompensation außerhalb des Geltungsbereiches, auf dem Ökokonto „Kösterberg“ in Klein Zecher erbracht.

Mit dem Entfallen einiger grünordnerischer Gestaltungsmaßnahmen innerhalb des Gewerbegebiets ist eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes an der Stelle verbunden. Dies wird durch die vorhandenen Gestaltungs- und Ausgleichmaßnahmen kompensiert.

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.

## 6. DENKMALSCHUTZ

Archäologische Funde werden in der Neufassung des Denkmalschutzgesetzes vom 30. Dezember 2014 gemäß § 15 DSchG geregelt.

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin/Eigentümer und Besitzerin/Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin/Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## 7. SCHALLSCHUTZ

Gutachten Nr. 13-05-4, ibs, Ingenieurbüro für Schallschutz, 23879 Mölln

Der Gutachter kommt in seinem Gutachten Nr. 13-05-04 zu nachstehender Zusammenfassung:

Den Verkehrslärberechnungen liegt das an der B 207 im Jahr 2010 ermittelte Verkehrsaufkommen südwestlich der Ortslage Breitenfelde von DTV = 10.590 Kfz/24h mit Lkw-Anteilen von  $p_{\text{Tag}} = 7,8 \%$  und  $p_{\text{Nacht}} = 11,8 \%$  zuzüglich eines Prognosezuschlages von 25 % bzw. 1 dB(A) zugrunde.

Die flächendeckenden Berechnungen der Straßenverkehrslärmimmissionen mit der ursprünglich geplanten Ausdehnung des Lärmschutzwalles an der B 207 sind als Anlagen 4 – 7 dem Schallschutzgutachten beigefügt. Die Anlagen 8 – 11 enthalten die entsprechenden Verkehrslärmimmissionen ohne Verlängerung des Lärmschutzwalles nach Südwesten entsprechend der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.

Man erkennt in den Lärmkarten die lärmpegelmindernde Wirkung des Erdwalles insbesondere in der Erdgeschosshöhe, in abgeschwächter Form aber auch in der Obergeschosshöhe. Dabei sind allerdings auch Überlagerungseffekte zu beachten durch die Erhöhung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit am südwestlichen Ende des vorhandenen Erdwalles.

Bei Verzicht auf eine Verlängerung des Lärmschutzwalles nach Südwesten wird der für Gewerbegebiete geltende Orientierungswert des *Beiblattes 1 zu DIN 18005-1* von 65 dB(A)

am Tag an den Baugrenzen hinter dem ursprünglich geplanten Erdwall bis auf eine kleinflächige Überschreitung um 1 dB(A) trotzdem größtenteils noch eingehalten.

In der Nacht ist ohne Verlängerung des Lärmschutzwalles in Teilbereichen der drei tangierten Grundstücke mit Überschreitungen des Orientierungswertes von 55 dB(A) um bis zu 4 dB(A) zu rechnen. Davon betroffen sind betriebsbezogene Wohnungen, sofern sie hier errichtet werden sollten.

#### *Ergebnisse der Verkehrslärberechnungen*

Ein Ausgleich der Lärmpegelerhöhungen durch den Verzicht auf die Verlängerung des Lärmschutzwalles lässt sich durch entsprechende Bemessung des baulichen (passiven) Schallschutzes gemäß den bauaufsichtlich geschuldeten Anforderungen der *DIN 4109* [7] erreichen.

Die im Gutachten Nr. 13-05-4 in den Anlagen 9 und 11 Dunkelocker eingefärbten Flächen südlich der weißen Linien, in denen nachts der Orientierungswert überschritten wird, liegen gleichzeitig im Lärmpegelbereich IV mit erforderlichen Schalldämmungen der Außenbauteile von erf.  $R'_{w,res} = 35$  dB für schutzbedürftiger Büroräume bzw. erf.  $R'_{w,res} = 40$  dB für betriebsbezogene Wohnungen (der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen wird empfohlen). Die Umsetzung und der Nachweis können bei Bedarf im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Breitenfelde, den 21.04.2017

gez. A. Fröhlich  
-Bürgermeisterin-