

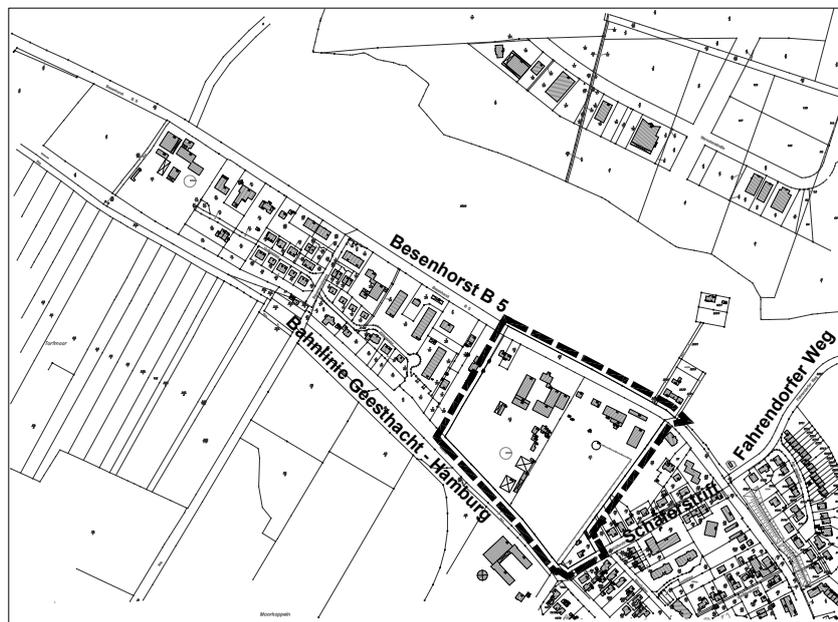


Datum: 25.10.2012

Vorlage		Vorlage-Nr: VO-12/1407
Federführend: Fachdienst 23 - Stadtplanung		AZ: Verfasser/in: Iris Stellwag
B-Plan Nr. IV/3 3.Änd. "Besenhorst Ost"; Abwägung, Satzungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
13.11.2012	Ausschuss für Planung und Umwelt	
07.12.2012	Ratsversammlung der Stadt Geesthacht	

1. Erläuterung:

Plangebiet: Besenhorst, südlich der B5, westlich Schäferstrift, Flurstücke 13/2, 13/3, 17/1, teilw. 18/3, 24/2 und teilw. 23/5 der Gemarkung Besenhorst

Übersichtsplan:

Die erneute Trägerbeteiligung und parallel durchgeführte öffentliche Auslegung war aufgrund von Änderungen in den Bereichen Lärm und Kompensationsmaßnahmen / Artenschutz notwendig geworden. Die erneute Auslegung und erneute Beteiligung wurde im Oktober 2012 durchgeführt.

Es sind Stellungnahmen eingegangen, die sich größtenteils inhaltlich jedoch auf die bisher eingebrachten Stellungnahmen beziehen. Grundlegend inhaltlich neue Stellungnahmen, Anregungen o.ä. sind nicht eingegangen.

Die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge sind in der Anlage dargestellt (in der Anlage ist ebenfalls durch Hinweise kenntlich gemacht, welche Punkte bereits im PU-Ausschuss am 11.09.12 mit der Vorlage VO-1342 beraten worden sind).

Sollten nach Fristende (15.10.12) -Stand Vorlagenerstellung 25.10.12-, noch verspätete Stellungnahmen eingehen, werden sie nachgereicht.

Hinweis:

In der Sitzung der Ratsversammlung sind die Abwägungen aus der ersten Beteiligungsrunde (PU-Ausschuss vom 11.09.12 Vorlage VO-12/1342) und der erneuten Beteiligung (PU-Ausschuss vom 13.11.12, diese Vorlage VO-12/1407) abzuwägen und zu beschließen.

Zur RV werden deshalb alle o.g. Abwägungsvorschläge gesamtheitlich der Vorlage VO-12/1407 beigefügt und sind mit dieser einen Vorlage VO-12/1407 zusammengefasst abschließend abzuwägen und zu beschließen.

2. Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Planung und Umwelt empfiehlt der Ratsversammlung folgendes zu beschließen

- die eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des B-Planes Nr. IV/3 3.Änderung „Besenhorst Ost“ entsprechend der in den Anlagen (aus VO-12/1342, 11.09.12 PU-Ausschuss; VO-12/1407, 13.11.12 PU-Ausschuss) aufgeführten Beschlussvorschläge abzuwägen und zu beschließen
- den B-Plan Nr. IV/3 3. Änd. für das o.g. Gebiet bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) abschließend als Satzung zu beschließen und die Begründung zu billigen
- der Beschluss des B-Planes Nr. IV/3 3. Änd. durch die Ratsversammlung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen (sollte zu diesem Zeitpunkt der neue F-Plan noch keine Rechtskraft erlangt haben, ist die zuständige Genehmigungsbehörde einzuschalten und ggf. die Genehmigung einzuholen).

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Zahl der Ausschuss-/Ratsmitglieder: ...
Davon anwesend: ...
Davon stimmberechtigt: ...
Ja-Stimmen: ...
Nein-Stimmen: ...
Stimmenenthaltung: ...

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO war(en) ... Ausschuss-/Ratsmitglieder von der Beratung und Beschlussfassung auszuschließen.

In Vertretung
Maren Marquardt

Anlage/n: Abwägung/Beschlussentwürfe 2 , Begründung
für die RV: + Abwägung/Beschlussentwürfe 1

Anlage

B-Plan Nr. IV/3 3. Änd. „Besenhorst Ost“,
Eingang der Stellungnahmen Behörden/sonst. TöB/Nachbargem.

erneute Beteiligung/Abwäg. 2

Stand: 25.10.12

Nr.	Behörden/sonst. Träg. öff. Belange/Nachb.gem. - Inhalt des Schreibens -	Abwägung / Beschlussentwurf
1.	<p><u>AKN</u></p> <p>...keine Bedenken, wenn die nachfolgend aufgeführten Bemerkungen und Hinweise Berücksichtigung finden:</p> <p>Die AKN haftet für keinerlei Schäden, die sich aus der Eigenart ihres Eisenbahnbetriebes ergeben. Hierzu können auch keine Forderungen wege der vom Schienenverkehr hervorgerufenen Immissionen, insbesondere Verkehrsgeräusche und sonstige in den gesetzlichen Vorschriften behandelte Auswirkungen, geltend gemacht werden.</p> <p>Die Anliegergrundstücke an das Bahngelände sind durch ordnungsgemäße wirksame Einfriedungen gegenüber dem Bahngrundstück abzugrenzen, um das unbefugte Betreten und Befahren der AKN-Flächen zu verhindern. Diese Einfriedungen dürfen keine Tore, Türen oder sonstige Öffnungen erhalten.</p> <p>Anpflanzungen auf den Anliegerflächen dürfen den Eisenbahnbetrieb zu keiner Zeit behindern oder gefährden.</p> <p>Bei den ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind aus Gründen der Verkehrssicherung bestimmte Pflanzabstände für Sträucher und Bäume einzuhalten. Wir bitten, die AKN deshalb zu beteiligen.</p> <p>Im Bereich der öffentlichen und privaten Bahnübergänge sind Sicht-</p>	<p><u>(Hinweis der Verwaltung: gleiches Schreiben wie in der ersten Beteiligung, daher gleiche Abwägung wie bereits in VO-12/1342- Anlage, Punkt 2.)</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der B-Planaufstellung wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt, das auch den Güterzug- und den Dampflozugverkehr behandelt. Es sind in Bezug auf den jetzigen Zugverkehr keine lärmtechn. Maßnahmen notwendig, da der Lärm als sehr gering bzw. gering eingestuft ist.</p> <p>In Geesthacht befinden sich diverse Bahntrassen, die nicht durch Einfriedungen abgegrenzt sind (z.B. Elbuferstraße / Parkanlage). Die Forderung wirksame Einfriedungen ohne Öffnungen gegenüber dem Bahngrundstück festzusetzen, wird nicht erfüllt. Die Regelung einer von der AKN gewünschten Einfriedung ihrer Flächen wird der AKN und den Betroffenen überlassen.</p> <p>Durch Hinweise aus der TöB-/Behördenbeteiligung wurde die südliche Grünfläche mit ihren Bepflanzungen geringfügig verändert, u.a. Bäume an dieser Stelle reduziert, auch im Hinblick auf die Bahntrasse und ihren außerhalb des Plangebietes liegenden Bahnübergang an der Straße „Schäferstriff“.</p> <p>Der Hinweis zur Anpflanzung und Pflanzabstände/ Verkehrssicherung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Sichtdreieck, im Bereich des außerhalb des Plangebietes lie-</p>

	flächen für die Bahnübergangssicherungen auf den Anliegergrundstücken entsprechend den einschlägigen Bestimmungen jederzeit freizuhalten.	genden Bahnübergangs „Schäferstrift“ wird dargestellt.
2.	<p><u>HWK Lübeck:</u></p> <p>...keine Bedenken...</p> <p>Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.</p>	<p><u>(Hinweis der Verwaltung: gleiches Schreiben wie in der ersten Beteiligung, daher gleiche Abwägung wie bereits in VO-12/1342- Anlage, Punkt 6.)</u></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen. Aus der Begründung ist ersichtlich, dass kein Handwerksbetrieb betroffen ist.</p>
3.	<p><u>Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie:</u></p> <p>...keine Bedenken...wenn meine Stellungnahme ...vom... berücksichtigt wird. ...</p>	<p>Die benannte Stellungnahme inkl. ihrer Abwägung wurde im PU-Ausschuss am 11.09.2012 berücksichtigt und beraten. (Hinweis der Verwaltung: s. VO-12/1342 – Anlage, Punkt 10.)</p>
4.	<p><u>Kreis Hzgt. Lbg. FD Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur:</u></p> <p>hier: <u>nicht abschließende</u> Stellungnahme ...</p> <p><u>FD Abfall und Bodenschutz</u> ...Durch Aufnahme des o.g. Punktes als Hinweis in der Festsetzung des B-Planes bestehen keine Bedenken gegen den vorgelegten B-Plan.</p> <p><u>FD Wasserwirtschaft</u> Die Niederschlagswasserbeseitigung in dem B-Plangebiet soll für die öff. Flächen über ein zentrales Versickerungsbecken erfolgen, das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Alle Entwässerungs-/und Versickerungsanlagen sind nach den geltenden allgem. anerkannten Regeln der Technik herzustellen und zu betreiben. Für die Versickerungsanlagen sind die Vorgaben des Regelwerks A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu beachten. Während die Durchlässigkeit der anstehenden Böden im Rahmen</p>	<p><i>Hinweis der Verwaltung: Bis zur Fertigstellung der Vorlage ist keine weitere/abschließende Stellungnahme eingegangen (ggf. noch späterer Eingang wird dann zur RV nachgereicht)</i></p> <p>- wird zur Kenntnis genommen (Hinweis der Verwaltung: s. VO-12/1342 – Anlage, Punkt 13. FD Abfall und Bodenschutz)</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>des Regelwerks liegt, sind einige Versickerungsanlagen bei einem Grundwasserflurabstand von etwa 1,7 m ausgeschlossen, da die Sohle der Versickerungsanlage mind. 1m oberhalb des mittleren höchsten Grundwasserstandes liegen muss. Daher sind Sickerschächte von vornherein nicht zulässig und Rigolen nur eingeschränkt möglich. Es bleiben offene Versickerungsanlagen wie Sickermulden bzw. Flächen.</p> <p>Sofern die angedachte Versickerung auf den Grundstücken nicht über den bewachsenen Oberboden erfolgt (wie Mulden-/Flächenversickerungsanlagen), ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Für die öff. Versickerungsanlage ebenfalls.</p> <p>Antragsteller und Erlaubnisnehmerin in allen Fällen ist die abwasserbeseitigungspflichtige Stadt Geesthacht. Die notwendigen Bodengutachten, die Grundlage der Bemessung der Versickerungsanlagen sind, hat daher auch die Stadt Geesthacht zu erstellen und nicht die Bauherren.</p> <p><u>FD Naturschutz</u></p> <p>... <u>vorläufige Stellungnahme.</u></p> <p>Nach einer überschlägigen Prüfung der Unterlagen ist deutlich, dass insbesondere die belange des Artenschutzes erheblich betroffen sind. Hierzu ist festzustellen, dass die Flächen für die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz (CEF-Maßnahmen), die u.a. unter Ziffer 10 der o.g. Untersuchung genannt sind und sich außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung befinden, der Familie M. gehören.</p> <p>Da die Flächen für die Maßnahmen einer privaten Person gehören, muss rechtlich gesichert werden, dass der Eigentümer hiermit einverstanden ist. Hierfür ist eine Vereinbarung oder ein Vertrag zwischen der Stadt Geesthacht und der Fam. M. erforderlich, der Bestandteil der Begründung zum B-Plan wird – siehe hierzu Gem. Runderlass... .</p> <p>Der Entwurf eines Vertrags, wie im Erlass vorgesehen, liegt den eingereichten Unterlagen jedoch nicht vor. Ich bitte deshalb um Vorlage</p>	<p>Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.</p> <p>In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Erschließungsplanung ein Entwässerungskonzept zu erstellen ist.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wie in der Begründung dargelegt, trifft die Stadt Geesthacht genau aus diesem Grund eine Vereinbarung/Vertrag mit Herrn M.M. und dem Eigentümer der Flächen (Herrn K.M.).</p> <p>Der FD Naturschutz hat zwischenzeitlich den Vertragsentwurf zur</p>
---	---

<p>eines Entwurfs zur Prüfung. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass die fehlende rechtliche Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen zu einem Abwägungsfehler führen kann.</p> <p>Ansonsten halte ich bis auf Weiteres meine Stellungnahme vom 09.05.2012 aufrecht und bitte die abschließende Stellungnahme abzuwarten.</p> <p><u>Städtebau und Planungsrecht:</u></p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen städtebaulichen Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Allerdings ist folgendes zu beachten: Entgegen der Aussage auf Seite 3 der Begründung zum Thema „Entwicklung des Planes“, ist der Bebauungsplan nicht als aus dem F-Plan entwickelt anzusehen. Zwar ist die Fläche Bestandteil der Neuaufstellung des F-Planes, allerdings ist die Neuaufstellung meines Wissens bisher nicht genehmigt, bzw. auch nicht zur Genehmigung vorgelegt worden. Die im Verfahrensschritt gem. § 4(1) parallel vorgelegte Änderung Nr. 7.10 des F-Planes wurde nicht weiterverfolgt. Insofern ist davon auszugehen, dass die 3. Änderung des B-Planes IV/3 einer Genehmigung bedarf, wenn die Planung vor der Genehmigung der Neuaufstellung des F-Planes in Kraft treten soll. Dies wurde Ihnen auch mit dem Erlass des Innenministeriums vom 10.04.2012 mitgeteilt. Ich bitte <i>wie bereits in der vorangegangenen Stellungnahme</i> um Beachtung.</p> <p>Außerdem weise ich darauf hin, dass sich die Festsetzung der <u>Anzahl</u> von Stellplätzen dem Festsetzungskatalog des §9 BauGB entzieht. Auch im Zusammenhang mit der Landesbauordnung ist keine Festsetzungsmöglichkeit für eine bestimmte Anzahl von Stellplätzen geschaffen. Auch hier wird den Gemeinden im Rahmen örtlicher Bauvorschriften lediglich zugestanden, dass in genau abgegrenzten Teilen des Gemeindegebietes bestimmt werden kann, dass Stell-</p>	<p>Kenntnis / zum Verständnis erhalten. Der Vertrag wird der Begründung als Anlage beigefügt.</p> <p>Die abschließende Stellungnahme ist nicht eingegangen (Frist 15.10.12, Stand 25.10.12); s.o.</p> <p><u>(Hinweis der Verwaltung zu Städtebau/Planungsrecht: Inhalt. gleiches Schreiben wie in der ersten Beteiligung, daher gleiche und aktualisierte Abwägung wie bereits in VO-12/1342-Anlage, Punkt 13. Städtebau und Planungsrecht)</u></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich keine Bedenken bestehen.</p> <p>Die Neuaufstellung des F-Planes ist zurzeit noch nicht genehmigt. Im Verfahren dieses B-Planes war zu dem Zeitpunkt der Entscheidung davon auszugehen, dass die Neuaufstellung des F-Planes zügig, vor diesem B-Plan Satzungsbeschluss, rechtskräftig wird; daher wurde die F-Planänderung 7.10 nicht parallel weiterbetrieben. Aktuell ist die Neuaufstellung noch nicht rechtskräftig, <i>der F-Plan ist jedoch bereits abschließend beschlossen und zur Genehmigung eingereicht.</i></p> <p>Der Stadt ist, auch durch Schreiben des IM, bekannt, dass sie diesen B-Plan, sollte die Neuaufstellung nicht rechtskräftig sein, zur Genehmigung im Ministerium vorlegen muss.</p> <p>Die Gründe und Bedürfnisse, die die Stadt zu dieser Festlegung geführt hat, sind in der Begründung dargelegt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Herstellung von zwei Stellplätzen als gerecht angesehen wird.</p>
--	--

	<p>plätze oder Garagen (...) herzustellen sind, wenn die Bedürfnisse des ruhenden oder fließenden Verkehrs dies erfordern. Die Festsetzung einer Anzahl lässt sich darüber nicht festlegen. Ich weise in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Herstellung von zwei Stellplätzen meines Erachtens dem regelmäßigen Bedarf gerecht wird. Insofern kann die Stadt darüber nachdenken eine – auch großmässig – bestimmte <u>Fläche</u> für die Herstellung von Stellplätzen festzusetzen.</p>	
5.	<p><u>HVV:</u> ...möchten mit dieser Stellungnahme unsere bereits... vom...geäußerte Vorbehalteunterstreichen.</p> <p>Von Seiten des HVV wird der vorgesehene Nachweis von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit für Einzel- und Doppelhäuser (vgl. Begründung S. 4) sehr kritisch gesehen und in diesem Umfang abgelehnt. Das Plangebiet ist, wie in der Begründung auf Seite 5 ausgeführt, über die fußläufig gelegene Haltestelle „Geesthacht, Schäferstriff“ hervorragend mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar und u.a. direkt an die Innenstädte von Geesthacht und Bergedorf angebunden (Metrobuslinie 12, Schnellbuslinie 31, Eilbuslinie E 31, Nachtbuslinie 639).</p> <p>Der geplante Nachweis von zwei Stellplätzen für Einzel- und Doppelhäuser wird aus Sicht des HVV nur Anreize für eine verstärkte Nutzung des Motorisierten Individualverkehrs (MIV) liefern und damit den Modal Split-Anteil des Umweltverbundes bzw. des ÖPNV verschlechtern. Vor dem Hintergrund der im schleswig-holsteinischen Klimaschutzprogramm formulierten Ziele erscheint dies ebenso kontraproduktiv wie hinsichtlich des in der B-Plan-Begründung formulierten Ziels, dass die zukünftigen Bewohner des Gebietes Wege möglichst nicht mit dem MIV zurücklegen und gegebenenfalls auf die Anschaffung eines (weiteren) PKW verzichten sollen.</p> <p>Unter Verweis auf § 50 Abs. 1 LBO SH sowie die <i>Richtzahlentabelle für den Mindestbedarf an Stellplätzen und Abstellanlagen für Fahrrä-</i></p>	<p><u>(Hinweis der Verwaltung:</u> <u>Inhaltl. gleiches Schreiben wie in der ersten Beteiligung, daher gleiche Abwägung wie bereits in VO-12/1342- Anlage, Punkt 1.)</u></p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Grundsätzliches Ziel der Stadt Geesthacht ist es, die Bürgerinnen und Bürger zu animieren den ÖPNV zu nutzen. Dies ist auch in der Begründung dargelegt und erwünscht. Der Sicht des HVV, einen Anreiz zur verstärkten Nutzung des MIV hierin zu sehen kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Es hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass Anliegerstraßen oftmals (verbotenerweise) zugeparkt werden und z.B. Rettungsfahrzeuge oder Busse nicht passieren können.</p> <p>Der öffentliche Verkehrsraum soll nicht zunehmend private Parkplatzfläche ersetzen; wer mehrere KfZ im Haushalt besitzt, sollte diese auch zum größten Teil auf seinen Flächen unterbringen.</p> <p>Als Konsequenz daraus, ist es notwendig zwei Stellplätze festzusetzen. Die Festsetzung wird nicht als kontraproduktiv gesehen, sie dient u.a. der Freihaltung der öffentlichen Verkehrsflächen und damit auch der allgemeinen Verkehrssicherheit.</p> <p>Aus diesen Gründen wird der Anregung auf Reduzierung der nachzuweisenden Stellplatzanzahl nicht gefolgt.</p>

	<p>der regt der HVV daher eine Reduzierung der nachzuweisenden Stellplatzanzahl für Pkw auf einen Stellplatz pro Wohneinheit auch für Einzel- und Doppelhäuser an.</p>	
6.	<p><u>NABU Geesthacht und Landesverband SH:</u></p> <p>...Die NABU Gruppe Geesthacht nimmt im Rahmen der Verbandsbeteiligung gemeinsam mit dem NABU-Landesverband ...in ähnlicher Weise wie zur Entwurfsfassung vom März 2012 Stellung:</p> <p>In dem geplanten Wohnquartier auf dem Gelände der beiden Bauernhöfe sind für den NABU der Erhalt und die Entwicklung der Grünstruktur von West nach Ost und der von Nord nach Süd wichtige Elemente auch im Sinne von übergeordneten Vernetzungsstrukturen (siehe auch Landschaftsplan, Stadtbiotop-Kartierung u.a.).</p> <p>1. Der NABU nimmt erfreut zur Kenntnis, dass die Anregungen in seiner Stellungnahme vom 22.4.2012 aufgegriffen wurden, den Knick E1 durch beidseitige Schutzstreifen auf öffentlicher Grünfläche zu stärken und nachhaltig zu sichern. Das hilft, die bisher schwach ausgeprägte Grünstruktur von Nord nach Süd zu stärken.</p> <p>2. Der NABU begrüßt, dass die Ziele des Landschaftsplanes und der Stadtbiotopkartierung aufgegriffen werden, die Bahnlinie als Vernetzungsstruktur in West nach Ost-Richtung durch die Ausweitung öffentlicher Grünflächen, der Gehölzanpflanzung als Abgrenzung zur Wohnbebauung entlang der Süd-Ost-Kante und der Wegeverbindung zu entwickeln. Der NABU hält es aber nach wie vor für notwendig, die Gehölzanpflanzung mit Knickcharakter im Süd-Osten, die ja einen Lebensraumsatz für wegfallende Gehölze entlang der Bahntrasse bilden soll, auf öffentlichen Grünflächen festzusetzen. Die geplante Anpflanzverpflichtung für Private auf deren Flächen führt nach den Erfahrungen des NABU in vielen Neubaugebieten nur in Ausnahmefällen zu dem richtigen Ergebnis.</p> <p>3. Der NABU hält seine Position vom 22.4.2012 aufrecht, die Lücke in der Baumreihe zu schließen, die entlang der B5 als anzupflanzen festgesetzt ist. Im neuen Entwurf ist diese Lücke sogar noch größer geworden. Westlich der neuen Einfahrt zum geplanten</p>	<p>(Hinweis der Verwaltung: s. VO-12/1342 – Anlage, Punkt 10.)</p> <p>zu 1. - wird zur Kenntnis genommen</p> <p>zu 2. <u>(Hinweis der Verwaltung: Inhaltl. gleicher Punkt wie in der ersten Beteilig., daher gleiche Abwägung wie bereits in VO-12/1342- Anlage, Punkt 10., zu 2.)</u> Die Festsetzung des privaten Grünstreifens beruht bereits aus dem B-Planverfahrens IV/3 1. Änderung, inkl. der vertraglichen Regelung zwischen der Stadt und zwei Eigentümer/innen, der Bestand hat, da er dem Ziel der Schaffung einer Radwegeverbindung im süd-östlichen Bereich dient. Alle anderen neu anzupflanzenden Festsetzungen erfolgen auf dargestellter öff. Fläche.</p> <p>zu 3. <u>(Hinweis der Verwaltung: Inhaltl. gleicher Punkt wie in der ersten Beteilig., daher gleiche Abwägung wie bereits in VO-12/1342- Anlage, Punkt 10., zu 3.)</u> Im westlichen Teilbereich wurden keine Baumanpflanzungen festgesetzt, da an dieser Stelle eine ÖPNV Haltestelle als Option dargestellt ist. Eine genaue Festsetzung von Bäumen entlang der B5/404</p>

	<p>Wohngebiet ist aktuell eine Strecke von ca. 80 m nicht mit Bäumen bestockt und auch als nicht zu bepflanzen ausgewiesen. Sie ist zwar als mögliche Bushaltestelle gekennzeichnet. Die Gestaltung einer Bushaltestelle schließt Bäume aber nicht automatisch aus.</p> <p>4. Der NABU begrüßt, dass in dem Grünordnerischen Fachbeitrages artenspezifische Untersuchungen zu Fledermäusen, Vögeln, Reptilien und einigen Insekten vorgenommen und daraus CEF-Maßnahmen speziell für Rauchschwalben und die Planung von Nisthilfen für Mehlschwalben und Sperlinge abgeleitet wurden. Für den NABU wird allerdings nicht ersichtlich, wer für diese Maßnahmen verantwortlich ist und wo die Nisthilfen angebracht werden sollen. Er fordert daher, diese Verantwortlichkeiten klar zu benennen.</p> <p>5. Die überarbeitete Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und die vorgeschlagenen Minimierungsmaßnahmen des Grünordnerischen Fachbeitrages vom September 2012 werden vom NABU nachvollzogen. Er begrüßt, dass sie in den Bebauungsplan übernommen wurden und dass die grünordnerischen Belange, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und andere Belange grafisch und im Textteil des Bebauungsplans so ausführlich benannt und auch auf die Grundstücke bezogen zugeordnet sind.</p> <p>Der NABU bittet um die weitere Beteiligung am Planverfahren.</p>	<p>könnte hier ggf. zukünftiger Planung (Haltestelle) entgegenwirken. Neu ergänzt: Eine Bushaltestelle bzw. der Randstreifen kann immer noch seitens der Stadt bepflanzt/gestaltet werden, jedoch sollte zunächst abgewartet werden, ob und wann eine Haltestellenverlegung durchgeführt wird.</p> <p>zu 4. Wie in der Begründung dargelegt, schließt die Stadt einen Vertrag über die ökolog. Maßnahmen mit Herrn M.M. bzw. Herrn K.M. ab, in dem Herr M.M. sich verpflichtet die entsprechenden Maßnahmen (u.a. Begründung 8.8.3) durchzuführen und Herr K.M. diese Maßnahmen auf seinen Flächen duldet. Somit wird die Durchführung der CEF-Maßnahme gesichert.</p> <p>zu 5. - wird zur Kenntnis genommen</p>
7.	<p><u>AG 29 (Arbeitsgemeinschaft der anerk. Naturschutzverbände):</u></p> <p>Nach der Stellungnahme im vorherigen Beteiligungsverfahren ... und der teilweisen Berücksichtigung der darin vorgebrachten Einwände, gibt die AG 29 keine weitere Stellungnahme ab. Die im Grünordnerischen Fachbeitrag dargestellten Maßnahmen, insbesondere die vorgezogenen CEF Maßnahmen, sind auch umzusetzen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Ein Monitoring sollte abschließend festgesetzt werden, um die Populationsentwicklung der von der Planung betroffenen Arten zu dokumentieren. Die AG 29 macht darauf aufmerksam, dass die umwelt- und natur-</p>	<p><i>(Hinweis der Verwaltung: s. VO-12/1342 – Anlage, Punkt 11.)</i></p> <p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen</p>

	schutzfachlichen Standards bei der Umsetzung der Planung einzuhalten sind. ...	
8.	<p><u>IM SH, LKA Kampfmittelräumdienst:</u></p> <p>In dem o.a. Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt ... durchgeführt.</p> <p>Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.</p>	Der Hinweis ist bereits im Text Teil B und der Begründung enthalten.
9.	<p><u>Schleswig-Holstein Netz AG:</u></p> <p>...keine Bedenken</p> <p>Im Plangebiet liegen Stromversorgungskabel der Stadtwerke Geesthacht GmbH. Vor Aufnahme von Bauarbeiten ist deren Lage zu erkunden und während der Bauarbeiten ist darauf Rücksicht zu nehmen. Für die zukünftige Stromversorgung des Bebauungsgebietes bitten wir einen Platz (ca. 4x5m) für eine Transformatorstation in der Nähe vorhandener Stromkabel vorzusehen.</p>	<p><u>(Hinweis der Verwaltung: gleiches Schreiben wie in der ersten Beteiligung, daher gleiche Abwägung wie bereits in VO-12/1342- Anlage, Punkt 5.)</u></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.</p> <p>Da der Stadt Geesthacht zurzeit noch nicht bekannt ist, wann, wer das geplante Gebiet erschließen und bebauen wird, wird diese Information an die jetzigen Eigentümer (zur Information an den pot. Erschliesser) weitergeleitet. Eine Abstimmung hat im weiteren Erschließungsplanungsverlauf zu erfolgen.</p>

Folgende Behörden/sonst. TöB/Nachbargem. haben geantwortet und keine Anregungen/Bedenken/Stellungnahmen zum o.g. B-Planentwurf:

IHK Lübeck
Samtgemeinde Elbmarsch
Gebäudemanagement SH
Handwerkskammer Lübeck

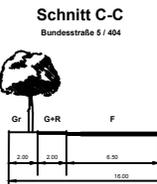
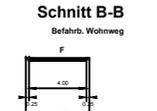
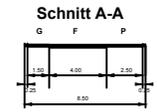
Gemeinde Wiershop
Landkreis Harburg
Vattenfall
Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Lübeck

Nr.	- Inhalt des Schreibens -	Abwägung / Beschlussentwurf
1.	<p>Herr M.M.:</p> <p>...folgende Anregungen und Bedenken vor:</p> <p>1. Die Neuplanung hat auf der westlichen Seite des Planungsgebietes im unteren Kurvenbereich zu einem Wegfall eines kompletten Baufensters geführt. Hier sind nun zusätzlich öff. Parkplätze vorgesehen, ohne dass ersichtlich ist, woher der zusätzliche Bedarf hergeleitet wird.</p> <p>2. Die vorhandenen Grundstückszufahrten zu den Häusern Nr. 14... müssen erhalten bleiben. Der Verweis auf den Bestandschutz führt insoweit zu einer Enteignung der betroffenen Eigentümer. Die westliche Doppelhaushälfte ...wäre nach der Neuplanung nicht mehr dauerhaft an das öff. Wegenetz angeschlossen und damit unerschlossen. Der Bestand der Grundstückszufahrt zu dem Gebäude 14 c ist daher unabdingbar. Die mit den anderen Gebäuden bebauten Grundstücke und Grundstücksteile entlang der B5 sind derzeit ebenfalls voll erschlossen. Sind die Zufahrten künftig nur solange gewährleistet, wie der vorhandene Gebäudebestand auf ihnen steht (Bestandsschutz) sind die Grundstücke rechtlich nicht mehr erschlossen, weil die verkehrliche Erschließung über die Zufahrt nicht dauerhaft sichergestellt ist. Sie sind nicht mehr als erschlossene Grundstücke zu verkaufen. Auch die Häuser sind unverkäuflich, solange die Ringstraße nicht fertiggestellt ist, weil bei einem zufälligen Untergang selbst innerhalb der Baufenster kein neues Gebäude errichtet werden könnte. Daher müssen die vorhandenen Zufahrten erhalten bleiben.</p>	<p>zu 1.</p> <p>Die Feststellung trifft zu. Durch die Verlegung der Erschließungsstraße und der damit verbundenen Angleichung, mußten Baufenster neu ausgerichtet werden. Ebenfalls wurde u.a. aus Sicht des FD Öff. Sicherheit weitere öff. Parkplätze ergänzt.</p> <p>zu 2.</p> <p>Die Ausführungen werden zu Kenntnis genommen, aber auf die Ziele der Planung aufmerksam gemacht:</p> <p>Der B-Plan IV/3 3. Änd. regelt die Zufahrten für die zukünftige Nutzung der ausgewiesenen Planung.</p> <p>Wie auch in Gesprächen dargelegt, soll das gesamte Gebiet über eine neue Erschließungsstraße (erreichbar über bzw. durch eine neu zu planende Abbiegespur von der B 5/404) erschlossen werden, um so wenig wie mögliche, einzelzufahrtsbedingte Links-/bzw. Rechtsabbieger von der B5/B 404 zu haben, die den Verkehrsfluss der aus-/einfallenden B5/B 404 beeinträchtigen.</p> <p>Deshalb ist dieses Ziel im B-Plan verankert und legt verbindlich Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten fest.</p> <p>Der Hinweis auf die Erschließung des westlichen Doppelhauses Nr. 14 c wird aufgenommen, das GFL-Recht wird auch an die westliche Doppelhaushälfte weitergeführt (aktuell werden beide Haushälften nur über eine Zufahrt erschlossen), so dass jede Haushälfte eine förmliche Zuwegung hat.</p>
2.	<p>VHH:</p> <p>Begründung Punkt 12: Bei der Diskussion von Haltestellenverlegungen bitten wir um rechtzeitige Einbeziehung des Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachdienst Regionalentwicklung u. Verkehrsinfrastruktur – ÖPNV, des HVV sowie des dort verkehrenden Busunternehmens, um ein für die Bürger Geesthachts möglichst optimales Ergebnis erzielen zu können.</p> <p>Anbei ein redaktioneller Hinweis: Die Haltestelle „Heidberg“ wurde zwischenzeitlich in „Schäferstrift“ umbenannt.</p>	<p>Der Arbeitskreis und die zuständigen Stellen werden einbezogen, sobald sich die Überlegungen zu einer möglichen Haltestellenverschiebung weiter entwickeln.</p> <p>Der redaktionelle Hinweis wird eingearbeitet.</p>

Planzeichnung (Teil A)



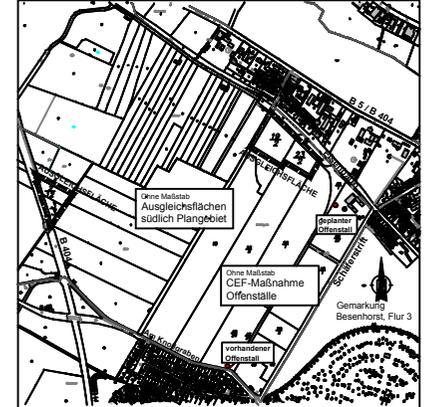
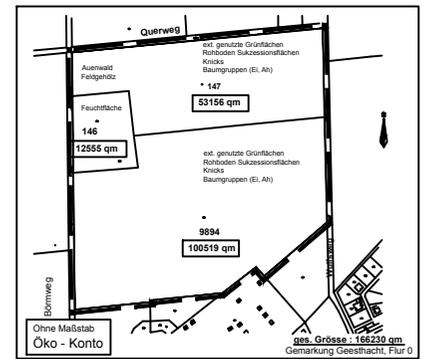
Straßenquerschnitte M 1:200



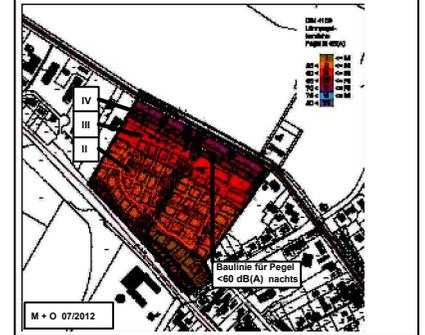
- Gr Grünstreifen
- F Fahrbahn
- P Parken
- G Gehweg
- G+R Geh- und Radweg
- Gra Graben

ZUORDNUNGSTABELLE: Grundstücksbezogener Ausgleichsumfang

Z. Dingwertklasse	Ertragsübertrag zur Gewerbesteuer					
	Grundstück Fläche [m²]	Grundstück Fläche [m²]	Grundstück Fläche [m²]	Grundstück Fläche [m²]	Grundstück Fläche [m²]	Grundstück Fläche [m²]
Grundstück Nr. GZ 6/0	6,21 ha	6,196	606 m²	6,666 m²	1/2 SdSt	6,666 SdSt
Grundstück Nr. GZ 6/1	6,11 ha	6,222	128 m²	6,876 m²	1/2 SdSt	6,666 SdSt
Grundstück Nr. GZ 6/2	6,64 ha	6,111	2,222 m²	6,876 m²	1/2 SdSt	6,666 SdSt
Summe	19,0 ha	1,956 m²	17 SdSt			



Lärmpegelbereiche (Festsetzungen s. Text Teil B)



B E G R Ü N D U N G

der Satzung zum Bebauungsplan Nr. IV/3 3.Änderung

der Stadt Geesthacht „Besenhorst Ost“

Plangebiet:

Besenhorst südlich der B5, westlich Schäferstrift, Flurstücke 13/2, 13/3, 17/1, teilw. 18/3, 24/2 und teilw. 23/5 der Gemarkung Besenhorst

Übersichtsplan:



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Entwicklung des Planes	3
3. Städtebauliche Konzeption	3
4. Erschließungsstruktur	4
5. Geplante Bebauung	4
6. Bauliche Nutzung, Gestaltung, Örtli. Bauvorschriften	5
7. Infrastruktur	8
8. Umweltbericht	9
8.1 Einleitung / Vorbemerkungen	9
8.2 Angaben zum Standort	9
8.3 Inhalte und Ziel des Bauleitplans	10
8.4 Umweltschutzziele aus den für das gebiet relevanten übergeordn. Fachgesetzen und-planungen	11
8.5 zusammenfassende Bestandsbeschreibung	15
8.6 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirk. und der Umweltmerkmale	16
8.7 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	26
8.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung Und zum Ausgleich/Ersatz	26
8.9 Zusätzliche Angaben	31
8.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung	32
9. Grünstruktur, Ausgleich	33
10. Lärmgutachten	33
11. Geruchimmissionen, Eintritt bestimmter Umstände / Besondere Fälle	34
12. Öffentliches Verkehrsnetz	35
13. Ver- und Entsorgung	35
14. Kriminalprävention	36
15. Abfallbeseitigung, Wertstoffsammelstelle	37
16. Altablagerungen, Kriegslasten, Boden	37
17. Maßnahmen zur Bodenordnung	38
18. Planungsrechtlicher Hinweis	38

1. Anlass und Ziel der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die landwirtschaftlich geprägten Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen. Innerhalb des Gebietes befinden sich zwei landwirtschaftlich geprägte Flächen.

Das östl. Teilgebiet ist bereits überwiegend Brachfläche, da der ehemalige Hof nicht mehr betrieben wird. Das westl. Teilgebiet wird zurzeit noch seitens eines landwirtschaftlichen Betriebes (Tierhaltung: Milch-/Mutterkühe sowie Tierhaltung) genutzt. Der Umsiedlungswille des ansässigen Landwirtes wurde der Stadt Geesthacht kundgetan, so dass, nach Aussage des Landwirtes, in baldiger Zukunft mit der Umsiedlung zu rechnen ist.

Die Stadt Geesthacht beabsichtigt diese (teilw. ehemals) landwirtschaftlich genutzten Flächen -und somit das letzte größere zusammenhängende Areal in Besenhorst- in Wohnbauflächen entsprechend des erbauten Umfeldes, umzuwandeln.

Ein weiteres Ziel ist die Vernetzung der vorhandenen Grünstrukturen; neben einer Nord-Süd-Achse, wird eine ausgeprägte grüne Ost-West-Achse, die gleichzeitig zur Naherholung einladen kann, geplant.

Zusätzlich soll mit der Planung eine Radwegeverbindung (Schäferstrift-Innenstadt) gesichert werden.

2. Entwicklung des Planes, Grundlagen

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Geesthacht weist den Geltungsbe-
reich als Dorfgebiet aus, jedoch wird in dem zurzeit im Verfahren befindlichen Flächen-
nutzungsplan der Stadt Geesthacht (Neuaufstellung), die Fläche bereits als Wohnbauflä-
che ausgewiesen. Der F-Plan läuft parallel zum B-Planverfahren (*er wurde zwischenzeit-
lich abgeschlossen und zur Genehmigung eingereicht*), daher ist der B-Plan als aus dem
F-Plan entwickelt anzusehen.

Der Landschaftsplan weist größtenteils die Flächen als Wohnbauflächen und anteilig als
Fläche für Landwirtschaft aus.

Grundlage der 3. Änderung des Bebauungsplanes IV/3 ist das Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli
2011 (BGBl. I S. 1509).

Der Entwurf der 3. Änderung des B-Planes IV/3 und die Begründung haben im Frühjahr
2012 öffentlich ausgelegen, parallel fand die Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öff. Belange statt.

Aufgrund von eingegangenen Stellungnahmen wurden einige Überarbeitungen in der
Planzeichnung und der Begründung vorgenommen. Da der Entwurf der 3. Änderung des
B-Planes IV/3 nach der öffentlichen Auslegung und der parallel durchgeführten Beteili-
gung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange geändert wurde, wurde er im Ok-
tober 2012 erneut ausgelegt und die Stellungnahmen erneut eingeholt.

3. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet konzipiert, analog dem umliegenden Be-
reich. Der Charakter eines vorwiegend dem Wohnen genutzten Umfeld wird in diesem
Teilgebiet weiterentwickelt.

Neben einem geringen Anteil an Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhausbau im Nor-
den und Reihenhausbau am West- und Ostrand, wird der größte Teil der Flächen für den

Einfamilien- und Doppelhausbau ausgewiesen.

Die Bereichs- und Raumbildung erfolgt durch unterschiedlich mögliche Bauformen und Höhengliederung, durch gestufte Übergänge vom nördlichen zweigeschossigen Geschosswohnungsbau bis hin zum südlichen eingeschossigen Einfamilienhaus im Übergang zur Landschaft.

Das Gebiet wird von Nord-Süd und Ost-West Grünzügen durchzogen, mit Anschluss an die Fußwege-/ Radwegebeziehungen im Umfeld. Die erhaltenswerten Bäume und Knickstrukturen werden in die Grünzüge und Flächen größtenteils integriert und behalten ihren Lebensraum.

Eine Anbindung an die Fahrradverbindung bis Schäferstrift und weiter zur Innenstadt ist eingeplant.

4. Erschließungsstruktur

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Besenhorst“ (B 5/404). Ziel der Stadt ist es, das gesamte Plangebiet des B-Planes IV/3 3. Änderung mit nur einer Erschließungsstraße, direkt abgehend von der B 5/404, anzuschließen. Weitere Erschließungsstraßenanschlüsse an die B 5/404 sind in dem Plangebiet nicht erwünscht und auch nicht durchzusetzen, da bereits im Umfeld weitere Straßenanschlüsse (z.B. Bauernvogtweg, Schäferstrift) vorhanden sind, die den Verkehrsfluss der Bundesstraße beeinflussen.

Die Stadt Geesthacht hat ein Verkehrsgutachten vom Büro PGT, Hannover, erstellen lassen. Die Planungsempfehlungen fließen in die Planung ein. Grundsätzlich ist lt. Gutachten ein geregelter Knotenpunkt erforderlich, der ggf. durch Anbindesituation mit einem teilsignalisierten Knotenpunkt und einer Linksabbiegehilfe ausreichend ist.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine öffentliche Verkehrsfläche als Ringschließung sowie der Fortführung einer bereits im Ursprungsplan (B-Plan IV/3, RK 1996) geplanten Anbindung nach Westen in Richtung Kätnerweg.

Das Plangebiet erhält Fuß- / Radwegeverbindungen, die sowohl an die umgebende Siedlung als auch an die Grünbereiche/Wege anschließen.

Der befahrbare Wohnweg im süd-östlichen Planbereich zur Radwegeverbindung hin (Anschluss Schäferstrift in Richtung Innenstadt), ist für jeglichen motorisierten Durchgangsverkehr durch bauliche Maßnahmen zu sperren (z.B. Poller). Lediglich die direkt anliegenden Grundstücke am Wohnweg müssen, von Ost oder West, anfahrbar sein.

5. Geplante Bebauung

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet konzipiert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 6,6 ha. Davon sind:

a) Wohngebiet	ca. 4,6 ha
b) Grünflächen	ca. 0,8 ha
c) Verkehrsfläche (inkl. Fuß- und Radwegeverbindungen)	ca. 1,1 ha
d) Versorgungsfläche KWK	ca. 0,01 ha
e) Fläche RRB	ca. 0,06 ha

Im B-Plangebiet können ca. 130 Wohneinheiten in Form von Geschosswohnungsbau (MFH), EH, DH und RH errichtet werden.

Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,0 Personen können im Plangebiet etwa 260 Personen neu angesiedelt werden.

Parkplätze/Stellplätze/Fahrradabstellplätze

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze werden im Straßenraum im Gebiet festgesetzt. Die privaten Stellplätze bzw. Garagen sind, soweit sie nicht festgesetzt sind, entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen auf den Grundstücken herzustellen bzw. zu errichten.

In den Bereichen E/D (Einzelhaus, Doppelhaus) sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze, in den übrigen Bereichen (MFH, RH) ist pro Wohneinheit ein Stellplatz nachzuweisen. Weiter ist auf den Grundstücken der Mehrfamilienhäuser (MFH) pro 10 Wohneinheiten ein Besucher-/Gästeparkplatz auf den eigenen Flächen herzustellen.

Die Stadt Geesthacht möchte mit diesen Festsetzungen den Parkdruck, der durch immer höhere Anzahl der KfZ pro Haushalt entsteht und damit immer mehr in den öffentlichen Raum drängt, auf privaten Grundstücken auffangen. Der öffentliche Straßenraum ist kein Ersatz für private Stellflächen, der öffentliche Raum steht allen Verkehrsteilnehmern zur Verfügung, trägt zur Gebietsbildung bei und muss in Notfällen von Notfahrzeugen gut befahrbar sein.

Den zukünftigen Bauherren und Eigentümern wird empfohlen bei der eigenen Hausplanung frühzeitig den eigenen Außenraum miteinzubeziehen und entsprechend der Haushaltsgröße/KFZ-Anzahl Stellplätze auf dem Grundstück vorzuhalten. Auf die o.g. Festsetzungen wird verwiesen.

Gleichzeitig wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass das Plangebiet mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen ist. Tagsüber wird das Gebiet im 10 Minuten Takt durch den ÖPNV frequentiert. Durch das attraktive ÖPNV Angebot wird den zukünftigen Bewohnern die Möglichkeit eröffnet, Wege nicht mit dem MIV (motorisiertem Individualverkehr) zurückzulegen und ggf. auf die Anschaffung eines (weiteren) PKW zu verzichten.

Für den Bereich der Mehrfamilienhäuser sind in ausreichender Anzahl Fahrradabstellplätze herzustellen.

6. Bauliche Nutzung (Art und Maß) und Gestaltung, örtliche Bauvorschrift

Für die im Plangebiet dargestellten Bauflächen ist ein allgemeines (WA) gemäß § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt. In diesem festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiet“ sind folgende Arten von Nutzungen wie Läden zur Versorgung, Schank- und Speisewirtschaften nicht gewünschte Bestandteile des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO).

Ebenfalls sind die gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit, auch ausnahmsweise, nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Aus folgenden städtebaulichen Gründen werden die o.g. Festsetzungen getroffen.

Im direkten Umfeld des Plangebietes befindet sich bereits eine Tankstelle (B 5/404, HEM, Geesthachter Straße), im weiteren Umfeld zwei weitere (B 5/404, Esso, Aral, Geesthachter Straße), alle verkehrsgünstig gelegen, so dass der Bedarf an Tankstellen ausreichend vorhanden ist.

Zudem benötigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Versorger/Läden und Tankstellen enorme Flächenanteile, die die gewünschte Wohnbebauung ansonsten reduzieren wür-

de. Der Flächenverbrauch ist nicht kompatibel mit der städtebaulich gewünschten Nutzungsstruktur des Wohnens. Ausdrücklich wird in diesem Gebiet das Wohnen gewünscht und daher diese Nutzung festgesetzt.

Die Stadt Geesthacht ermöglicht in diesem Plangebiet das Wohnen. Die Qualität des Wohnens soll nicht durch unterschiedlichste Quellen oder Störfaktoren, die sich ggf. aus Läden, Gartenbaubetrieben oder Tankstellen durch u.a. Immissionen oder Emissionen ergeben können, das Wohngebiet, seine Wohnqualität und damit die Bewohner ggf. negativ beeinflussen.

Das Plangebiet liegt an einer frequentierten Bundesstraße und soll seine Qualität und seinen Bezug in den Quartiersbereichen, im Übergangsbereich zur Landschaft und zur Naherholung entwickeln.

Ebenfalls bleibt die Umgebung zu berücksichtigen, in der sich in den letzten Jahren bereits Wohngebiete entwickelt haben.

Diese Regelung dient dem verträglichen Wohnen.

Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen entsprechen dem vorhandenen Umfeld. Die Grundstücksgrößen belaufen sich im Durchschnitt für die Einzel- und Doppelhausbebauung auf rund 600 qm.

Kleinere Grundstücksgrößen sind nicht geplant, da eine engere Bebauung in diesem, ehemals landwirtschaftlich geprägten Bereich, nicht gewünscht ist.

Die Nutzungsdichte entspricht etwa dem Bestand des westlichen Wohnumfeldes.

Planerisches Ziel ist eine Einheitlichkeit der Bebauung in vertretbarem Rahmen zu schaffen. Daher wurden Grundanforderungen an die künftige Baugestaltung formuliert und festgesetzt.

Diese beziehen sich auf Gebäudehöhe, Dachgestaltung, Materialien und Farbgebung der Gebäude sowie der Gestaltung der Grünbereiche.

Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen entlang der B 5/404 sind für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Der Geschosswohnungsbau erfolgt in Anlehnung an die Umgebung in Besenhorst und ist daher auf II festgesetzt.

Die weiteren Bauflächen erfolgen in Anlehnung an das Umfeld, in offener Bauweise, überwiegend Einzel- und Doppelhausbebauung sowie Reihenhausbebauung. Die gewählten GRZ/GFZ lassen ausreichende Ausnutzungen auf den Grundstücken zu. Ein Teilbereich der Einzel- und Doppelhausbebauung läßt eine zweigeschossige Bebauung zu, um auch individuellen Wohnformen, wie z.B. dem Pultdach zu ermöglichen.

Höhenlage der baulichen Anlage

Im gesamten Gebiet darf die OKFF EG (Sockelhöhe) maximal 50 cm über der nächstgelegenen endausgebauten Fahrbahnoberfläche der Erschließungsstraße liegen. Hiermit und durch die Festsetzung einer max. Firsthöhe, soll eine erhöhte Überbauung ausgeschlossen werden.

Firsthöhe

Die Festsetzung der Firsthöhe wird für erforderlich gehalten, um eine gewünschte Maßstäblichkeit im Gebiet zu erhalten. Durch die Festsetzung einer Firsthöhe wird sichergestellt, dass einzelne Gebäude nicht unangemessen hoch die Nachbarbebauung überragen.

Die maximal zulässige Firsthöhe im Allgemeinen Wohngebiet für die Bereiche der Festsetzungen E, D und H (Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen) beträgt: im Bereich der I-geschossigen Bebauung 9,50 m, im Bereich der II-geschossigen Bebauung 11,0 m, jeweils oberhalb OKFF EG (Sockelhöhe).

In Bereichen des Geschosswohnungsbaues mit der Festsetzung MFH ist wegen der zu erwartenden größeren Gebäudetiefen eine größere Firsthöhe erforderlich, sie wird aber nicht festgelegt, da der Geschosswohnungsbau direkt an die B 5/404 grenzt und als Randbebauung, als raumbildende Grenze, angesehen wird.

Farbgebung, Materialien

Die Konzeption der Farbgebung soll sich im Plangebiet am Umfeld orientieren und für sich, im Übergang zur Landschaft und seinem ehemaligen landwirtschaftlichen Bereich, sprechen.

Der „dörfliche Charakter“ des Gebietes soll erhalten und aufgegriffen werden. Die landwirtschaftlichen Betriebe mit ihren Hofstrukturen werden zwar aufgegeben, so dass zwangsläufig, beim Schwerpunkt Einfamilien-/Doppelhausbebauung eine andere räumliche Situation und Struktur entsteht. Gleichwohl wird durch die Entwicklung und Anordnung von Stichwegen, Straßen und Grünflächen, eine Bildung gemeinsamer Einheiten, eine Quartiersbildung vorgenommen.

Weiter wird der Charme, der in den ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden in seinem roten Ziegelverblend gesehen wird, in der neuen Gestaltung fortwährend aufgegriffen und festgelegt.

Im Grünbereich werden vorhandene Strukturen aufgegriffen und in die Planung integriert.

Es wird an der traditionellen äußeren Farbwahrnehmung des ehemals landwirtschaftlichen Gebietes der Stadt Geesthacht, Besenhorst, festgehalten.

Deshalb werden für die Außenwände der Gebäude, einschließlich Garagen und Nebenanlagen nur Ziegelverblend in roten bis rotbraunen Farbtönen sowie Holz naturfarben und in den vorgenannten Farbtönen zugelassen.

Ausgenommen von Material und Farbe sind Teile der Außenwände die der Energiegewinnung dienen (z.B. Photovoltaik).

Dächer, Photovoltaikanlagen

Es werden geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10° bis 51° festgesetzt.

Im gesamten Gebiet sind auf Dachflächen nur Baustoffe mit matter, nicht glänzender, nicht lichtreflektierender Oberfläche zulässig. Lichtreflektionen können die Umwelt, hier insbesondere die Nachbarschaft als auch die Vogelwelt stören, daher erfolgt der Ausschluss.

Als Farben sind aus den o.g Gründen (s.o. Farbgebung) für Dachflächen rot, rotbraun und anthrazit zulässig.

Dachbegrünungen sind zulässig und ausdrücklich erwünscht.

Auf die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen und/oder Außenwänden wird ausdrücklich hingewiesen. Die Stadt Geesthacht empfiehlt zur Förderung regenerativer Energien die Nutzung von Photovoltaikanlagen, die beispielsweise auf den Dachflächen installiert werden können.

Ausgenommen von Baustoff und Farbe sind Teile der Dachabdeckung die der Energiegewinnung dienen (z.B. Photovoltaik).

Garagen

Die Außenwände der Garagen sind im gleichen Material und Farbton wie die Außenwände des Hauptgebäudes zu erstellen. Hierdurch soll eine einheitliche Gestaltung auf den Grundstücken erreicht und ein nicht zielgerichteter Material- und Farbmix ausgeschlossen werden.

Einfriedungen

An Grundstücksgrenzen gegenüber öffentlichen Flächen (z.B. Verkehrs- und Grünflächen) sind an den privaten Grundstücksgrenzen blickundurchlässige Sichtschutzzäune oder sonstige blickundurchlässige Elemente in einer Höhe über 1,20 m unzulässig. Die (Blick-) Beziehungen zwischen öffentlichem und privatem Raum sollen möglich sein, dies dient neben der räumlichen Wahrnehmung auch der sozialen Kontrolle und der damit verbundenen Kriminalprävention.

Befahrbarer Wohnweg / Radwegeverbindung

Die Stadt Geesthacht will die Radwegeverbindung fortsetzen und hat sich durch vertragliche Regelungen Zugriff gesichert und aktuell ein Teilstück erworben.

Der befahrbare Wohnweg in Richtung Radwegeverbindung Schäferstrift – Innenstadt ist durch geeignete bauliche Maßnahmen an praktischen Stellen für den Durchgangsverkehr zu schließen (z.B. Poller). Lediglich die zwei anliegenden Grundstücke am befahrbaren Wohnweg sind hierüber zu erschließen.

Das östlichste Grundstück mit dem bestehenden Haus am Schäferstrift, bleibt weiterhin über den Schäferstrift erschlossen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ergeht zugunsten der berechtigten Versorgungsträger und der privaten Grundstückseigentümer der jeweiligen angrenzenden, benachbarten Flächen

Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen ergeht das Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit/Allgemeinheit.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern pro Doppelhaushälfte ist jeweils nur eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise ist bei der Einzelhausbebauung eine zweite Wohneinheit zulässig, wenn diese der Hauptwohnung deutlich untergeordnet ist und max. 1/3 der Gesamtwohnfläche beträgt.

Diese Festsetzung erfolgt für das Gebiet, um keine zu starke Verdichtung im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser zu zulassen. Eine „Mehrfamilienhausbebauung“ auf Flächen die für Einzel- und Doppelhausbebauung gedacht sind soll unterbunden werden. Die Großzügigkeit des ländlichen Übergangsbereiches soll mit dieser Festsetzung gestärkt werden. Gleichzeitig bleibt es zulässig, eine kleinere Einliegerwohnung zu ermöglichen, um z.B. Familienangehörige mitaufzunehmen.

7. Infrastruktur

Im Umfeld befinden sich eine Bäckerei, zwei „Landhöfe“ (saisonal Obst, Gemüse, Blumen, Tierfutter, Pflanzen,...) und Tankstellen.

Silberberg-Schule (ca. 1,6 km) und Kindergarten Klaus-Groth-Weg (ca. 1 km) sind in der weiteren Umgebung vorhanden.

Ein Spielplatz befindet sich in der direkten Nachbarschaft am Kätnerweg. Hinzu kommen Wald- und Grünflächen in unmittelbarer Umgebung.

Ärzte und Nahversorger sind nicht in unmittelbarer Nachbarschaft, diese können durch den günstigen ÖPNV Anschluss in der Innenstadt erreicht werden.

8. Umweltbericht (Stand: September 2012)

(erstellt von: Planwerkstatt Holzer, Sültenweg 40, 21339 Lüneburg, Tel. 0 41 31 / 400 931
info@planwerkstatt-holzer.de)

Der Umweltbericht dient der Vereinheitlichung der bisher nebeneinander stehenden planungsrechtlichen Umweltverfahren und fasst die Erkenntnisse und Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen. Für die Umweltprüfung wurden u. a. die folgenden Gutachten erstellt und ausgewertet bzw. berücksichtigt:

- Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. IV/3, 3. Änderung (2012), Planwerkstatt Holzer, Lüneburg
- Potentialabschätzung Fauna (2009/2011), DW Naturschutz/Planwerkstatt Holzer, Winsen/Lüneburg
- Untersuchung zu Fledermaus-Winterquartieren sowie in/an Gebäuden brütenden Vögeln (2012), DW Naturschutz/Planwerkstatt Holzer, Winsen/Lüneburg
- Gutachten „Verkehrserzeugung Bebauungsplan Nr. IV/3, 3. Änderung Besenhorst-Ost in Geesthacht (2011), PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover.
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan IV/3, 3. Änderung Besenhorst-Ost (2009), Dipl.-Ing. Guido Wahlers, Lüneburg
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan IV/3, 3. Änderung Besenhorst-Ost (2012), M+O Immissionsschutz, Oststeinbek
- Geruchsgutachten im Rahmen der Flächennutzungsplan- und Bauleitplanung „Besenhorst-Ost“ der Stadt Geesthacht (2009)

8.1 Einleitung / Vorbemerkungen

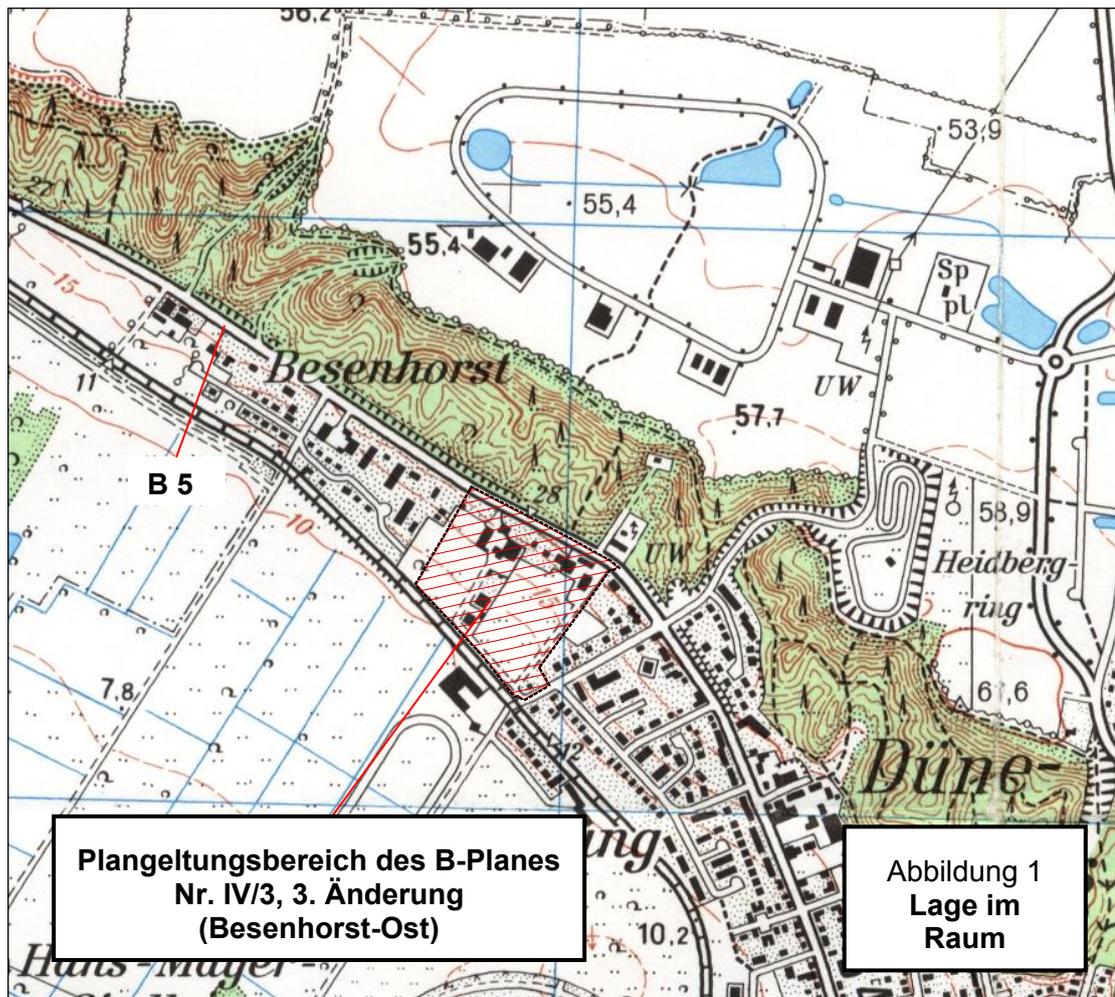
Der Plangeltungsbereich ist Teil des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. IV/3 (Ursprungsbebauungsplan). Dieser sieht im nördlichen Teil Mischgebietsflächen, im südlichen Teil ein Allgemeines Wohngebiet vor. Da die im Geltungsbereich der 3. Änderung vorhandene landwirtschaftliche Nutzung weiter geführt wurde, ist auf diesen Flächen der Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahre 1996 nicht zur Umsetzung gekommen.

Die gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden bisher nicht ausgeschöpft, es wäre eine zusätzliche Bebauung in erheblichem Umfang rechtlich zulässig. Die vollständige Ausnutzung der bauleitplanerischen Festsetzungen ist als Anwendung des geltenden Rechts statthaft und nicht als Eingriff zu werten. Für die im Ursprungsbebauungsplan planerisch vorbereiteten Eingriffe wurde durch die Festsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz eine vollständige Kompensation erreicht. Entsprechend sind hierfür auch keine neuen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen erforderlich!

Bei der Bilanzierung zwischen Bestand und Prognose (3. Änderung) wird nicht die aktuelle Bestandsituation zugrunde gelegt, sondern die rechtlich zulässigen Flächenausweisungen gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Im vorliegenden Umweltbericht wird daher lediglich die Veränderung zwischen den auf der aktuellen Rechtslage zulässigen Eingriffen und den Eingriffen, die durch die 3. Änderung zusätzlich zulässig werden sollen, bilanziert.

8.2 Angaben zum Standort

Der ca. 6,6 ha große Plangeltungsbereich liegt am Fuße des Geesthangs in der Gemarkung Besenhorst an der westlichen Stadtgrenze Geesthachts (vgl. Abbildung). Er umfasst das Gebiet zwischen der Bahnlinie und der Bundesstraße 5 (B 5) westlich der Straße Schäferstrift.



Das Gebiet wird zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutzt und weist (schwerpunktmäßig in der nördlichen Teilhälfte) einen umfangreichen Gebäudebestand auf (überwiegend landwirtschaftliche Gebäude sowie einige Wohngebäude). Der Westteil wird durch einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Reitplätzen, Hofflächen, Pferdeauslauf, Lagerflächen und Gärten geprägt. Auf der östlichen Hälfte finden sich im Norden neben zwei Wohngebäuden die Reste eines durch Brand weitgehend zerstörten landwirtschaftlichen Betriebes. Die zugehörige Hoffläche ist weitgehend ruderalisiert und bewachsen. Der Südteil dieser Hälfte wird von einem homogenen Grünlandbestand eingenommen.

8.3 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV/3 Geesthacht ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes.

Im Einzelnen sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Allgemeines Wohngebiet WA,
- Geschossflächenzahl als Höchstgrenzen (0,3 bis 0,4),
- Grundflächenzahlen als Höchstgrenzen (0,4 bis 0,8),
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze – I bzw. II,
- Festsetzung einer offenen Bauweise,
- Festsetzung von Einzel- bzw. Doppelhäusern bzw. Hausgruppen auf Teilflächen,
- Festsetzung von Baugrenzen,
- Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung: Blockheizkraftwerk),
- Festsetzung öffentlicher Grünflächen,
- Festsetzung von Erhaltungsgeboten für Einzelbäume und sonstige Gehölze,
- Festsetzung von Pflanzgeboten für Gehölzpflanzungen,

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (hier: Stellplätze),
- Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (Waldschutzstreifen 30 m).

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die B 5.

8.4 Umweltschutzziele aus den für das Gebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und –planungen

Im Zuge der Bauleitplanung sind die relevanten übergeordneten fachgesetzlichen und fachplanerischen Anforderungen zu prüfen. Die jeweiligen Vorgaben sind entweder als striktes Recht zu beachten und einzuhalten oder nach Prüfung im Plangebiet angesichts konkreter Aspekte in der Abwägung begründet zu überwinden. Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind im Plangeltungsbereich bzw. im ggf. bedeutsamen Umfeld folgende **umweltrelevante Fachgesetze, DIN-Normen und Fachplanungen** von konkreter Bedeutung:

8.4.1 Fachgesetze / DIN-Normen

In Fachgesetzen und Fachplänen sind allgemeine Grundsätze und Ziele für die Schutzgüter formuliert, die zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus sind auf Basis der Fachgesetze ausgewiesene Schutzgebiete mit ihrem besonderen Wert und ihrer bedeutungsvollen Ausprägung für einzelne Schutzgüter zu beachten. Gleiches gilt für in Fachplänen ausgewiesene Entwicklungsziele.

Schutzgut Mensch

Für den Schutz des Menschen werden u. a. in der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm sowie im Bundesimmissionsschutzgesetz formuliert:

- Ziel ist der Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusch; dementsprechend ist Vorsorge zu leisten.
- Um gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung zu schaffen, ist ein ausreichender Schallschutz notwendig. Ziel ist dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Minderung.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Ziele für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind u. a. in folgenden Gesetzen benannt:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) §§ 1 u. 2

- Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und nicht besiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wieder herzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert wird.
- Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind zu verwirklichen, soweit es im Einzelfall möglich, erforderlich und unter Abwägung aller sich aus § 1 Absatz 1 ergebenden Anforderungen untereinander und gegen die sonstigen Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft angemessen ist.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) §§ 1

Baugesetzbuch (BauGB) § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d, sowie § 1a Abs. 3-4.

Schutzgut Boden

Die Ziele für das Schutzgut Boden sind u. a. im Bundesbodenschutzgesetz, dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 2) sowie dem Baugesetzbuch (§ 1 a) benannt:

- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.
- Schutz vor Verunreinigungen und schädlichen Veränderungen sowie Beseitigung von Verunreinigungen, um Auswirkungen auf Mensch und Umwelt zu verhindern oder zu vermindern.

Schutzgut Wasser

Die wichtigsten rechtlichen Grundlagen für das Schutzgut Wasser sind die im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) genannten Ziele:

- Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.
- Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.
- Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen; ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt, unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes, ist zu gewährleisten.

Schutzgut Klima/Luft

Die Schutzziele sind u. a. dem Landesnaturschutzgesetz, dem Bundesimmissionsschutzgesetz sowie der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA-Luft) zu entnehmen:

- Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden.
- Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken.
- Voran steht der Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, dem Boden, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen (z. B. Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen) sowie die Vorbeugung vor dem Entstehen von schädlichen Umwelteinwirkungen.
- Weiterhin werden der Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie die Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen genannt.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild geltenden Ziele sind dem Bundes- sowie dem Landesnaturschutzgesetz zu entnehmen:

- Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und nicht besiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wieder herzustellen, dass ... die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert wird.

Fachgesetze

Fachgesetze wie das Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG), das Landes-Naturschutzgesetz (LNatSchG) sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) bilden wichtige rechtliche Grundlagen der vorliegenden Planung.

Durch die Folgenutzung auf bereits z. T. bebauten Flächen wird der Aufforderung des § 1a Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

8.4.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplanungen und deren Berücksichtigung

Vorgaben aus der Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Geesthacht weist den Geltungsbe- reich als Dorfgebiet aus, jedoch wird im derzeit im Verfahren befindlichen Flächennut- zungsplan (Neuaufstellung) die Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächennutzungsplan-Neuaufstellung verläuft parallel zum Bebauungsplan-Verfah- ren, daher gilt die Bebauungsplan-Änderung als aus dem Flächennutzungsplan ent- wickelt.

Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist für den Nordteil ein Mischgebiet, max. 2 Voll- geschosse, eine GRZ von 0,3 / GFZ 0,6 sowie eine offene Bauweise auf.

Für den südlichen Teil gelten folgende Festsetzungen: Allgemeines Wohngebiet, 1- bis 2-geschossig, GRZ 0,2 bis 0,4, GFZ 0,2 bis 0,8, z. T. nur Einzelhäuser zulässig, offene Bauweise.

Mittig (in Nord-Süd-Richtung) und entlang der Bahnlinie waren Grünstreifen, im Süd- osten ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Darüber hinaus gibt es diverse Fest- setzungen für Pflanz- und Erhaltungsgebote.

Landschaftsplan¹

Der Landschaftsplan weist den überwiegenden Teil des Plangebietes als Bauflächen aus. Die alte Blutbuche (Baum Nr. 14 des Bestandsplanes) wird zur Ausweisung als Naturdenkmal vorgeschlagen. Die südöstliche Teilfläche wird als Fläche für die Land- wirtschaft dargestellt.

Grünordnerischer Fachbeitrag (2012)²

Parallel zum Bebauungsplan wird ein Grünordnerischer Fachbeitrag erstellt, dessen Inhalte im Weiteren in Auszügen wiedergegeben und berücksichtigt werden.

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. IV/3 (Ursprungsbebauungsplan)³

Zum Bebauungsplan Nr. IV/3 (Ursprungsbebauungsplan) wurde ein Grünordnungs- plan erstellt, dessen Inhalte und Empfehlungen zum Teil in den Bebauungsplan über- nommen wurden. Der Grünordnungsplan wird bei der Erstellung des Grünordneri- schen Fachbeitrags zur 3. Änderung berücksichtigt.

¹ Miriam Glanz (2011):
Fortschreibung Landschaftsplan Geesthacht, Leutershausen

² Planwerkstatt Holzer (2012):
Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. IV/3, 3. Änderung Geesthacht, Lüneburg

³ Glanz, Miriam (1995):
Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. IV/3 der Stadt Geesthacht, Leutershausen

Potentialabschätzung Fauna (2009/2011)⁴

Zur Einschätzung der im Gebiet potentiell vorkommenden Fauna wurde eine Potentialabschätzung vorgenommen, deren Ergebnisse im Weiteren unter dem Schutzgut Tiere zusammenfassend wiedergegeben werden.

Untersuchung zu Fledermaus-Winterquartieren sowie in/an Gebäuden brütenden Vögeln (2012)⁵

Zur Überprüfung der vorhandenen Gebäude auf ihre Eignung als Habitate für Fledermäuse bzw. Vögel wurde im Jahr 2012 eine entsprechende Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse werden ebenfalls unter dem Schutzgut Tiere zusammenfassend wiedergegeben.

Baugrunduntersuchung (1995)⁶

Im Plangeltungsgebiet wurden 3 Sondierbohrungen mit Bohrtiefen von 5-6 m vorgenommen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden unter dem Schutzgut Boden ausgewertet.

Schalltechnische Untersuchung (2009)⁷

Zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV/3 wurde eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen, deren Ergebnisse im Weiteren berücksichtigt werden.

Schalltechnische Untersuchung (2012)⁸

Auf der Basis der vorgenannten Untersuchung aus dem Jahre 2009 erfolgte eine aktualisierende schalltechnische Untersuchung, deren Ergebnisse im Weiteren berücksichtigt werden.

Geruchsgutachten (2009)⁹

Zur Berücksichtigung der von einem südlich gelegenen Betrieb mit Pferdehaltung ausgehenden Geruchsemissionen wurde ein Geruchsgutachten erstellt, dessen Inhalte im Weiteren wiedergegeben und berücksichtigt werden.

Schutzbestimmungen nach dem LNatSchG

Der im Plangeltungsbereich vorhandene Knick ist gemäß § 21 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) i. V. m. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlich geschützt. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan wird sein Erhalt gesichert.

Landschaftsrahmenplan¹⁰

Der Landschaftsrahmenplan (Planungsraum I) für das Gebiet der Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg stellt den Bereich westlich und nördlich des Fahrendorfer Weges einschließlich des bewaldeten Elbsteilhangs als "Landschaftsschutzgebiet, geplant" dar. Der Elbsteilhang selbst wird zudem als "Geotop (schützenswerte geologische und geomorphologische Form)" mit der Bezeichnung

⁴ DW Naturschutz/Planwerkstatt Holzer (2009/2011):
Potentialabschätzung Fauna – Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. IV/3, 3. Änderung der Stadt Geesthacht, Winsen/Lüneburg

⁵ DW Naturschutz/Planwerkstatt Holzer (2012):
Untersuchung zu Fledermaus-Winterquartieren sowie in/an Gebäuden brütenden Vögeln – Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. IV/3, 3. Änderung der Stadt Geesthacht, Winsen/Lüneburg

⁶ Erd- und Grundbauinstitut Hamburg (1995):
Baugrunduntersuchung/Beurteilung der hydrologischen Verhältnisse zum Bebauungsplan Nr. IV/3 Geesthacht, Hamburg

⁷ Dipl.-Ing. Guido Wahlers (2009):
Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan IV/3, 3. Änderung Besenhorst-Ost, Lüneburg

⁸ M+O Ingenieure (2012):
Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan IV/3, 3. Änderung Besenhorst-Ost, Oststeinbek

⁹ TÜV Nord (2009):
Geruchsgutachten im Rahmen der Flächennutzungsplan- und Bauleitplanung „Besenhorst-Ost) der Stadt Geesthacht, Hamburg

¹⁰ Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (1998):
Landschaftsrahmenplan für das Gebiet der Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg (Planungsraum I), Kiel

"Elbsteilufer Börnsen-Geesthacht-Lauenburg" sowie als "Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (hier: Hauptverbundachse)" und als "Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen" gekennzeichnet. Der Elbsteilhang und ein vorgelagerter Streifen unterschiedlicher Breite werden als "Gebiet mit besonderer Erholungseignung" eingestuft. Die Planung steht diesen Zielen nicht entgegen.

Landesentwicklungsplan (LEP) 2010¹¹

Der LEP stellt Geesthacht als „Mittelzentrum im Verdichtungsraum“ dar, die Bereiche parallel zur B 5 werden als „Siedlungsachsengrundrichtung“ dargestellt. Die südliche Bahnstrecke wird als „sonstige Bahnstrecke oder Güterverkehr“ gekennzeichnet. Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines „Verdichtungsraumes“. Die Planung steht diesen Zielen nicht entgegen.

Stadtbiotopkartierung

Im Zuge der Stadtbiotopkartierung wurde der südlich des Geltungsbereiches verlaufende Saumstreifen als Biotop 3-02 erfasst.

Gutachten „Verkehrserzeugung Bebauungsplan Nr. IV/3, 3. Änderung“¹²

Dieses Gutachten hat die Aufgabe, basierend auf einer aktuellen Verkehrserhebung und unter Zugrundelegung der zu erwartenden Verkehrserzeugung des Bebauungsplan-Gebietes, die verkehrliche Situation an der geplanten Einmündung unter dem Aspekt der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit – auch für querende Radfahrer – zu beurteilen.

8.5 Zusammenfassende Bestandsbeschreibung

Der Plangeltungsbereich liegt im Übergangsbereich zwischen Geesthang und Elbmarsch und ist geprägt durch eine überwiegend landwirtschaftliche Nutzung. Die westliche Hälfte wird von landwirtschaftlichen Nutzungen (Stallungen, Lagerplätze, Wohn- und Nebengebäude, Pferdeauslauf, Reitplätze, Silageplätze u. a.) gekennzeichnet. Darüber hinaus sind weitere Wohngebäude und kaum strukturierte Gartenflächen (überwiegend Rasenflächen, z. T. mit Obstbäumen) vorhanden. Auf der östlichen Teilhälfte sind noch Reste eines weiteren landwirtschaftlichen Betriebes anzutreffen, die nach einem Hofbrand erhalten werden konnten. Die ehemalige Hoffläche ist in weiten Teilen durch Erd- und Schutthaufen geprägt.

Zwei noch bewohnte Gebäude sind von Gartenflächen umgeben, die eine sehr geringe Nutzungsintensität widerspiegeln. Im Süden schließt eine weitläufige, als Mähwiese genutzte Grünlandfläche an. Im südöstlichsten Zipfel des Plangeltungsbereiches findet sich noch ein einzelnes, gut eingewachsenes Gartengrundstück (mit Wohngebäude).

Prägende Gehölzstrukturen finden sich im nördlichen Bereich in Form von einigen Hofbäumen sowie entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches. Strauchartige Gebüsche finden sich an der Bahnlinie. Ein Knick mit einigen Überhängen bildet in Nord-Süd-Ausrichtung die Grenze zwischen den beiden Grundstückteilen.

In südlicher Richtung ergeben sich weite Blickbeziehungen über die Elbmarschwiesen.

An der Westgrenze schließt der zwischenzeitlich bebaute Teil des Ursprungsbebauungsplanes mit überwiegend wohnbaulicher Nutzung an. Im Osten findet sich ebenfalls Wohnbebauung mit (z. T. sehr großen) Gartengrundstücken.

¹¹ Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2010): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, Kiel

¹² PGT Umwelt und Verkehr GmbH (2011): Gutachten „Verkehrserzeugung Bebauungsplan Nr. IV/3, 3. Änderung Besenhorst-Ost (Geesthacht), Hannover

8.6 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und der Umweltmerkmale

Im Folgenden werden die Umweltbelange (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) beschrieben und bewertet. Dabei werden ggf. vorhandene Vorbelastungen berücksichtigt. Die Bewertung erfolgt unter Einstufung der Empfindlichkeit, die ggf. mit der Zuordnung eines besonderen Schutzbedarfes abschließt.

Anschließend werden verbal-argumentativ die Auswirkungen der Planung auf den jeweiligen Umweltbelang erläutert und auf ihre Erheblichkeit hin bewertet. Hierbei werden 4 Stufen unterschieden:

nicht erheblich, wenig erheblich, erheblich und sehr erheblich.

Bei der Erfassung und Bewertung der Umweltbelange werden die vorliegenden Erkenntnisse, Gutachten und Stellungnahmen sowie der Grünordnerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan ausgewertet und berücksichtigt.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB sind nur die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu prüfen. Aus dem Erheblichkeitskriterium folgt, dass Umweltmerkmale, die vom Plan nicht betroffen sind, bei der Ermittlung und Bewertung nicht betrachtet werden müssen. Daneben wird auch ein gewisses Maß an Beeinträchtigung als tolerierbar und somit als nicht prüfungsrelevant akzeptiert.

8.6.1 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Beschreibung der Ausgangssituation

Im Zusammenhang mit der Planung sind für den Menschen potentielle Auswirkungen durch Lärm und sonstige Immissionen von Bedeutung. Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes ist es erforderlich, dass an der schutzbedürftigen Bebauung im Einwirkungsbereich des Plangebietes in Zukunft keine unzulässigen Geräuschimmissionen auftreten.

Geruch

Unmittelbar südlich des Plangeltungsbereiches befindet sich ein Betrieb mit Pferdehaltung (ca. 40 Pferde), von dem Geruchsemissionen ausgehen.

Lärm

Auf das Gebiet wirken die Lärmimmissionen von der B 5 sowie von der südlichen Bahnlinie.

Freizeit- und Erholungsfunktion

Die Freizeit- und Erholungsfunktion des Plangeltungsbereiches selbst ist, abgesehen von der Reitnutzung als eher gering einzustufen, da sich die Flächen im Privatbesitz befinden und für Erholungssuchende nicht frei zugänglich sind. Für Erholungssuchende, die entlang des südlichen Bahndammes spazieren, bieten sich dennoch Erholungsfunktionen, da der südliche Bereich in weiten Teilen als freie Landschaft empfunden wird.

Das Plangebiet weist, bezogen auf das Schutzgut Mensch, im Nahbereich der B 5 eine eher hohe Empfindlichkeit hinsichtlich einer künftigen Wohnnutzung auf, im Süden herrschen sehr gute Voraussetzungen, u. a. da weite Blicke in die Elbmarsch möglich sind.

Beurteilung der Auswirkungen durch die Planung (Prognose)

Geruch

Für die Beurteilung der möglichen Konfliktlage zwischen Tierhaltung und Bebauung wurde im Geruchsgutachten¹³ die VDI-Richtlinie „Emissionsminderung Tierhaltung“ mit Ihren Abstandsregelungen als Entscheidungshilfe herangezogen. Ebenfalls

¹³ TÜV Nord (2009): Geruchsgutachten im Rahmen der Flächennutzungsplan- und Bauleitplanung „Besenhorst-Ost“ der Stadt Geesthacht, Hamburg

berücksichtigt wurde die GIRL¹⁴. Für die Berechnung der Geruchsimmissionen wurde das Geruchsausbreitungsmodell AUSTAL2000G (in AUSTAL2000 Version 2.4.7 enthalten) verwendet.

Ergebnis der Ausbreitungsberechnung ist, dass die belästigungsrelevanten Immissionskenngrößen im gesamten Plangebiet unter 10 % der Jahresstunden und damit unter der Erheblichkeitsgrenze der Geruchsbelästigung liegen.

Lärm

In der zur 3. Bebauungsplan-Änderung erstellten Schalltechnischen Untersuchung¹⁵ wurden die auf das Gebiet wirkenden Lärmimmissionen durch die B 5 sowie die südliche Bahnlinie ermittelt und in der nachfolgend wiedergegebenen Tabelle „Auflistung der Bereiche mit Überschreitungen“ dargestellt. Die Prognose erfolgt für zwei Fallszenarien:

- im ersten Schritt für den Fall **ohne** die geplante Ortsumgehung Geesthacht
- danach **mit** Ortsumgehung (und entsprechender Verringerung des Verkehrs auf der B 5).

Fall ohne geplante Ortsumgehung

Im Beurteilungszeitraum tags ist der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA) im nördlichen Plangebiet überschritten, im südlichen eingehalten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags ist i. W. nur in den Baufeldern, die der B 5 am Nächsten liegen, überschritten. Die Gesundheitsschwelle von 70 dB(A) ist jedoch im gesamten Plangebiet unterschritten.

Im Beurteilungszeitraum nachts wäre der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) fast im gesamten Plangebiet deutlich überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) nachts wäre im nördlichen Teil des Plangebietes nicht eingehalten. Die Gesundheitsschwelle von 60 dB(A) wäre jedoch im gesamten Plangebiet unterschritten.

Die Ergebnisse werden in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

Tabelle 1:
Auflistung der Bereiche mit Überschreitungen im Zustand ohne Ortsumgehung

Richtlinie	Zeitraum	Grenzwert/ Orientierungswert	Eingehalten?	Lage?
DIN 18005 ¹⁶	Tag	55 dB(A)	nein	nördlicher Geltungsbereich
	Nacht	45 dB(A)	nein	gesamter Geltungsbereich
16. BImSchV ¹⁷	Tag	59 dB(A)	nein	70 m breiter Streifen ab Straßenkante
	Nacht	45 dB(A)	nein	gesamter Geltungsbereich, Ausnahme: Teilbereich im Südosten des Geltungsbereiches
Grenze der Gesundheits-	Tag	70 dB(A)	ja	-

¹⁴ GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie) in der Fassung vom 29.02.2008/Ergänzung vom 10.09.2008

¹⁵ M+O (2012): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan IV/3, 3. Änderung Besenhorst-Ost, Oststeinbek

¹⁶ DIN 18005-1 (2002): Schallschutz im Städtebau Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung

¹⁷ 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (2002): 16. BImSchV

gefährdung	Nacht	60 dB(A)	nein	die vier nördlichsten Baufelder
------------	-------	----------	------	---------------------------------

Entsprechend müssen Maßnahmen zum Lärmschutz festgesetzt werden (vergleiche Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung).

Fall mit Ortsumgehung

Im Beurteilungszeitraum tags wäre der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA) im nördlichen Plangebiet überschritten, im südlichen eingehalten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags wäre nur in den Baufeldern, die der B 5 am Nächsten liegen, überschritten. Die Gesundheitsschwelle von 70 dB(A) wäre jedoch im gesamten Plangebiet unterschritten.

Im Beurteilungszeitraum nachts wäre der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) fast im gesamten Plangebiet deutlich überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) nachts wäre im nördlichen Teil des Plangebietes nicht eingehalten. Die Gesundheitsschwelle von 60 dB(A) wäre jedoch im gesamten Plangebiet unterschritten.

Die Ergebnisse werden in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

Tabelle 2:

Auflistung der Bereiche mit Überschreitungen im Zustand mit Ortsumgehung

Richtlinie	Zeitraum	Grenzwert/ Orientierungswert	Eingehalten?	Lage?
DIN 18005 ¹⁸	Tag	55 dB(A)	nein	nördlicher Geltungsbereich
	Nacht	45 dB(A)	nein	gesamter Geltungsbereich, Ausnahme: Teilbereich im Südosten des Geltungsbereiches
16. BImSchV ¹⁹	Tag	59 dB(A)	nein	50 m breiter Streifen ab Straßenkante
	Nacht	45 dB(A)	nein	nördlicher Geltungsbereich
Grenze der Gesundheitsgefährdung	Tag	70 dB(A)	ja	-
	Nacht	60 dB(A)	ja	-

Entsprechend müssen Maßnahmen zum Lärmschutz festgesetzt werden (vergleiche Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung).

Freizeit- und Erholungsfunktion

Der Plangeltungsbereich wird hinsichtlich seiner Außenwirkung an Naherholungspotential verlieren. Die Konzeption sieht eine breite, mittige Grünzone vor, die Anschluss an eine zu schaffende Grünvernetzung parallel zur Bahnlinie bekommt. Darüber hinaus ist eine Radwegeanbindung in westlicher und östlicher Richtung vorgesehen, die den Plangeltungsbereich an die angrenzenden Gebiete anschließen soll. Der Erhalt prägender Gehölzstrukturen sowie die Festsetzungen umfangreicher zusätzlicher Gehölzpflanzungen sind ebenfalls positiv zu bewerten. Den Verschlech-

¹⁸ DIN 18005-1 (2002): Schallschutz im Städtebau Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung

¹⁹ 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (2002): 16. BImSchV

terungen für die Freizeit- und Erholungsfunktion stehen somit Verbesserungen gegenüber. Insgesamt lassen sich hieraus keine erheblichen Beeinträchtigungen ableiten.

- **Für das Schutzgut Mensch sind ohne Maßnahmen zum Lärmschutz erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten.**

8.6.2 Schutzgut Flora (Pflanzenwelt)

Beschreibung der Ausgangssituation

Der mittig im Gebiet verlaufende Knick ist gemäß § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG ein gesetzlich geschütztes Biotop. Weitere gesetzlich geschützte Biotope sind ebenso wenig wie Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete (im Sinne des BNatSchG) in der näheren Umgebung vorhanden oder durch die Planung betroffen.

Der Plangeltungsbereich weist im Bereich der Hofflächen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung zum aktuellen Zeitpunkt lediglich eine sehr geringe Wertigkeit als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften auf.

Die Biotoptypenbewertung des Grünordnerischen Fachbeitrags erfolgt nach einer 6-stufigen Werteskala (0-5). Eine hohe Bedeutung weisen insbesondere der Knick sowie die größeren Einzelbäume mit Stammdurchmessern > 60 cm auf. Eine mittlere Bedeutung ist kleineren Einzelbäumen, sonstigen Gehölzbeständen, dem Grünlandbestand im Südosten sowie Teilen der ruderalisierten östlichen Hofffläche zuzuordnen. Von geringerer Bedeutung sind die Gärten sowie die geschnittenen Hecken. Eine sehr geringe Wertigkeit ist den unbefestigten Wegeflächen, Lager- und Reitplätzen zuzuordnen. Weitgehend ohne Bedeutung sind alle versiegelten und/oder überbauten Flächen wie Asphalt, Pflaster, Bebauung sowie weite Teile der Hofflächen.

Bewertung der Ausgangssituation

Soweit zum jetzigen Zeitpunkt abgeschätzt werden kann, ist bei Umsetzung der Planung mit dem Verlust einiger Einzelbäume und großen Teilen der Grünlandfläche auszugehen. Damit ist gleichzeitig ein Verlust von Lebensräumen für die darin lebenden Tierarten verbunden. Alle anderen Eingriffe überschreiten die Erheblichkeitsschwelle nicht.

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe sind weitestgehend durch die im Zuge des Ursprungsbebauungsplanes erfolgte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kompensiert. In der 3. Änderung werden für 23 Einzelbäume Erhaltungsgebote festgesetzt (gegenüber 13 im rechtskräftigen Bebauungsplan). Zusätzlich wird der vorhandene Knick künftig zum Erhalt festgesetzt. Hierdurch darf der Eingriff in Gehölze als kompensiert betrachtet werden.

- **Die Beeinträchtigungen durch die 3. Änderung können durch Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung sowie Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet so weit kompensiert werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen (Flora) verbleiben.**

8.6.3 Schutzgut Fauna (Tierwelt)

Zur Beurteilung der Fauna im Gebiet wurde eine faunistische Potentialabschätzung²⁰ erstellt. Ergänzend fand im Jahr 2012 eine Untersuchung der Gebäude im Hinblick auf die Habitataignung für Fledermäuse und Vögel statt²¹. Beide Untersuchungen werden im Folgenden auszugsweise wiedergegeben.

Beschreibung der Ausgangssituation

Fledermäuse

Bei der Begehung im Juni 2012 ergaben sich keine Hinweise auf Fledermaus-Winterquartiere in den Gebäuden. Die untersuchte Fläche und ihre Umgebung sind Teil von Fledermaus-Jagdgebieten.

Alle Fledermäuse sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt. Die im Gebiet potentiell vorkommenden Arten (Abendsegler, Braunes Langohr, Breitflügel-, Zwerg-, Mücken- und Fransenfledermaus) sind im Anhang IV der Europäischen FFH-Richtlinie enthalten.

Vier der auf der Untersuchungsfläche möglicherweise vorkommenden Fledermausarten sind (nach der RL Schleswig-Holstein) voraussichtlich nicht gefährdet, zwei werden als gefährdet eingestuft. Der Fläche würde der Abschätzung nach eine mittlere Bedeutung für den Fledermausschutz zukommen.

Vögel

Der Plangeltungsbereich enthält Strukturen, die als Brutplätze für verschiedene Vogelarten in Betracht kommen. Dabei dürfte es sich überwiegend um in Gehölzen und an Bauwerken brütende Arten handeln. Möglicherweise sind auch Offenlandvögel vorhanden.

Tabelle der Vogelarten, für die die Untersuchungsfläche geeignete Brutplätze bietet.

Amsel	Girlitz	Rabenkrähe
Bachstelze	Goldammer	Rauchschwalbe
Blaumeise	Grauschnäpper	Rebhuhn
Buchfink	Grünfink	Ringeltaube
Dorngrasmücke	Hänfling	Rotkehlchen
Elster	Hausrotschwanz	Schleiereule
Feldlerche	Hausperling	Singdrossel
Feldsperling	Heckenbraunelle	Star
Fitis	Klappergrasmücke	Stieglitz
Gartenbaumläufer	Kohlmeise	Sumpfmeise
Gartenrotschwanz	Mehlschwalbe	Türkentaube
Gelbspötter	Misteldrossel	Zaunkönig
Gimpel	Mönchsgrasmücke	Zilpzalp

Bei der Untersuchung der Gebäude auf in/an Gebäuden brütenden Vögeln wurden u. a. ca. 6-8 besetzte Mehlschwalbennester, ca. 25 bis 30 Rauchschwalbennester sowie ca. 20 Brutplätze von Hausperlingen erfasst.

Von den (möglicherweise) im Gebiet brütenden Vogelarten sind Rauchschwalbe, Haus- und Feldsperling sowie Hänfling und Goldammer nach der Roten Liste für Schleswig-Holstein als Arten der Vorwarnliste eingestuft. Rebhuhn und Feldlerche gelten als gefährdet (Kategorie 3). Nach der Roten Liste für Deutschland werden Rauch- und Mehlschwalbe, Hausperling und Feldsperling sowie der Hänfling als

²⁰ DW Naturschutz/Planwerkstatt Holzer (2009/2011): Potentialabschätzung Fauna – Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. IV/3, 3. Änderung der Stadt Geesthacht, Winsen/Lüneburg

²¹ DW Naturschutz/Planwerkstatt Holzer (2012): Untersuchung zu Fledermaus-Winterquartieren sowie in/an Gebäuden brütenden Vögeln – Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. IV/3, 3. Änderung der Stadt Geesthacht, Winsen/Lüneburg

Arten der Vorwarnliste geführt. Die Feldlerche gilt bundesweit als gefährdet (Kategorie 3) und das Rebhuhn als stark gefährdet (Kategorie 2).

Davon ausgehend, dass Rebhuhn und Feldlerche als gefährdete Arten gemäß RL Schleswig-Holstein auf der Untersuchungsfläche höchstens 2-3 Brutrevier aufweisen, wäre bei Anwendung des Bewertungsverfahrens von WILMS ET AL. (1997) wahrscheinlich nicht mit einer höheren Bedeutung als Vogelbrutgebiet zu rechnen.

Reptilien

Der ruderal bewachsene Bahndamm südlich des Geltungsbereichs kommt als Lebensraum von Reptilien in Betracht. Der eigentliche Plangeltungsbereich weist kaum geeignete Lebensraumstrukturen für Reptilien auf.

Die Waldeidechse als einzige in Betracht kommende Reptilienart ist weder nach der Roten Liste für Schleswig-Holstein noch nach der Roten Liste für Deutschland gefährdet. Sie wird nicht in Anhang II oder IV der FFH-Richtlinie aufgeführt. Nach Bundesnaturschutzgesetz ist die Art besonders geschützt.

Heuschrecken

Das Grünland, ruderal bewachsene Bereiche und die Gehölzstrukturen auf der Untersuchungsfläche sowie der Bahndamm südlich des Geltungsbereichs kommen als Lebensräume für eine ganze Reihe von Heuschreckenarten in Betracht. Von den 14 aufgeführten Heuschreckenarten gelten gemäß der Roten Listen für Schleswig-Holstein der Wiesengrashüpfer (*Chorthippus dorsatus*) als stark gefährdet (Kategorie 2) und die Große Goldschrecke (*Chrysochraon dispar*) als gefährdet (Kategorie 3). Nach der Roten Liste für die Bundesrepublik gelten die Große Goldschrecke und die Kurzflügelige Schwertschrecke (*Conocephalus dorsalis*) als gefährdet (Kategorie 3). Die anderen Arten sind in beiden Roten Listen als nicht gefährdet aufgeführt. Keine der Arten wird in Anhang II oder IV der FFH-Richtlinie erwähnt. Auch ist keine der Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt.

Bewertung der Auswirkungen durch die Planung

Winterquartiere von Fledermäusen sind nicht vorhanden. Hinsichtlich der im Gebiet zu erwartenden Sommerquartiere dürfte es durch Eingriffe zu nicht erheblichen Beeinträchtigungen der lokalen Populationen kommen bzw. die Nachteile können durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden. Durch die bauliche Nutzung des Gebiets kommt es voraussichtlich auch zu Veränderungen eines Teiles des Jagdgebietes von Fledermäusen, die aber nicht zwangsläufig zu einer Verschlechterung der Situation für die Tiere führen.

Viele der potentiell vorkommenden Brutvogelarten werden (im Hinblick auf ihre Brutplätze) durch die geplante Bebauung nicht nachhaltig beeinträchtigt. Für die Arten Rebhuhn, Feldlerche und gegebenenfalls auch Dorngrasmücke, Hänfling und Goldammer wird es jedoch zum Verlust (potentieller) Brutmöglichkeiten kommen. Der Abriss der Gebäude bedeutet auch die Zerstörung der Fortpflanzungsstätten u. a. von Rauch- und Mehlschwalben sowie von Haussperlingen. Bei der Rauchschwalbe ist mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu rechnen, da ca. 25-30 Brutpaare belegt sind. Für diese Art werden vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Für die Arten Haussperling und Mehlschwalben sind sonstige artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen (künstliche Nisthilfen).

Für Reptilien kann eine Betroffenheit verneint werden, weil mit deren Vorkommen wohl nur im Bereich des Bahndamms zu rechnen ist.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung kann zusammenfassend gesagt werden, dass eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG voraussichtlich nur dann beantragt werden muss, wenn Winterquartiere von Fledermäusen festgestellt werden und diese nicht erhalten werden können.

- **Für die Rauchschnalbe werden CEF-Maßnahmen, für die Arten Haussperling sowie Mehlschnalbe werden sonstige artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.**

8.6.4 Schutzgut Boden

Auswertung Baugrunduntersuchung²²

Ergebnis der Baugrunduntersuchung zum Ursprungsbebauungsplan ist, dass im Plangeltungsbereich unter einer Mutterbodenschicht (Mächtigkeit: 0,5 - 0,7 m) und schwach humosen Sandzonen von max. 1,1 m bis zu einer Untersuchungstiefe von 4 Metern durchweg „durchlässige“ Fein- bis Mittelsande zu erwarten sind. Die zum Zeitpunkt der Untersuchung angetroffenen Grundwasserspiegel lagen zwischen 1,7 und 2,5 m unter Flur.

Bewertung der Ausgangssituation

Die im Geltungsbereich vorkommenden Böden sind weder als seltene, noch als besonders wertvolle Bodenformationen einzustufen. Die anstehenden Böden sind dennoch als bedeutsam für den Naturhaushalt anzusehen, da sie die üblichen Bodenfunktionen als Puffer- und Filter für die Grundwasserleiter, als Standort für die Vegetation sowie als Lebensraum für Bodenorganismen erfüllen.

Eine besondere Schutzbedürftigkeit der Böden ist aus den vorgenannten Gründen nicht gegeben.

Maßgeblich für die anschließende Bewertung der Auswirkungen ist allerdings ein Baugebiet bei vollständiger Ausschöpfung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Beurteilung der Auswirkungen durch die Planung (Prognose)

Wegen des grundsätzlichen Verdachtes von Kriegsaltlasten ist der Kampfmittelräumdienst im Vorwege von tiefgründigen Bauarbeiten zu informieren und mit einzubeziehen.

Gegenüber Eingriffen wie Schadstoffeinträgen ist aufgrund der hohen Wasserdurchlässigkeit des Standortes eine hohe Empfindlichkeit gegeben.

Das durch den rechtskräftigen Bebauungsplan zulässige Maß an Versiegelung ist durch festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen weitestgehend abgedeckt. Durch die 3. Änderung wird die zulässige Versiegelung erhöht, wodurch ein zusätzliches Ausgleichserfordernis für dieses Schutzgut entsteht.

- **Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden sind als erheblich einzustufen, es werden daher Maßnahmen zum Ausgleich/Ersatz erforderlich.**

Kompensation

Gemäß dem Grünordnerischen Fachbeitrag entsteht ein Kompensationserfordernis in Höhe von mind. 3.348 m². Als Ausgleichsmaßnahme wird eine 3.350 m² große Teilfläche des ÖKOKONTO der Stadt Geesthacht belegt.

- **Für das Schutzgut Boden sind bei Umsetzung der im Grünordnerischen Fachbeitrag formulierten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.**

²² Erd- und Grundbauinstitut Hamburg (1995):
Baugrunduntersuchung/Beurteilung der hydrologischen Verhältnisse zum Bebauungsplan Nr. IV/3 Geesthacht, Hamburg

8.6.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung der Ausgangssituation

Oberflächengewässer sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Der Grundwasserstand liegt voraussichtlich zwischen 1,7 und 2,5 m unter Flur. Aufgrund der eher hohen Wasserdurchlässigkeit des Standortes ist eine hohe Empfindlichkeit bezogen auf das Grundwasser gegeben.

Das anfallende Schmutzwasser wird wie bisher der städtischen Kläranlage zugeführt und dort gereinigt. Das Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung (Silageplatz, Reitplatz, Misthaufen, Fahrzeughallen) ist von einer zumindest geringfügigen Vorbelastung insbesondere von hofnahen Bereichen auszugehen.

Abgesehen von der hohen Wasserdurchlässigkeit sind weder besondere Empfindlichkeiten noch nennenswerte Vorbelastungen durch mögliche Quellen des Stoffeintrags des Standortes (wie z. B. Altlasten/Altablagerungen) bekannt.

Maßgeblich für die anschließende Bewertung der Auswirkungen ist allerdings ein Baugebiet bei vollständiger Ausschöpfung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Bewertung der Auswirkungen durch die Planung (Prognose)

Die durch die 3. Änderung zusätzlich zulässige Bebauung/Versiegelung geht mit einer Versiegelung von Bodenflächen und der daraus resultierenden Reduzierung der Grundwasserspeisung einher.

Erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

Die Kompensation für diesen Eingriff darf durch die für das Schutzgut Boden festzusetzenden Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz als vollständig erbracht betrachtet werden.

- **Eine zusätzliche Kompensation wird nicht erforderlich.**

8.6.6 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung der Ausgangssituation

Innerhalb des gemäßigten ozeanischen Klimas Schleswig-Holsteins ist der Kreis Herzogtum Lauenburg am stärksten kontinental geprägt. Der Kreis Herzogtum Lauenburg ist gekennzeichnet durch ein ganzjährig feuchtes Klima mit einer Durchschnittstemperatur von 8,2° C. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt ca. 700-710 mm.

Im Plangeltungsbereich sind die bebauten und/oder versiegelten Bereiche der Hofflächen lokalklimatisch betrachtet als Belastungsraum einzustufen. Die übrigen unversiegelten Bereiche können z. T. klimatische Ausgleichsfunktionen übernehmen und die Entstehung von Kaltluft fördern (insbesondere die Grünlandflächen). Aufgrund des anstehenden Reliefs fließt die entstehende Kaltluft in Richtung Bahnlinie ab.

Klimatisch betrachtet profitiert der Plangeltungsbereich von den bewaldeten Flächen des nördlich gelegenen Geesthangs. Die dort entstehende Frischluft kommt aufgrund der natürlichen Geländeausformung dem geplanten Baugebiet unmittelbar zugute.

Bewertung der Ausgangssituation

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft und Klima sind durch die Immissionen von der B 5 sowie durch die versiegelten und überbauten Bereiche gegeben. Das Plangebiet selbst weist aufgrund seiner Struktur und Nutzung maximal eine mittlere Bedeutung als Klimaraum auf. Als Klimaraum mit zumindest lokal hoher Bedeutung ist hingegen der nördliche Geesthang einzustufen.

Maßgeblich für die anschließende Bewertung der Auswirkungen ist allerdings ein Baugebiet bei vollständiger Ausschöpfung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Bewertung der Auswirkungen durch die Planung (Prognose)

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizungsanlagen sind aufgrund der geringen Veränderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht zu erwarten.

➤ **Für dieses Schutzgut ergibt sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.**

8.6.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung der Ausgangssituation

Die Geesthangkante steigt nördlich des Plangeltungsbereiches von ca. 24 m ü. NN. an der B 5 (Übergangsbereich zwischen Talsandterrasse und Geesthang) bis auf ca. 57 m ü. NN. auf der Geesthochfläche an. Die Höhen liegen an der B 5 bei ca. 24 m ü. NN und fallen relativ gleichmäßig auf ca. 16 m ü. NN an der Bahnlinie ab. Unterhalb der Geesthangkante erstreckt sich die ausgedehnte flache Niederung der Elbmarsch, die überwiegend als Grünland genutzt und recht wenig durch Gehölze gegliedert wird.

Der Plangeltungsbereich selbst liegt im Übergangsbereich zwischen Geesthang und Elbmarsch und ist z. Z. geprägt durch eine überwiegend landwirtschaftliche Nutzung. Die westliche Hälfte wird von einem landwirtschaftlichen Betrieb und den zugehörigen Nutzungen (Stallungen, Lagerplätze, Wohn- und Nebengebäude, Pferdeauslauf, Reitplätze, Silageplätze u. a.) gekennzeichnet. Darüber hinaus sind weitere Wohngebäude und kaum strukturierte Gartenflächen (überwiegend Rasenflächen, z. T. mit Obstbäumen) vorhanden. Auf der östlichen Teilhälfte sind noch Reste eines weiteren Landwirtschaftlichen Betriebes anzutreffen, die nach einem Hofbrand erhalten werden konnten. Die ehemalige Hoffläche ist in weiten Teilen durch Erd- und Schutthaufen geprägt.

Zwei noch bewohnte Gebäude sind von Gartenflächen umgeben, die eine sehr geringe Nutzungsintensität widerspiegeln. Im Süden schließt eine weitläufige, als Mähwiese genutzte Grünlandfläche an. Im südöstlichsten Zipfel des Plangeltungsbereiches findet sich noch ein einzelnes, gut eingewachsenes Gartengrundstück (mit Wohngebäude).

Prägende Gehölzstrukturen finden sich im nördlichen Bereich in Form von einigen Hofbäumen sowie entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches. Strauchartige Gebüsche finden sich an der Bahnlinie. Ein Knick mit einigen Überhängern bildet in Nord-Süd-Ausrichtung die Grenze zwischen den beiden Grundstückteilen.

In südlicher Richtung ergeben sich weite Blickbeziehungen über die Elbmarschwiesen.

An der Westgrenze schließen Bauflächen (überwiegend wohnbauliche Nutzung) an. Im Osten findet sich ebenfalls Wohnbebauung mit (z. T. sehr großen) Gartengrundstücken.

Negativ auf das Orts- und Landschaftsbild wirkt sich u. a. der in Teilen „unordentliche“ (Brach-)Charakter der nordöstlichen Teilfläche aus. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes, aber auch insbesondere der Erholungsfunktion des Plangeltungsbereiches stellt der sehr stark frequentierte Straßenlauf der B 5 dar.

Bewertung der Ausgangssituation

Insgesamt weist das Gebiet einen überwiegend ländlichen/dörflichen Charakter im Anschluss an z. T. städtische Bebauung auf. Das Gebiet ist in Teilen sehr gut von der B 5, aber auch von der südlichen Bahntrasse aus einseh- und erlebbar. Im Süden weist das Gebiet eine gute Erholungsstruktur auf, insbesondere durch die Ruhe, die Nähe zu Stallungen und den Blick über die Marschwiesen.

Insgesamt kommt dem Gebiet eine mittlere bis hohe Bedeutung hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes zu.

Maßgeblich für die anschließende Bewertung der Auswirkungen ist allerdings ein Baugebiet bei vollständiger Ausschöpfung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Beurteilung der Auswirkungen durch die Planung (Prognose)

Die mit der 3. Änderung einhergehenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind gegenüber den (durch den rechtskräftigen Bebauungsplan) bereits zulässigen Eingriffen wie folgt zu beschreiben:

Wegen der neuen Erschließungskonzeption als Ringerschließung ist statt der bisher zwei Grünachsen nur eine mittige Grünachse vorgesehen. Im Gegenzug ist diese Grünachse so angeordnet, dass der dort verlaufende Knick erhalten werden kann.

Statt der im Ursprungs-Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten 13 Einzelbäume werden in der 3. Änderung nunmehr 23 Einzelbäume sowie der vorhandene Knick zum Erhalt festgesetzt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde ein Pflanzgebot für 75 kleinkronige Bäume festgesetzt. Die 3. Änderung sieht ein Pflanzgebot für 37 großkronige Einzelbäume fest.

In der Summe sind (gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan) durch die 3. Änderung keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Landschaftserleben zu erwarten, die ein zusätzliches Ausgleichserfordernis nach sich ziehen würden.

- **Für dieses Schutzgut ergibt sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.**

8.6.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung der Ausgangssituation

Kulturdenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes oder sonstige besonders schützenswerte Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Als allgemeine Sachgüter sind alle im Gebiet vorhandenen Gebäude sowie die Grundstückswerte zu erwähnen.

Bewertung der Ausgangssituation

Eine besondere Bedeutung der Fläche für Kultur- und sonstige Sachgüter ist nach aktuellem Kenntnisstand weder erkennbar, noch zu erwarten.

Beurteilung der Auswirkungen durch die Planung (Prognose)

Durch die geplante Bebauung wird nach aktuellem Kenntnisstand keine erhebliche Umweltauswirkung für Kulturgüter erkennbar. Eine Wertminderung der vorhandenen Sachgüter ist nicht zu erwarten, vielmehr ist von einer Wertsteigerung der Grundstücke auszugehen.

- **Die Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut werden als wenig erheblich eingestuft.**

8.6.8 Wechselwirkungen

Beschreibung der Ausgangssituation

Der Begriff Wechselwirkungen beinhaltet eine ganzheitliche Betrachtung der ortstypischen Zusammenhänge als Ergänzung zur Betrachtung einzelner Umweltaspekte bzw. Schutzgüter. Die betrachteten Schutzgüter/Umweltbelange können untereinander in Wechselbeziehungen stehen. Die Schutzgüter beeinflussen sich dabei gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Erfolgt ein Eingriff in eines der Schutzgüter, so kann dies gleichzeitig auch (in-)direkte Auswirkungen (positiver wie negativer Art) auf einen anderen Umweltaspekt zur Folge haben. Beispielsweise bilden Boden, Wasser, Klima und Luft gemeinsam die Lebensgrundlage für den Menschen und seine Gesundheit.

Versickerndes Oberflächenwasser wird über die Filterfunktion des Bodens gereinigt. Somit bestehen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser.

Bewertung der Ausgangssituation

Bei der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter wurden die relevanten Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern/Umweltbelangen bereits dargelegt. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine bedeutenden, darüber hinausgehenden Wechselbeziehungen erkennbar.

Beurteilung der Auswirkungen durch die Planung (Prognose)

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch entstehende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

8.7 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 8.6 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Bei der Umsetzung der Planung sind für die Schutzgüter Mensch, Boden und Fauna erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten.

Diese Auswirkungen sind im Hinblick auf die mit der Planung verfolgten Ziele nicht zu vermeiden, können jedoch durch Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung bzw. zum Ausgleich/Ersatz vollständig kompensiert werden.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Wird die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt, sind die derzeit auf den Raum wirkenden Nutzungen sowie die damit verbundenen Umweltbeeinträchtigungen auch weiterhin zu erwarten. In gewissem Umfang sind bauliche Erweiterungen (privilegierte Vorhaben) zu erwarten, auch sind intensivere Nutzungen denkbar (Erhöhung der Viehzahlen) einschließlich der damit verbundenen nachbarschaftlichen Konfliktpotentiale (Lärm, Gerüche etc.). Auch die Wiederaufnahme des auf der östlichen Teilhälfte durch Brand zerstörten landwirtschaftlichen Betriebes ist denkbar.

Bei Nichtumsetzung der Planung an dieser Stelle ergibt sich unter Umständen die Notwendigkeit, die dann nicht errichteten Gebäude an anderer Stelle unter zusätzlichem Landschaftsverbrauch (ggf. in bisher gänzlich un bebauten Bereichen) zu errichten. Damit wäre dem Minimierungsgebot des § 1 a Abs. 2 BauGB nicht Rechnung getragen.

Möglich ist aber auch eine Bebauung des Plangebietes gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Doch entsprechen die damals getroffenen Festsetzungen nicht der aktuellen Nachfrage an Bauland, so dass eher mit einer schleppender Bauentwicklung zu rechnen wäre. Auch ist es fraglich, ob sich auf dieser Grundlage ein Bauträger für eine Erschließung des Gebietes findet.

8.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich/Ersatz

Bei Umsetzung der Planung können Eingriffe nicht grundsätzlich vermieden werden. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Auf der Grundlage der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch das geplante Vorhaben zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Folgende Maßnahmen werden vorgesehen:

8.8.1 Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung

Aus den vorab ermittelten Voraussetzungen und den bei Umsetzung der Planung prognostizierten erheblichen Umweltbeeinträchtigungen lassen sich Ziele formulieren, die geeignet sind, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Sinne der Umweltvorsorge zu sichern und negative Auswirkungen der Planung zu vermeiden bzw. zu minimieren. Zwar stellt die Bauleitplanung an sich keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, doch sind nicht zwingend erforderliche Beeinträchtigungen durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren.

Lärmschutzmaßnahmen

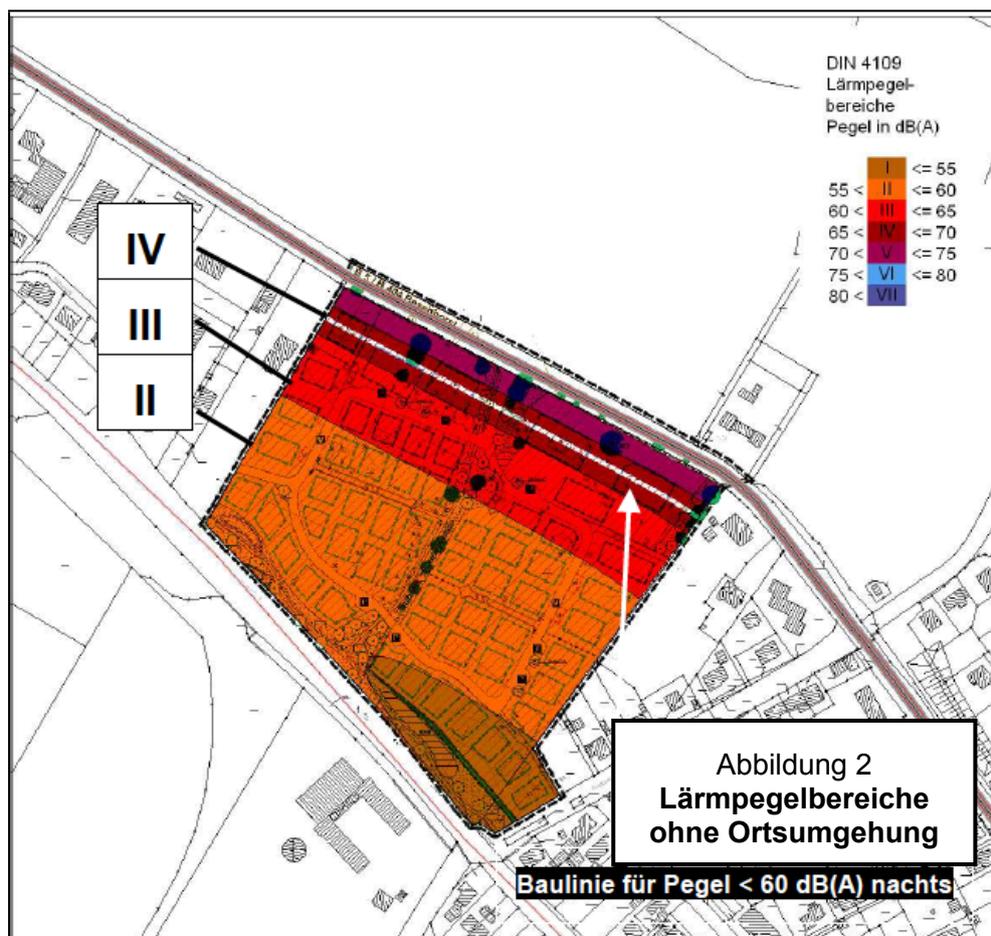
Auf der Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung wird für das Gebiet eine über den zulässigen Richtwerten liegende, von der B 5 ausgehende Verkehrslärm-Immission prognostiziert. Als Vorkehrungen zum Schutz vor diesen Immissionen werden folgende passive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen:

- In der ersten Baureihe sind keine Außenwohnbereiche an den zur B 5 ausgerichteten Fassaden (Nordseite) zulässig, wenn nicht durch bauliche Maßnahmen (Wintergärten, verglaste Loggien) ein Pegel von weniger als 65 dB(A) im Außenwohnbereich erzielt wird.
- Zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten.
- Im gesamten Plangebiet sind in allen Schlafräumen Schalldämm-Lüfter einzubauen, da der Pegel nachts überall > 45 dB(A) überschreitet. Nur bei Pegeln ≤ 45 dB(A) ist ein ungestörter Schlaf bei gekipptem Fenster möglich. Zu den Schlafräumen gehören auch Wohnräume in Einzimmer-Wohnungen und Kinderzimmer.

Für den Fall **ohne** Ortsumgehung wird folgende Festsetzung empfohlen:

- Baufelder soweit nach Süden verschieben, dass keine Pegel > 60 dB(A) nachts an den Baugrenzen anliegen (vgl. eingetragene Baulinie in nachfolgender Abbildung).

Sonstige Maßnahmen
Aus dem Grünordnerischen Fachbeitrag lassen sich folgende Maßnahmen ableiten:



- Bauzeitenregelung (für Schutzgut Fauna – Maßnahme A)
- Schutz des Mutterbodens
- Versickerung des Niederschlagswassers
- Erhaltungsgebote für Einzelbäume und Baumgruppen
- Erhaltungsgebote für Knicks
- Erhaltungsgebote für sonstige Gehölzbestände
- Pflanzgebot für Bäume an Straßen und Wegen
- Pflanzgebot für sonstige Gehölzpflanzungen
- Schaffung einer breiten Grünvernetzung in Nord-Süd-Ausrichtung
- Schaffung einer breiten Grünvernetzung parallel zur Bahnlinie
- Naturnahe Entwicklung der öffentlichen Grünflächen
- Empfehlungen zur Verwendung allergenarmer Gehölzarten und –sorten
- Verwendung wasserdurchlässiger Wegebeläge für die Stellplätze.

Die vorgenannten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung sind dazu geeignet, dass bei Umsetzung der Planung für die Schutzgüter Mensch, Klima/Luft, Wasser sowie Kultur- und Sachgüter keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind.

Zur Kompensation der verbleibenden erheblichen Umweltbeeinträchtigungen sind zusätzlich zu den im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich / Ersatz weitere Maßnahmen zum Ausgleich / Ersatz durchzuführen.

8.8.2 Maßnahmen zum Ausgleich/Ersatz verbleibender, nicht vermeidbarer Eingriffe

Bei vollständiger Berücksichtigung der vorstehenden Maßnahmen verbleiben erhebliche Umweltbeeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Tiere.

Schutzgut Boden

Der Grünordnerische Fachbeitrag ermittelt folgendes Mindest-Ausgleichserfordernis

- **3.347,95 m² flächigem Ausgleich** (für Eingriffe in das Schutzgut Boden),

Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden wird durch die Erhöhung der Biotopqualität von Flächen (hier: durch Festsetzung und Umsetzung folgender Maßnahmen) erbracht:

- Entwicklung einer 3.350 m² großen Teilfläche des ÖKOKONTOS der Stadt Geesthacht (Ersatzmaßnahme).

Damit kann der Eingriff in das Schutzgut Boden vollständig kompensiert werden.

Schutzgut Fauna

Der Grünordnerische Fachbeitrag ermittelt folgendes Mindest-Ausgleichserfordernis:

- Aufhängen von Nisthilfen für Spatzen und Mehlschwalben

Zur Kompensation der zu erwartenden Beeinträchtigungen für die Tierwelt sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

B – Aufhängen von Nisthilfen für Spatzen und Mehlschwalben

Im Plangeltungsbereich sind (möglichst an den neu entstehenden Gebäuden) aufzuhängen:

- insgesamt 20 Spatzenkästen oder aber Koloniekästen (mit insg. 20 Brutplätzen)
- 6 Mehlschwalbennester.

Bei Umsetzung dieser Maßnahmen verbleibt ein Kompensationserfordernis für die Eingriffe in Rauchschnalben-Quartiere.

8.8.3 CEF-Maßnahmen

Für die Beseitigung von Rauchschnalben-Quartieren werden vorgezogene CEF-Maßnahmen erforderlich:

C – Herrichtung eines vorh. Pferde-Offenstalles als Rauchschnalbenquartier (vgl. nachfolgende Abbildung)

In einen ca. 900 m südwestlich des Plangeltungsbereiches gelegenen, neu errichteten Pferde-Offenstall (1) sind insgesamt ca. 12 Kunstnester für Rauchschnalben so in den Ecken und an den Innenwänden einzubauen, dass zur Decke ein Abstand von 30 cm frei bleibt. Um separate Nischen zu schaffen, sind „Sichtschutzbretter“ (Breite: 40 cm, Höhe: 50 cm) senkrecht zwischen den einzelnen Nestern anzubringen. Die Nester sollen einen Mindestabstand von etwa 2 m zueinander haben.

Die Maßnahme ist spätestens vor der Rückkehr der Rauchschnalben (Ende März) aus dem Winterquartier herzustellen. Der Abriss der mit Rauchschnalben besetzten Gebäude darf dann erst frühestens im **darauf folgenden** Oktober stattfinden. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass die Rauchschnalben mindestens eine Brutperiode die Gelegenheit haben, die neue Nistmöglichkeit zu erkunden und ggf. schon vor dem Abriss anzunehmen.

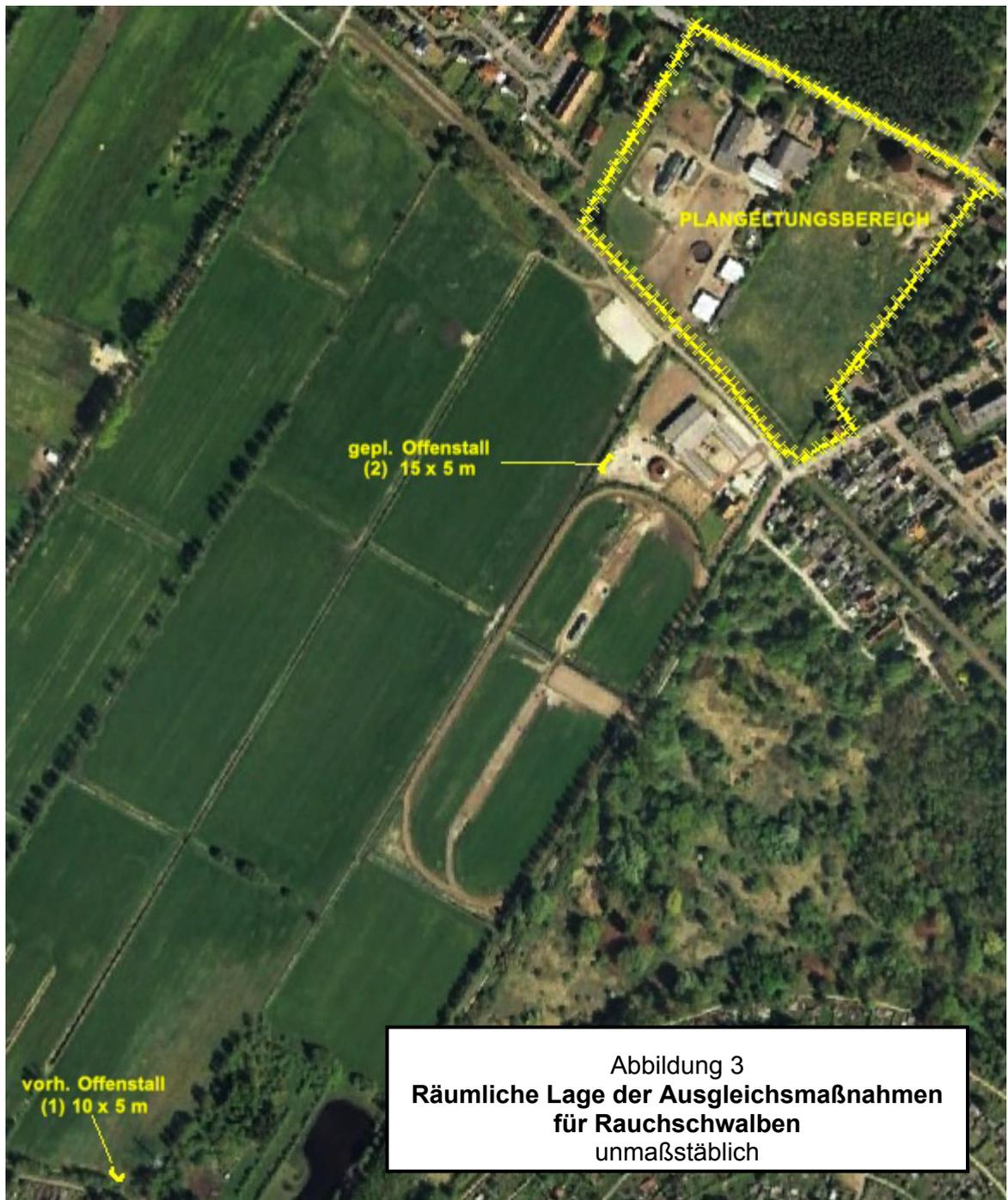
D – Neubau eines Pferde-Offenstalles und Herrichtung als Rauchschnalbenquartier (vgl. nachfolgende Abbildung)

Vor dem Abriss der als Rauchschnalbenquartier genutzten Gebäude im Plangeltungsbereich ist im Nahbereich (ca. 120 m südwestlich des Plangeltungsbereiches - (2)) ein weiterer Pferde-Offenstall mit der Grundfläche von ca. 5 x 15 m zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Der Stall soll ebenfalls ein Pultdach mit einer Maximalhöhe von 4 m erhalten.

In den Offenstall sind insgesamt ca. 17 Kunstnester für Rauchschnalben so in den Ecken und an den Innenwänden einzubauen, dass zur Decke ein Abstand von 30 cm frei bleibt. Um separate Nischen zu schaffen, sind „Sichtschutzbretter“ (Breite: 40 cm, Höhe: 50 cm) senkrecht zwischen den einzelnen Nestern anzubringen. Die Nester sollen einen Mindestabstand von etwa 2 m zueinander haben.

Die Maßnahme ist spätestens vor der Rückkehr der Rauchschnalben (Ende März) aus dem Winterquartier herzustellen. Der Abriss der mit Rauchschnalben besetzten Gebäude darf dann erst frühestens im **darauf folgenden** Oktober stattfinden. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass die Rauchschnalben mindestens eine Brutperiode die Gelegenheit haben, die neue Nistmöglichkeit zu erkunden und ggf. schon vor dem Abriss anzunehmen.

Sofern die vorstehend erläuterten Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen umgesetzt werden, ist die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich. Der zu erwartende Eingriff in die Tierwelt ist somit planerisch kompensierbar.



- Nach Durchführung der Maßnahmen nach Maßgabe des Grünordnerischen Fachbeitrags verbleiben keine im Sinne der Eingriffsregelung erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zurück.

8.9 Zusätzliche Angaben

8.9.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Umweltbeeinträchtigungen wurden verschiedene Gutachten/gutachterliche Stellungnahmen erstellt, die inhaltlich bereits zuvor ausgewertet und berücksichtigt wurden. Die hierfür relevanten und angewandten technischen Verfahren ergeben sich aus dem im Umweltbericht hierzu jeweils beschriebenen Untersuchungsrahmen bzw. sind detailliert in den jeweiligen Gutachten nachzulesen.

8.9.2 Hinweise / Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Auf diese Weise wird kontrolliert, ob die im Umweltbericht dargelegten Prognosen tatsächlich eingetreten sind, die Maßnahmen und Festsetzungen realisiert wurden und die gewünschte vollständige Kompensation erbracht haben.

- Der geplante Abriss der als Rauchschnalbenquartiere genutzten Gebäude ist gegenüber der Stadt Geesthacht sowie dem Kreis Herzogtum Lauenburg frühzeitig anzuzeigen. Hierfür gilt die Bauzeitenregelung (der Abriss darf nur in der Zeit vom Oktober bis Februar erfolgen). Im Vorwege sind die artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen für die Rauchschnalben (ebenfalls unter Einhaltung der o. g. Fristen) umzusetzen (vgl. nachfolgender Absatz).
- Für die vorschriftsmäßige Herstellung und Unterhaltung der artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen ist/sind der/die Vorhabenträger zuständig. Die Fertigstellung der Rauchschnalbenquartiere (Maßnahmen C u. D) ist der Stadt Geesthacht sowie der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und es ist eine gemeinsame Abnahme vorzunehmen. Erst nach erfolgter Abnahme kann eine Abbruchgenehmigung für die als Rauchschnalbenquartiere genutzten Gebäude erteilt werden. Die Fristen (s. o.) sind zwingend einzuhalten.
- Für die vorschriftsmäßige Herstellung und Unterhaltung der übrigen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (Maßnahmen B) ist/sind der/die Vorhabenträger zuständig. Die Fertigstellung ist der Stadt Geesthacht anzuzeigen und es ist eine gemeinsame Abnahme (ggf. unter Beteiligung des Kreises Herzogtum Lauenburg) vorzunehmen.
- Für die Durchführung und regelmäßige vorschriftsmäßige Herstellung und Pflege der im Ökokonto gelegenen Flächen ist die Stadt Geesthacht zuständig. Eine Erfolgskontrolle ist erstmalig ein Jahr nach Umsetzung und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung (ggf. unter Hinzuziehung der unteren Naturschutzbehörde) durchzuführen.
- Für die Umsetzung der Pflanzgebote im öffentlichen Raum ist die Stadt Geesthacht zuständig. Eine Erfolgskontrolle dieser Pflanzgebote erfolgt nach Umsetzung/Herstellung sowie 3 Jahre nach Herstellung, danach alle 5-10 Jahre durch die Stadt Geesthacht.

8.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Plangeltungsbereich ist Teil des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. IV/3 (Ursprungsbebauungsplan). Dieser sieht im nördlichen Teil Mischgebietsflächen, im südlichen Teil ein Allgemeines Wohngebiet vor. Da die im Geltungsbereich der 3. Änderung vorhandene landwirtschaftliche Nutzung weiter geführt wurde, ist auf diesen Flächen der Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahre 1996 nicht zur Umsetzung gekommen.

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV/3 Geesthacht ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Im Einzelnen sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Allgemeines Wohngebiet WA,
- Geschossflächenzahl als Höchstgrenzen (0,3 bis 0,4),
- Grundflächenzahlen als Höchstgrenzen (0,4 bis 0,8),
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze – I bzw. II,
- Festsetzung einer offenen Bauweise,
- Festsetzung von Einzel- bzw. Doppelhäusern bzw. Hausgruppen auf Teilflächen,
- Festsetzung von Baugrenzen,
- Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung: Blockheizkraftwerk),
- Festsetzung öffentlicher Grünflächen,
- Festsetzung von Erhaltungsgeboten für Einzelbäume und sonstige Gehölze,
- Festsetzung von Pflanzgeboten für Gehölzpflanzungen,
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (hier: Stellplätze),
- Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (Waldschutzstreifen 30 m).

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die B 5.

Mit der Planung sind die unter Ziffer 8.6 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Bei der Umsetzung der Planung sind für die Schutzgüter Mensch, Boden und Fauna erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten. Diese Auswirkungen sind im Hinblick auf die mit der Planung verfolgten Ziele nicht zu vermeiden, können jedoch durch Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung bzw. zum Ausgleich/Ersatz und CEF-Maßnahmen vollständig kompensiert werden:

Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung

- Bauzeitenregelung (für Schutzgut Fauna – Maßnahme A)
- Schutz des Mutterbodens
- Versickerung des Niederschlagswassers
- Erhaltungsgebote für Einzelbäume und Baumgruppen
- Erhaltungsgebote für Knicks
- Erhaltungsgebote für sonstige Gehölzbestände
- Pflanzgebot für Bäume an Straßen und Wegen
- Pflanzgebot für sonstige Gehölzpflanzungen
- Schaffung einer breiten Grünvernetzung in Nord-Süd-Ausrichtung
- Schaffung einer breiten Grünvernetzung parallel zur Bahnlinie
- Naturnahe Entwicklung der öffentlichen Grünflächen
- Empfehlungen zur Verwendung allergenarmer Gehölzarten und –sorten
- Verwendung wasserdurchlässiger Wegebeläge für die Stellplätze.

sowie

Maßnahmen zum Ausgleich/Ersatz

- Entwicklung einer 3.350 m² großen Teilfläche des ÖKOKONTOS der Stadt Geesthacht (Ersatzmaßnahme).
- Aufhängen von Nisthilfen für Spatzen und Mehlschwalben (Maßnahme B)

sowie

CEF-Maßnahmen

- Herrichtung eines vorh. Pferde-Offenstalles als Rauchschalbenquartier (Maßnahme C)
- Neubau eines Pferde-Offenstalles und Herrichtung als Rauchschalbenquartier (Maßnahme D).

Bei Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen, ist die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich. In der Summe wird damit der Kompensationsbedarf gedeckt!

- **Nach Durchführung der Maßnahmen nach Maßgabe des Grünordnerischen Fachbeitrags verbleiben keine im Sinne der Eingriffsregelung erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zurück.**

9. Grünstruktur, Ausgleich

Für den B-Plan IV/3 3.Änd. wurde von der Planwerkstatt Holzer, Lüneburg, ein Grünordnerischer Fachbeitrag aufgestellt. Die daraus resultierenden Vorschläge, werden im B-Plan IV/3 3.Änd. entsprechend festgesetzt.

Die Eingriffs-/Ausgleichsregelung sowie die CEF-Maßnahmen sind im Grünordnerischen Fachbeitrag dargelegt. Das Ausgleichserfordernis erfolgt durch eine Zuordnungsfestsetzung (s. Planwerk). Die CEF-Maßnahme ist vertraglich zu regeln, da es sich um unterschiedliche Eigentumsflächen handelt.

Gemäß Hinweis des Kreises wird der Vertrag als Anlage der Begründung beigelegt.

Für alle Pflanzmaßnahmen gilt: Die zur Verwendung empfohlenen Arten, Qualitäten und Mengenteile sind in den textlichen Hinweisen aufgeführt.

Im Rahmen der Abwägung wurde ein Teil der ursprünglichen Ausgleichsfläche durch eine andere Fläche getauscht (s. Planwerk).

10. Lärmgutachten

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes IV/3 3.Änd. wurde das Ing. Büro Guido Wahlers, Lüneburg, mit der Erstellung eines Lärmschutzgutachtens beauftragt. Die Festsetzungsempfehlungen des Gutachtens (11/2009) wurden, dem Verfahrensstand entsprechend, festgesetzt.

Nach der öff. Auslegung und der parallel durchgeführten Beteiligung der Behörden und der Träger öff. Belange, fand eine Überarbeitung des Lärmgutachtens (07/2012, Hr. Wahlers, M+O Immissionsschutz) statt. Planveränderungen, wie z.B. Baufelderverschiebungen südlich der B5/404 weiter nach Süden, mußten aufgrund des Lärmgutachtens vorgenommen werden. Durch die u.a. daraus resultierenden Planänderungen wurde eine erneute Auslegung bzw. Einholung von Stellungnahmen notwendig.

Da bei der aktuellen Planung noch nicht feststeht, wann/ob tatsächlich die Umgehungsstraße fertiggestellt sein wird, kommt die Betrachtung des Lärmfalls ohne Ortsumgehung zum Tragen.

Für den gesamten Geltungsbereich wird folgende Festsetzung (07/2012, M+O Immissionsschutz) getroffen:

In der ersten Baureihe sind keine Außenwohnbereiche an den zur B5 ausgerichteten Fassaden (Nordseite) zulässig, wenn nicht durch bauliche Maßnahmen (Wintergärten, verglaste Loggien) ein Pegel von weniger als 65 dB(A) im Außenwohnbereich erzielt wird.

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten.

Die Zuordnung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 gegenüber den maßgeblichen Außenlärmpegeln wird in nachfolgender Tabelle beschrieben.

Lärmpegelbereich (LPB)	„maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB (A)
DIN 4109	
I	bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75
VI	76 bis 80
VII	> 80

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Die Lage der Lärmpegelbereiche ist dem Planteil A (s. *Planzeichnung / Lärmpegelbereiche*) zu entnehmen.

Im gesamten Plangebiet sind in allen Schlafräumen Schalldämm-Lüfter einzubauen, da der Pegel nachts überall > 45 dB(A) überschreitet. Nur bei Pegeln ≤ 45 dB(A) ist ein ungestörter Schlaf bei gekipptem Fenster möglich. Zu den Schlafräumen gehören auch Wohnräume in Einzimmer-Wohnungen und Kinderzimmer.

11. Geruchsemissionen, Eintritt bestimmter Umstände / besondere Fälle (§ 9 Abs. 2 2. BauGB)

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes IV/3 3. Änd. wurde vom TÜV Nord, Hamburg, ein Geruchsgutachten (09/2009) erstellt.

Die geplante Umsiedlung des landwirtschaftlichen Betriebes Tierhaltung/Milchkühe (Hof M.; Flurstück 13/3) wurde vorausgesetzt, da dies der Planungsanlass war, d.h. Stallungen die im Plangebiet liegen, dienen nicht mehr zur Tierhaltung; d.h. wiederum keine Vorbelastung durch Geruchsemissionen.

Gegenstand der Untersuchung war die Begutachtung der Geruchs-Immissionen, die durch eine Pferdehaltung im südlich angrenzenden Bereich an das Plangebiet hervorgerufen werden.

Gemäß Gutachten liegen die belästigungsrelevanten Immissionskenngrößen im gesamten Plangebiet unter 10 % der Jahresstunden und stellen demnach keine erhebliche Belästigung im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dar.

Die Kenngrößen der Geruchsbelastung als Isolinien sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Der Planungsanlass dieser Änderung ist die Willensbekundung des ansässigen Landwirtes an die Stadt Geesthacht, seinen landwirtschaftlichen Betrieb umzusiedeln. Die Stadt Geesthacht hat daraufhin die Planungen aufgenommen.

Im Laufe des Planverfahrens hat sich gezeigt - trotz längerer Planungsunterbrechung -, dass der landwirtschaftliche Betrieb immer noch ansässig ist und die Umsiedlung, ungenommen der Gründe, sich langwieriger gestaltet.

Daher sieht die Stadt die Notwendigkeit hier eine konkrete Regelung zu treffen, um u.a. den Immissionsschutz für die Flächen zu sichern. Eine neue Wohnbebauung bei evtl. Aufrechterhaltung des landwirtschaftlichen Betriebes ist auszuschließen.

Die Nutzung des Plangebietes als Flächen für den Wohnungsbau ist deshalb in diesem besonderen Fall erst zulässig, wenn der bestimmte Umstand, hier die Umsiedlung bzw. der Fortfall des landwirtschaftlichen Betriebes, westlicher Teilbereich, Flurstück 13/3 (Tierhaltung-Milchkühe, Geruchsmissionen) eingetreten ist (§ 9 Abs. 2 2. BauGB). Diese Festsetzung ist notwendig, da Geruchsmissionen, die aus dem landwirtschaftlichen Betrieb hervorgehen, im Plangebiet für die Wohngebietsausweisung ausgeschlossen sein müssen.

12. Öffentliches Verkehrsnetz

Das Gebiet wird durch das Verkehrsnetz des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) versorgt. Die Bushaltestellen „Besenhorst“ (westlich) und „Schäferstrift“ (östlich) liegen in fußläufiger Distanz zum Plangebiet.

Da die Stadt Geesthacht in anderen Zusammenhängen (Sicherung, Überquerung B 5/404, insbesondere für Kinder) bereits über eventuelle Verlegungen von Haltestellen und die sichere Überquerung der B 5/404 in Besenhorst diskutiert hat, zeigt dieser B-Plan als Option eine Haltestelle an.

13. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist in Teilen mit Ver-/Entsorgungsleitungen ausgestattet.

Umweltschonende Wärmeversorgung

Auf die zunehmende Umweltbelastung durch Luftschadstoffe aus der Verbrennung sowie Begrenztheit fossiler Brennstoffe will die verbindliche Bauleitplanung reagieren. Zur Reduzierung der Schadstoffemissionen sowie zur rationellen Energieverwendung und im Interesse einer wirtschaftlichen und effizienten Wärmeversorgung des gesamten Plangebietes, ist der Anschluss und die Benutzung einer Nah- oder Fernwärmeversorgung ausdrücklich erwünscht und empfehlenswert.

Dies ist zunächst über privatrechtliche Regelungen zu gewährleisten, solange keine grundsätzlichen rechtlichen Regelungen seitens der Stadt vorliegen (Grund, s. *Hinweis* unten).

Aus diesem Grunde wird vorsorglich eine Fläche für einen Standort eines möglichen Blockheizkraftwerkes festgesetzt.

Hinweis:

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist noch nicht ersichtlich, ob es tatsächlich in diesem Gebiet zu einer Nah-oder Fernwärmeversorgung kommen wird.

Die Stadt Geesthacht hat im Januar 2012 erstmals einen Energieausschuss einberufen, der sich mit der grundsätzlichen Thematik Energiewende beschäftigen wird. So soll u.a. auch in Zusammenarbeit mit den örtlichen Stadtwerken die Nah-/ Fernwärmeversorgung, ihre potentiellen Gebiete im Stadtgebiet und die Wirtschaftlichkeit / Effizienz erörtert werden. Aktuell kann noch kein Ergebnis vorliegen, da der Energieausschuss seine Arbeit erst aufnimmt, Beschlüsse werden folgen.

Es erfolgt in diesem B-Plan daher lediglich eine Empfehlung zur Nah-/Fernwärme als Willensbekundung, da zunächst durch die Stadt rechtliche Grundlagen geschaffen werden müssen.

Trinkwasser, Gas, Strom, Fern-/Nahwärme

Die Versorgung mit Trinkwasser, Gas, Strom und ggf. Fern-/Nahwärme (s.o.) kann durch die Stadtwerke Geesthacht GmbH über ein zentrales Leitungsnetz erfolgen.

Ein Standort für eine ggf. notwendige Schaltanlage wird nach Absprache mit den Stadtwerken Geesthacht und dem Fachdienst Tiefbau der Stadt Geesthacht festgesetzt.

Eine Fläche für Versorgungsanlagen (z.B. Blockheizkraftwerk) wurde vorsorglich festgesetzt (s.o. umweltschonende Wärmeversorgung), die genaue Lage und die technischen Gegebenheiten sind zwischen der Stadt Geesthacht und den Stadtwerken rechtzeitig zu klären.

Schmutz- und Regenwasser

Das anfallende Dachflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück aufzufangen und zu versickern. Die dafür notwendigen Rigolen oder Versickerungsmulden sind mit versickerungsfähigem Material zu füllen oder als offene Versickerungsanlagen wie Sickermulden bzw. Flächen anzulegen.

Es wird empfohlen Zisternen und Regentonnen zur Rückhaltung von Regenwasser und seiner Verwendung als Gartenwasser zu nutzen.

Zufahrten, Wege, Terrassen usw. sind versickerungsfähig zu gestalten.

Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist über eine Regenkanalisation, die in ein Versickerungsbecken mündet, abzuleiten. Im Zuge der Erschließungsplanung ist ein Entwässerungskonzept des Regenwassers vorzulegen und rechtzeitig mit dem städtischen Abwasserbetrieb abzustimmen.

Die Beseitigung der anfallenden Abwässer erfolgt durch zum Teil vorhandene und zum Teil noch neu zu erstellende Leitungen. Das Schmutzwasser wird dem Klärwerk zugeleitet. Im Rahmen der Erschließungsplanung muss sichergestellt werden, ob das zentrale Kanalnetz die Mengen noch aufnimmt oder ggf. der Bau neuer SW Leitungen oder ggf. auch einer neuen Pumpstation notwendig ist.

Die Details sind rechtzeitig vorher mit dem Abwasserbetrieb der Stadt Geesthacht abzustimmen.

Hinweis Wasserwirtschaft:

Es wird den Bauherren empfohlen ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen, aus dem u.a. der Grundwasserstand hervorgeht. Je nach Ergebnis wird empfohlen technische, konstruktive Notwendigkeiten (z.B. weiße Wanne Keller) beim Hausbau vorzusehen. Sollte während der Bauphase eine Grundwassereinleitung notwendig sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Eine dauerhafte Grundwassereinleitung/-absenkung ist nicht zulässig.

Hinweis zu den Versorgungsleitungen:

Die Trassen der Versorgungsleitungen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

14. Kriminalprävention

Das Plangebiet ist zu Beginn des Planungsprozesses mit der hiesigen Polizei betrachtet worden.

Grundsätzliches Ziel der Prävention ist neben planerischen und technischen Aspekten, auch ein funktionierendes, soziales Umfeld, d.h. eine gute Nachbarschaft (soziale Kontrolle).

Konkretes Ziel der Prävention ist für diese Planung des Wohnstandortes „Besenhorst Ost“ u.a. eine gute Beleuchtung des Gebietes, Einsehbarkeit der öffentlichen Parkplätze, und eine klare Verkehrsführung.

Anknüpfend an die städtebauliche Konzeption, kann weiter im Rahmen des tiefbaulichen Ausbaus z.B. bei der Wahl der Beleuchtung, aber auch bei der hochbaulichen Gebäude-

gestaltung/Raumausrichtung selbst Prävention von jedem einzelnen betrieben werden.

15. Abfallbeseitigung, Wertstoffsammelstelle

Der Kreis ist öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger. Die AWSH ist vom Kreis mit der Durchführung der abfallwirtschaftlichen Aufgaben im Kreis beauftragt. Die Satzung über die Abfallwirtschaft im Kreis sowie die dazugehörige Gebührensatzung sind gültig. Die Beschaffung einer ausreichenden Anzahl Abfallkübel ist Sache der Grundeigentümer. Die Kübel sind außerhalb der Gebäude in geschützten, gut zugänglichen Behältern unterzubringen.

Für den Anliegerbereich der privaten Stichwege sind jeweils an der öffentlichen Erschließungsstraße private Standorte für Abfallbehälter festgesetzt. Diese Standorte dienen der Aufstellung der Abfallbehälter an dem jeweiligen Leerungstag, um einen verkehrsgerechten, geordneten Zugriff durch das Abfallunternehmen zu ermöglichen.

Die festgesetzten privaten Standflächen für Abfallbehälter sind durch Sträucher, Hecken oder mit anderen begrünten Maßnahmen einzufassen, um sie optisch in den Straßenbegleitraum einzubinden.

Zur getrennten Sammlung von wiederverwertbaren Stoffen (z.B. Papier, Glas) befinden sich die nächsten Wertstoffsammelstellen außerhalb des Plangebietes, in der Beethovenstraße und Am Knollgraben/Hans-Meyer-Siedlung.

16. Altblagerung, Kriegslasten, Boden

Altblagerungen

Gemäß rechtskräftigem F-Plan (7. Änd.) sind keine (Altlastenverdachts-)Flächen in diesem Plangebiet verzeichnet.

Hinweise auf Altblagerungen liegen zur Zeit nicht vor. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altblagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Kreis Herzogtum Lauenburg (Fachdienst Abfall und Bodenschutz) zu benachrichtigen.

Auf dem Flurstück 17/1 befinden sich diverse Haufwerke unklarer Zusammensetzung, durch die es zu einer schädlichen Bodenverunreinigung gekommen sein kann. Vor Umnutzung des Grundstücks (Flurstück 17/1) als Wohnbaufläche ist hier unter Hinzuziehung des Kreises FD Abfall und Bodenschutz Klarheit zu verschaffen.

Kampfmittel

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Einzelfall Kampfmittel gefunden werden.

Deshalb ist vor Beginn der Bauarbeiten die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.

Bauträger sollten sich rechtzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit ggf. Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

Archäologische Funde

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 hierfür sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

17. Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Flächen befinden sich größtenteils im Eigentum privater Einzeleigentümer. Für die künftigen Verkehrs-, Versorgungs- und teilweise Grünflächen, die sich jetzt noch in privatem Eigentum befinden, kann ein Enteignungsverfahren gem. § 85 BauGB erforderlich werden, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können. Es ist jedoch nicht mit Enteignungen zu rechnen, da die Eigentümer/innen eine Möglichkeit zur Bebauung der eigenen Grundstücke befürworten. Die Herstellung und Übertragung der öffentlichen Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen ist durch städtebaulichen Vertrag zu regeln.

18. Planungsrechtlicher Hinweis

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV/3 treten die vorherigen Bebauungspläne in den überdeckten Teilbereichen außer Kraft.

Stadt Geesthacht

Fachbereich Umwelt und Bauen

Dr. Volker Manow
Erster Stadtrat

Peter Junge
Fachbereichsleiter

Anlage zur Begründung: Vertragsentwurf Stadt-Meyer, Kompensation

Vertrag

Die Stadt Geesthacht, vertreten durch den Bürgermeister,

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

1. Herr Markus Meyer, Besenhorst 14, 21502 Geesthacht
2. Herr Kurt Meyer, Schäferstrift 16, 21502 Geesthacht.

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Herr Markus Meyer ist Eigentümer des Grundstückes Geesthacht, Besenhorst 14 in Geesthacht, Gemarkung Besenhorst, Flur 3, Flurstück 48/24. Die Stadt will u. a. für dieses Grundstück den Bebauungsplan IV/3, 3. Änderung, erlassen, der eine Neubebauung auf dem Grundstück vorsieht. Der Abbruch der Altbebauung setzt nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch voraus, dass vorher auf dem Grundstück von Herrn Kurt Meyer ein Offenstall errichtet und mit Kunstnestern bestückt wird. Weiterhin ist danach vorgesehen, dass ein vorhandener Offenstall auf dem Grundstück von Herrn Markus Meyer ebenfalls mit Kunstnestern zu bestücken ist.

§ 1 Durchführungsverpflichtung

Herr Markus Meyer verpflichtet sich, die in der Begründung zum Bebauungsplan IV/3, 3. Änderung, unter 8.8.3 beschriebenen Maßnahmen des vorgezogenen ökologischen Ausgleichs (CEF-Maßnahmen) durchzuführen. Die Maßnahmen sind spätestens vor der Rückkehr der Rauchschnalben (Ende März) aus dem Winterquartier herzustellen. Der Abriss der mit Rauchschnalben besetzten Gebäude darf dann frühestens im darauf folgenden Oktober stattfinden. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass die Rauchschnalben mindestens eine Brutperiode die Gelegenheit haben, die neue Nistmöglichkeit zu erkunden und ggf. schon vor dem Abriss anzunehmen. Weiterhin verpflichtet er sich, den Abbruch der Gebäudeteile, in denen nach Anlage 2 dieses Vertrages Rauch- oder Mehlschnalbenquartiere festgestellt wurden ganz oder teilweise nur nach Durchführung der vorstehend genannten Maßnahme und nur in der Zeit von Oktober bis Februar durchzuführen.

§ 2 Vertragsstrafe

Für den Fall, dass Herr Markus Meyer seine Verpflichtungen gemäß § 1 vorsätzlich oder fahrlässig nicht oder nicht vollständig erfüllt, verpflichtet sich Herr Markus Meyer zur Zahlung einer Geldstrafe von bis zu 5.000 €. Die Höhe dieser Geldstrafe wird unter Berücksichtigung der Schwere des Verstoßes von der Stadt verbindlich festgesetzt. Sie ist fällig, sobald festgestellt wird, dass gegen die Verpflichtung verstoßen wurde.

§ 3 Duldungsverpflichtung

Herr Kurt Meyer duldet, dass auf seinem Grundstück Schäferstrift 16, 21502 Geesthacht, Gemarkung Besenhorst, Flur 3, Flurstück 28/1 durch Herrn Markus Meyer oder dessen Rechtsnachfolger im Eigentum ein Offenstall errichtet wird. Art, Größe und Lage des Offenstalles ergeben sich aus der der Anlage 1 (Ziffer D und Abbildung 3) zu diesem Vertrag.

§ 4 Bewilligung einer Grunddienstbarkeit

Herr Kurt Meyer bestellt hiermit hinsichtlich seiner Duldungsverpflichtung in § 3 zugunsten des jeweiligen Eigentümers des in der Präambel genannten Grundstücks eine Grunddienstbarkeit. Er bewilligt und beantragt die Eintragung dieses Rechtes in das Grundbuch seines in § 3 genannten Grundstückes an rangbereiter Stelle. Zur Löschung der Dienstbarkeit ist die Zustimmung der Stadt erforderlich.

§ 5 Kosten dieses Vertrages

Die Kosten dieses Vertrages einschließlich erforderlich werdender Eintragungskosten trägt Herr Markus Meyer.

§ 6 Bestandteile dieses Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind bzw. werden:

- Ein Auszug (Seiten 1, 2, 29 und 30) aus der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 1)
- Die „Untersuchung zu Fledermaus-Winterquartieren sowie in/an Gebäuden brütenden Vögeln (2012), DW Naturschutz/Planwerkstatt Holzer“, Winsen/Lüneburg (Anlage 2)

§ 7 Schlussbestimmungen

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Dieser Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Die Stadt, Herr Markus Meyer und Herr Kurt Meyer erhalten jeweils eine Ausfertigung. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hierdurch nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmungen tritt eine Ersatzregelung, die dem mit der unwirksamen Bestimmung angestrebten Zweck möglichst nahe kommt; gleiches gilt für etwaige Vertragslücken.

Geesthacht, den

Für die Stadt:

.....

Christian Schöning

.....

Markus Meyer

.....

Kurt Meyer