



Stadt Bad Oldesloe

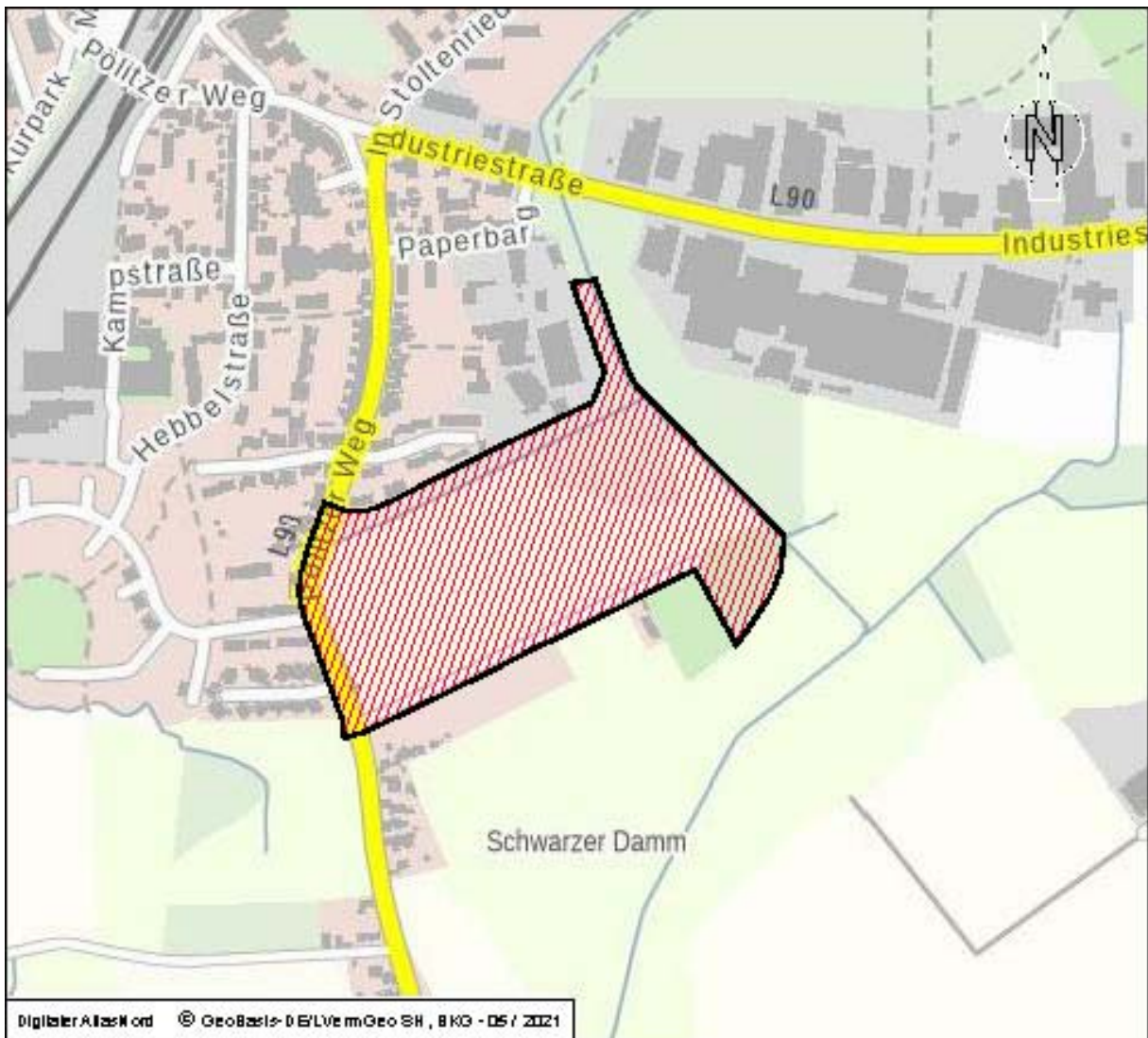
BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 116

„Pölitzer Weg“

im Parallelverfahren

zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes



Für das Gebiet in Bad Oldesloe:

Östlich des Pölitzer Weges und südlich der Ernst-Barlach-Straße

Inhaltsübersicht:

TEIL 1 – Begründung	3
1.0 Räumlicher Geltungsbereich/Lage im Raum	3
2.0 Anlass, Erfordernis und Ziele	3
3.0 Verfahren	4
4.0 Bestandssituation	4
5.0 Planerische Rahmenbedingungen	5
6.0 Planungskonzept	6
TEIL 2 – Umweltbericht	9
7.0 Einleitung	9
7.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	9
7.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden:	9
8.0 Kurzbeschreibung und Kurzbewertung der Umweltauswirkungen	14
8.1 Schutzgut Fläche / Boden / Wasser	15
8.2 Schutzgut Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt	16
8.3 Klima-Luft / Mensch / Landschaft / Erholung / Kultur- und Sachgüter	18

Anlagen:

1. Städtebauliche Konzepte, Varianten 1 – 3
2. Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 116 „Pölitzer Weg“: Bestandserfassung zur Ersteinschätzung vom Januar 2020, graphische Darstellung erstellt durch das Büro GSP Gosch & Priewe, Stand 15.03.2021

Quellenverzeichnis:

1. Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oldesloe
2. Landschaftsplan der Stadt Bad Oldesloe
3. Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein

TEIL 1 – Begründung

1.0 Räumlicher Geltungsbereich/Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 116 „Pölitzer Weg“ der Stadt Bad Oldesloe hat eine Größe von etwa 91.700 m².

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bebauung entlang der Ernst-Barlach-Straße (Flurstücke 22/30, 22/28, 22/7, 22/31, 22/32, 22/24, Flur 20, Gemarkung Oldesloe) sowie der bestehenden Gewerbenutzung an der Straße Paperberg (Flurstücke 93/7 und 96/3, Flur 8, Gemarkung Oldesloe) und der vorhandenen Waldfläche (Flurstück 97/5, Flur 8, Gemarkung Oldesloe)
- im Süden durch die bestehende Bebauung an der Straße „Pölitzer Weg“ (Flurstücke 29/6 und 315, Flur 20, Gemarkung Oldesloe) sowie angrenzende Grünlandflächen (Flurstück 314, Flur 20, Gemarkung Oldesloe und die Flurstücke 90/1, 90/2, 85, 87/1, Flur 8, Gemarkung Oldesloe)
- im Westen durch die bestehende Bebauung an der Sophie-Scholl-Straße (Flurstücke 19/50, 19/49 und 19/57, Flur 20, Gemarkung Oldesloe), der Claudiusstraße (Flurstücke 19/34, 20/11, 37/9, 37/10, 37/11, 20/9, 20/10, 21/1, 21/6, 21/9 und 21/10, Flur 20, Gemarkung Oldesloe)
- im Osten durch den bestehenden Graben auf dem Flurstück 112/2, Flur 8, Gemarkung Oldesloe.

Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 116 kann der Darstellung der städtebaulichen Konzepte (ohne Maßstab) entnommen werden.

Die Lage im Raum ist im Übersichtsplan des Bebauungsplanes verzeichnet.

2.0 Anlass, Erfordernis und Ziele

Der demographisch bedingte zusätzliche Wohnraumbedarf in Bad Oldesloe ist nach wie vor hoch. Gemäß der 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Stormarn bis zum Jahr 2030 vom Oktober 2017 (Gertz Gutsche Rümenapp GbR) ergibt sich für den Zeitraum 2014 bis 2030 ein Bedarf von 880 Wohnungen. Bis Juni 2021 wurden 348 Wohneinheiten (WE) gebaut und weitere ca. 200 WE wurden genehmigt. Demnach besteht bis 2030 noch ein Bedarf an etwa 330 Wohneinheiten, der auch durch die Realisierung der Baugebiete in den laufenden Bebauungsplanaufstellungsverfahren am Berliner Ring (ca. 80 WE), an der Königstraße (ca. 60 WE), in Wolkenwehe (ca. 20 WE) nicht gedeckt werden kann. Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes in Rethwischfeld (ca. 40 WE) wurde aufgrund der vorhandenen Erschließungssituation ausgesetzt.

In der Standortuntersuchung zur Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Bad Oldesloe vom Juli 2005 wurde unter anderen der Standort „Pölitzer Weg“ betrachtet und grundsätzlich für eine Bebauung als geeignet befunden. Im Flächennutzungsplan wurde der Standort bereits als Wohnbaufläche für die Außenentwicklung dargestellt (siehe Abbildung 1). Die geplanten Wohnbauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 116 gehen jedoch über die derzeitige Darstellung hinaus, so dass eine 12. Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig wird.

Die Stadt Bad Oldesloe liegt verkehrsgünstig zwischen den Autobahnen A21 und A1. Durch die gute Anbindung an die überregionale Infrastruktur für den motorisierten Individualverkehr sowie den ÖPNV durch den Anschluss an das Netz der Deutschen

Bahn stellt die Stadt Bad Oldesloe einen attraktiven Wohnstandort für Berufspendler dar.

Auch für Familien mit Kindern stellt die Stadt Bad Oldesloe durch die bestehende soziale Infrastruktur sowie die reizvolle landschaftliche Umgebung einen ansprechenden Wohnstandort dar.

Im Hinblick auf den gut angebundenen Pendlerwohnstandort sowie die attraktiven Standortvorteile für Familien mit Kindern ist eine kontinuierliche siedlungsstrukturelle Entwicklung der Stadt Bad Oldesloe erforderlich, um ein entsprechendes Wohnraumangebot zu schaffen.

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 116:

- Planungsziel ist es, die bislang als Grünland genutzte Fläche östlich des Pölitzer Weges planungsrechtlich für eine wohnbauliche Entwicklung sowie die Errichtung eines Kindergartens vorzubereiten.

Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116:

- Für das beschriebene Gebiet und die geplanten Ziele sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Folgende Einzelziele werden angestrebt:

- Schaffung von Wohnraum in Form von Reihen- und Mehrfamilienhäusern,
- Errichtung eines Waldorfkindergartens als Ersatzneubau

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 beschlossen.

3.0 Verfahren

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Diese sind gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB im Teil 2 dieser Begründung, im Umweltbericht, beschrieben und bewertet.

4.0 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Stadt Bad Oldesloe östlich der Landesstraße L 90 (Pölitzer Weg / Schwarzendamm) südlich des Industriegebietes ‚Industriestraße‘.

Der Großteil der Flächen wird land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt. Die südöstliche Fläche ist zurzeit an einen Hundesportverein verpachtet.

Die Fläche des Plangebietes ist von Knickstrukturen eingefasst und wird zum Teil durch diese gegliedert. Innerhalb des westlichen Plangebietes bestehen zudem verzelte kleinflächige Biotope in Form von Kleingewässern.

Westlich der Straße Pölitzer Weg / Schwarzendamm grenzt bestehende Wohnnutzung in Form von Reihen- sowie Mehrfamilienhäusern an. Im Norden wird das Plangebiet durch einen Graben sowie bestehende Grünstrukturen von den Wohnnutzungen entlang der Straße Ernst-Barlach-Straße separiert. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes bestehen Waldflächen, welche die künftigen Nutzungen von den großflächigen Industrie- und Gewerbeflächen entlang der Industriestraße separieren. Südlich des Plangebietes grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Grünlandflächen an.

Lärmimmissionen

Hinsichtlich der im Norden bestehenden gewerblichen Nutzungen wurde durch das Büro LAiRM CONSULT GmbH aus Bargteheide eine Vorprüfung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmemissionen erstellt. Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete werden innerhalb des Plangebietes im Bereich der künftigen Bauflächen eingehalten. Die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung erfolgt im Zuge des weiteren Verfahrens.

Altlasten

Im Kataster der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Altablagerungsflächen und keine altlastenverdächtigen Flächen oder Altlasten verzeichnet. Es wird somit davon ausgegangen, dass das B-Plangelände insgesamt „altlastenfrei“ ist, anders lautende Informationen liegen nicht vor.

Kampfmittel

Die Stadt Bad Oldesloe steht auf der Liste der Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen. Für die Fläche des Plangebietes ist eine Überprüfung auf Kampfmittelbelastung durch den Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein erfolgt. Innerhalb des Plangebietes bestehen Kampfmittelverdachtsflächen. Auf den ermittelten Flächen muss eine Überprüfung mittels Sondiertechnik erfolgen, um den festgestellten Kampfmittelverdacht abschließend bewerten zu können.

5.0 Planerische Rahmenbedingungen

Die Stadt Bad Oldesloe liegt auf der von Hamburg aus strahlenförmig in den Planungsraum I verlaufenden Achse Hamburg - Ahrensburg - Bargteheide - Bad Oldesloe und ist zugleich auch äußerer Achschwerpunkt der von Lübeck nach Reinfeld ausgehenden Achse. Im zentralörtlichen System der Landesplanung wurde die Stadt Bad Oldesloe als Mittelzentrum eingestuft. Somit kommt der Stadt Bad Oldesloe als Wohn- und Gewerbestandort mit den zentralörtlichen Funktionen eines Mittelzentrums sowie als Kreisstadt eine landes- und kreisplanerisch besondere Bedeutung zu.

Flächennutzungsplan



Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Bad Oldesloe, Quelle: Stadt Bad Oldesloe

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oldesloe stellt den westlichen Teil des Plangebietes bereits als Wohnbaufläche dar. Die weiteren Flächen werden als Flächen für die Landwirtschaft z. T. mit Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für den Wald dargestellt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes, um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu folgen.

6.0 Planungskonzept

Städtebauliches Leitbild

Die Flächen des Plangebietes befinden sich zum Teil im Eigentum der Stadt Bad Oldesloe (Flurstücke 91, 92, 82/1 und 84/1) und zum Teil im Eigentum der Wohnstättengenossenschaft e.G. Bad Oldesloe (Flurstücke 25, 26, 28 und 219/27, 79/1) und einer Privatperson (25/1). Ein Zugriff auf die Flächen der Privatperson ist gegenwärtig noch nicht abschließend gewährleistet, sodass die Eigentumsverhältnisse im Rahmen der Erschließungskonzeption berücksichtigt wurden.

Es wurden drei städtebauliche Konzepte erarbeitet. Grundsätzlich bietet sich die Planfläche für die Entwicklung verschiedener Wohnformen an. Seitens der Wohnstättengenossenschaft e.G. werden sowohl Wohneinheiten in Reihen- als auch Mehrfamilienhäusern zur Vermietung vorgesehen. Auf den weiteren Flächen des Plangebietes besteht die Möglichkeit der Schaffung verschiedener Wohnformen, wie Senioren-Wohngemeinschaften, Mehrgenerationenhäusern, als auch weitere alternative Wohnformen sowohl in Vermietung als auch Verkauf, um ein vielfältiges und flexibles Wohnraumangebot zu schaffen.

Variante 1

Die Variante 1 sieht eine Erschließung des Plangebietes in Höhe der Sophie-Scholl-Straße vor. Auf der südlichen Teilfläche ist die Errichtung von Reihenhäusern angedacht. Die restliche Fläche des Plangebiets wird in Form von kleineren Quartieren mit Mehrfamilienhäusern entwickelt. Die Stellplätze werden jeweils zentral vorgesehen, um zwischen den einzelnen Gebäuden Freiräume für die Bewohner schaffen zu können. Grundsätzlich käme auch die Errichtung von Tiefgaragen in Betracht, wenn die Bodenverhältnisse dies ermöglichen. Somit könnten weitere qualitätsvolle Freiflächen geschaffen werden. Die Erstellung einer Baugrunduntersuchung erfolgt im Zuge des weiteren Verfahrens. Aufgrund der augenscheinlich feuchten Bodenverhältnisse, im

östlichen Teil des Plangebietes, ist eine Nutzung des Waldabstandes voraussichtlich nur eingeschränkt möglich. Die entsprechenden Flächen können zum anteiligen Nachweis erforderlicher Kompensationsmaßnahmen herangezogen werden. Derzeit ist eine fußläufige Anbindung an den bestehenden Redder im Bereich der Wendeanlage sowie im zentralen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Die Errichtung der geplanten Kindertagesstätte ist in unmittelbarem Anschluss an die Zufahrt zum Plangebiet vorgesehen, um das entsprechende Verkehrsaufkommen innerhalb des Gebietes zu reduzieren. Im Zuge der Umsetzung des Verfahrens ist ein Flächentausch zwischen der Stadt Bad Oldesloe und dem Grundstückseigentümer der Flächen der Kindertagesstätte vorgesehen

Variante 2

Die Variante 2 sieht eine Erschließung des Plangebietes mit zwei durch den bestehenden Redder getrennten Richtungsfahrbahnen im südlichen Plangebiet vor. Die Fläche der Kindertagesstätte ist im östlichen Teil des Plangebietes angeordnet, so dass der Waldabstand durch die Freiflächen der Kindertagesstätte bestmöglich genutzt werden kann. Durch die vorgesehene Gliederung des Plangebietes erübrigt sich ein ggf. erforderlicher Flächentausch zwischen der Stadt Bad Oldesloe und den betreffenden Grundstückseigentümern. Gleichzeitig ist eine zeitlich versetzte Entwicklung der zentralen Teilfläche unter Berücksichtigung der gewählten Erschließungsform möglich. Die separate Erschließung über den Redder trennt den Verkehr der Kita von dem eigentlichen Anliegerverkehr. Zur Reduzierung der Eingriffe in den Redder und damit verbundenen artenschutzrechtlichen Konflikten, ist nördlich des bestehenden Redders eine zusätzliche Erschließungsstraße vorzusehen. Nördlich der Erschließungsstraße erfolgt eine Anordnung der künftigen Bauflächen in Form von kleineren Quartieren. Durch die klare Gliederung der einzelnen Quartiersabschnitte können diese städtebaulich individuell an zeitgemäße Anforderungen mit jeweils eigener Charakteristik entwickelt werden.

Variante 3

Die Variante 3 sieht eine Erschließung im Bereich der Claudiusstraße vor. Die Möglichkeit der Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes im Verlauf der Straße Pölitzer Weg ist im Zuge des weiteren Verfahrens zu prüfen.

Die Bebauung ist, wie in Variante 1, zum überwiegenden Teil in Quartieren vorgesehen. Im westlichen Teil ist die Errichtung von kleineren Mehrfamilienhäusern vorgesehen, um die Fläche im Bereich der Reihenhäuser offener zu gestalten. Durch die klare Anordnung der Mehrfamilienhäuser entlang der Planstraße, stellen diese keine Beeinträchtigung für die im südlichen Teil geplanten Reihenhäuser dar. Wie in der Variante 1 erfolgt eine separate Erschließung der künftigen Bauflächen über eine Planstraße. Es besteht die Möglichkeit, die Planstraße sowohl mit einer Wendeanlage auszubilden und diese lediglich fußläufig an den bestehenden Redder anzubinden, als auch in diesem Bereich einen Anschluss in Form einer Einbahnstraße vorzusehen. Eine grundsätzliche Berücksichtigung von Begegnungsverkehr im Bereich des Redders ist nur mit einem entsprechenden Ausbau möglich, sodass diese Anbindung lediglich als ergänzende Anbindung (Notzufahrt) vorzusehen ist.

Grünordnerisches Leitbild

Für das Plangebiet ist das wesentliche grünordnerische Leitbild eine möglichst umfangreiche Einbindung der bestehenden Knickstrukturen sowie die Berücksichtigung

des gesetzlichen Waldabstandes von 30,0 m zu den künftigen Bauflächen innerhalb des Gebietes.

Die Durchgrünung des Plangebietes besitzt folgende Funktionen:

- *Ausgleich für versiegelte Flächen,*
- *Anbindung und Übergang zur freien Landschaft,*
- *Abschirmung vor Immissionen der Gewerbebetriebe,*
- *Begleitung des Erschließungssystems, d. h. verkehrsberuhigter Ausbau der Erschließungsstraße mit begleitender Baumpflanzung,*
- *Herausbildung einer Charakteristik des Wohngebietes, z. B. in jedem Garten ein Obstbaum,*
- *Klimatische Ausgleichsfunktionen im Stadtgebiet*

Darüber hinaus sind eingriffsvermeidende sowie eingriffsminimierende Maßnahmen durchzuführen. Eine Konkretisierung erfolgt im Zuge des weiteren Verfahrens. Auf die weitergehenden Ausführungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

TEIL 2 – Umweltbericht

7.0 Einleitung

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

Im Folgenden erfolgt eine kurze Einschätzung der Umweltbelange. Sie dient der Abstimmung mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen des vorliegenden Verfahrens nach § 4 (1) Satz 1 BauGB für den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Die detaillierte Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgt dann im weiteren Verfahren.

7.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Stadt Bad Oldesloe östlich der Landesstraße L 90 (Pölitzer Weg / Schwarzendamm) und südlich des Gewerbegebietes ‚Industriestraße‘.

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum in Form von Geschosswohnungsbau und Reihenhausbebauung sowie der Neubau einer Kindertagesstätte.

7.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden:

7.2.1 Fachgesetze

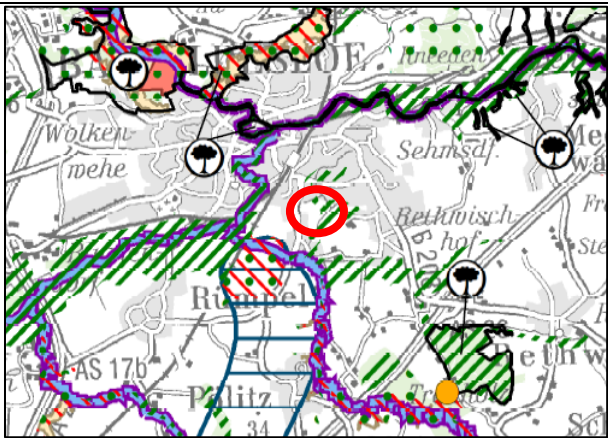
Ziele des Umweltschutzes	Art und Weise, wie das Ziel umgesetzt / beachtet wird
Baugesetzbuch: Gemäß § 1 (6) Nr. 7 sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Nach § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung einzustellen.	
- § 1 (6) Nr. 7 BauGB (Belang e): Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Im Plangebiet werden im weiteren Verfahren Festsetzungen zum naturnahen Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser getroffen. Baubedingte Bauabfälle und Bodenmassen sind im Rahmen der Baumaßnahmen durch die beauftragten Firmen fachgerecht zu entsorgen. Betriebsbedingte Siedlungsabfälle werden über die gemeindlichen Entsorgungsbetriebe fachgerecht entsorgt.
- § 1 (6) Nr. 7 BauGB (Belang f): Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Die Stadt Bad Oldesloe formuliert Maßnahmen für eine energiebewusste Bauleitplanung. Diese umfasst neben der Wahl der Flächenausweisung, Gebäudestellung und kompakten Bauweisen eine vorrangige Wärmeversorgung über ein Nah-/Fernwärmesystem sowie Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien. Die Umsetzung entsprechender Maßnahmen über geeignete Festsetzungen wird im weiteren Verfahren geprüft.

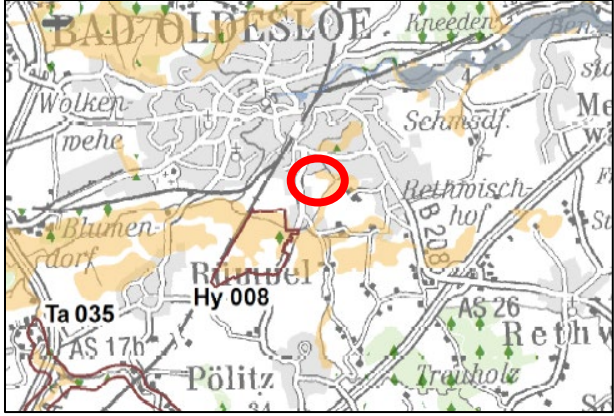
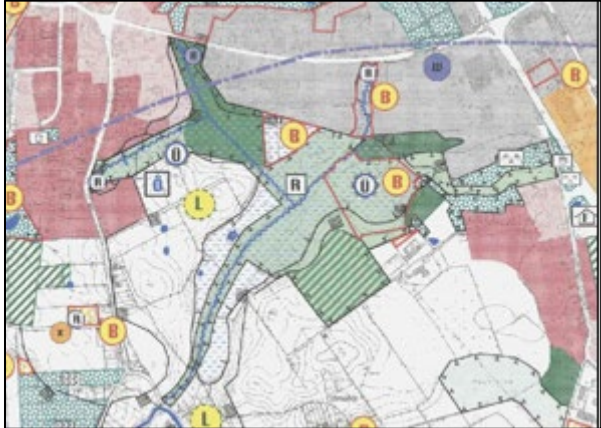
Ziele des Umweltschutzes	Art und Weise, wie das Ziel umgesetzt / beachtet wird
	Ansonsten wird auf die geltenden Regelungen des EnEG, EEWärmG, EEG, EnEV, etc. verwiesen.
<p>- § 1 (6) Nr. 7 BauGB (Belang h): Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen</p>	<p>Das Plangebiet liegt nicht in einem Gebiet, für welches besondere Rechtsverordnungen der Europäischen Union mit festgelegten Immissionsgrenzwerte gelten. Insbesondere durch die Bereitstellung für den Wärmeenergiebedarf sowie den induzierten mot. Verkehr kommt es durch stoffliche Emissionen grundsätzlich zu Beeinträchtigungen der Luftqualität und des Klimas. Verkehrsbedingte Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten.</p>
<p><u>Bodenschutzklausel</u> (§ 1a (2) BauGB): Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Bevor zusätzliche Flächen für bauliche Nutzungen in Anspruch genommen werden, sollen die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung geprüft werden.</p>	<p>Für das westliche Plangebiet bestehen bereits im gültigen Flächennutzungsplan Entwicklungsabsichten für eine Bebauung, welche jetzt über den vorliegenden Bebauungsplan verbindlich geregelt werden sollen. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Bad Oldesloe soll eine Arrondierung der bereits geplanten Siedlungsentwicklung in östliche Richtung erfolgen.</p>
<p><u>Umwidmungssperrklausel</u> (§ 1a (2) BauGB): Es ist zu prüfen, ob es Alternativen zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen gibt. Insbesondere sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu prüfen. Finden sich keine Alternativen, ist die Flächeninanspruchnahme auf den notwendigen Umfang zu begrenzen.</p>	<p>Planungsrechtlich bestehen im westlichen Plangebiet bereits Absichten einer wohnbaulichen Nutzung. Der hohe Wohnraumbedarf der Stadt Bad Oldesloe ist mit den in Aufstellung befindlichen Bauleitplanungen im Innenbereich nicht zu decken. Die mit der Planung einhergehenden Flächeninanspruchnahmen sind ergänzend zu den Innenentwicklungen erforderlich.</p>
<p><u>Klimaschutzklausel</u> (§ 1a (5) BauGB): Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.</p>	<p>Im Rahmen der weiteren Planungen wird geprüft, inwiefern die Maßnahmen für eine energiebewusste Bauleitplanung konkretisiert werden können. Dabei sollen insbesondere Festsetzungen zu einer umfangreichen Durchgrünung und eine Versickerung anfallender Oberflächenwässer zum Schutz des lokalen Klimas Beachtung finden. Die Festsetzung von Gründächern oder ein Ausschluss von Steingärten ist ebenfalls angedacht. Die Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird geprüft. Aufgrund der in Teilen klimasensiblen Bodenstrukturen muss im weiteren Verfahren ggf. eine Anpassung der Ausdehnung der Siedlungsentwicklung erfolgen (Maßnahme zur Anpassung der Planung an den Klimawandel).</p>

Bundes-/Landesnaturenschutzgesetz	
<p>Ziel des Bundesnaturschutzgesetzes und deren gesetzlichen Regelungen auf Landesebene ist die Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit und der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter.</p> <p>Gem. Kapitel 1 § 1 Abs. 1 des BNatSchG sind <i>„Natur und Landschaft [...] im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. die biologische Vielfalt,</i> <i>2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</i> <i>3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft“.</i> 	<p>Das Gesetz findet im Rahmen der naturschutzfachlichen Betrachtungen, des Artenschutzes und des Biotopschutzes durch geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen Anwendung. Dabei muss in der vorliegenden Planung der sich andeutende Konflikt mit dem gesetzlichen Biotopschutz gelöst werden. Dabei sollten insbesondere die feuchten Flächen im Niederungsbereich sowie der im Süden des Plangebietes liegende, hochwertige Redder von Eingriffen möglichst freigehalten werden.</p> <p>Die geplante Siedlungsentwicklung innerhalb des Plangebietes muss aufgrund der hohen biologischen Vielfalt im Plangebiet im Besonderen die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes berücksichtigen und zu einer harmonischen Eingliederung in das Landschaftsbild führen. Dabei muss die Kompensation innerhalb des Plangebietes Siedlungsnutzung und Naturschutz in Einklang bringen, und es müssen Kompensationsmaßnahmen außergebietlich nachgewiesen werden.</p>
Bundesbodenschutzgesetz	
<p>Das Bodenschutzgesetz hat die Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens zum Ziel.</p>	<p>Innerhalb des Plangebiets liegen keine Flächen mit einer besonderen Bedeutung der bodenfunktionalen Gesamtleistung. Es liegen jedoch Hinweise auf moorige / anmoorige Bereiche vor, die es zu schützen gilt und welche in der weiteren Planung zu erfassen sind.</p> <p>Eine weitere Berücksichtigung erfolgt über Regelungen zu möglichen Versiegelungen und ggf. zum Erhalt der Geländestruktur. Besonders feuchte Böden werden von einer Bebauung freigehalten.</p>
Bundesimmissionsschutzgesetz	
<p>Das Bundesimmissionsschutzgesetz hat insbesondere den Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen zum Ziel.</p>	<p>Für den Bebauungsplan liegt bereits eine Ersteinschätzung bzgl. möglicher Lärmimmissionen aus dem nördlich liegenden Gewerbegebiet vor. Weitere gutachterliche Untersuchungen sind beauftragt. Die Ergebnisse werden im Rahmen konkreter Festsetzungen im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p>
Bundes-/Landeswaldgesetz	
<p>Das Gesetz und seine Regelungen auf Landesebene haben das Ziel, den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.</p>	<p>Im Norden des Plangebietes befinden sich Waldflächen gem. LWaldG. Es werden die Vorgaben des § 24 Landeswaldgesetz berücksichtigt, wonach ein Abstand baulicher Anlagen von 30 m zum Waldrand einzuhalten ist. Entsprechende Regelungen werden durch die Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt.</p>
FFH- und die EU-Vogelschutzrichtlinie	
<p>Die Richtlinien haben das wesentliche Ziel, ein zusammenhängendes europaweites Netz von Schutzgebieten zu entwickeln (Netz Natura 2000).</p>	<p>Im Umfeld des Plangebietes liegen keine europäischen Schutzgebiete, deren Erhaltungsziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden müssen.</p>

Wasserhaushaltsgesetz	
Es dient der Verhütung einer Verunreinigung des Wassers oder sonstiger nachteiliger Veränderungen seiner Eigenschaften.	Das Gesetz wird insbesondere durch geeignete Regelungen zur Versiegelung und Versickerung/ Rückhaltung anfallender Niederschlagswasser berücksichtigt. Dabei findet der Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein – Teil 1 Mengenbewirtschaftung“ des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holsteins vom Oktober 2019 Anwendung.

7.2.2 Fachpläne

Ziele des Umweltschutzes	Art und Weise, wie das Ziel umgesetzt / beachtet wird
Baugesetzbuch: § 1 (6) Nr. 7 BauGB (Belang g): Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	
Landschaftsprogramm	
Das Landschaftsprogramm aus dem Jahr 1999 weist für die Stadt Bad Oldesloe ein Geotop aus. Unmittelbar südlich des Siedlungskörpers befindet sich ein Wasserschongebiet. Die Stadt Bad Oldesloe wird von Flächen mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit umschlossen, die das Plangebiet jedoch nicht berühren. Auch Flächenausweisungen für geplante Schutzgebiete liegen außerhalb des Planungsraumes.	Die Aussagen des Landschaftsprogrammes wurden aufgrund der Maßstabsebene mit Hilfe des Landwirtschafts- und Umweltatlas überprüft. Ausgewiesene Geotope und Geotop-Potenzialgebiete liegen deutlich südlich des Plangebietes. Auch Flächen zur Trinkwassergewinnung liegen südwestlich des Siedlungskörpers und werden von der Planung nicht berührt.
Landschaftsrahmenplan	
	Der Landschaftsrahmenplan aus dem Jahr 2020 weist Teilbereiche des Plangebietes als Verbundachse aus. Diese sind in etwa deckungsgleich mit klimasensitiven Böden. Diese Flächenausweisungen umfassen den Überschwemmungsbereich mit den Waldflächen im südlichen Plangebiet, die von einer baulichen Nutzung ausgenommen werden.
Abbildung 1: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan, Quelle: MELUND	

Ziele des Umweltschutzes	Art und Weise, wie das Ziel umgesetzt / beachtet wird
 <p>Abbildung 2: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan, Quelle: MELUND</p>	
<p>Landschaftsplan</p>  <p>Abbildung 3: Ausschnitt Landschaftsplan, Quelle: Stadt Bad Oldesloe</p>	<p>Der Landschaftsplan aus dem Jahr 1999 weist die Flächen im nördlichen Plangebiet als Eignungsflächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und als Überschwemmungsgebiet aus. Als Maßnahme werden die Öffnung verrohrter Gewässer und eine naturnahe Waldbewirtschaftung dargestellt. Diese Flächen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als Maßnahmenflächen für Boden, Natur und Landschaft gesichert.</p> <p>Für das westliche Plangebiet berücksichtigt der Landschaftsplan bereits eine wohnbauliche Entwicklung. Das verbleibende Plangebiet ist Teil eines geplanten Landschaftsschutzgebietes, dessen Ausweisung die Stadt Bad Oldesloe in diesem Bereich heute nicht mehr weiterverfolgt.</p>

8.0 Kurzbeschreibung und Kurzbewertung der Umweltauswirkungen

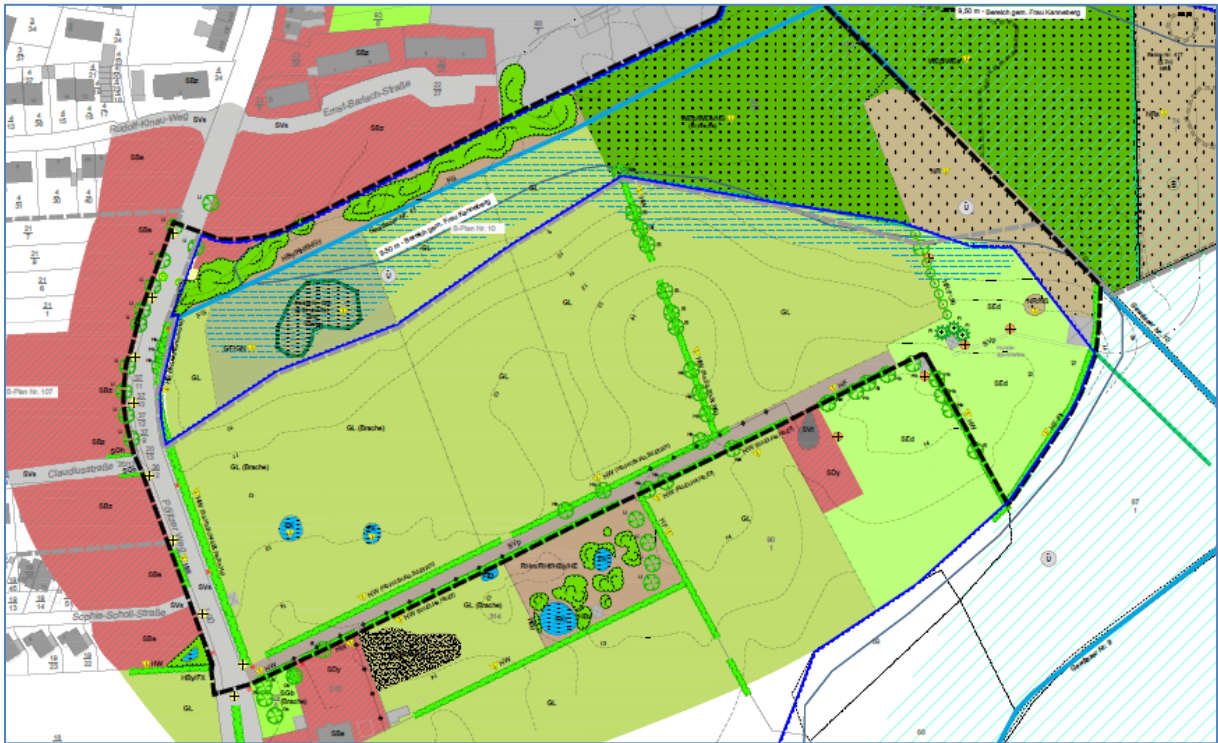


Abbildung 4: Bestandserfassung zur Ersteinschätzung vom Januar 2020, graphische Darstellung erstellt durch das Büro GSP Gosch & Prieue, Stand 15.03.2021

8.1 Schutzgut Fläche / Boden / Wasser

Bestandsbeschreibung:

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Der westliche Bereich ist Mähwiese, im östlichen Gebiet weiden Rinder. Hier befindet sich zudem ein Hundeübungsplatz.

Nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas dominieren im Plangebiet Pseudogley-Parabraunerden. Für Teilbereiche des Überschwemmungsgebietes sowie der Waldflächen in den östlich liegenden Bereichen wird Niedermoorboden ausgewiesen. Die bodenfunktionale Gesamtleistung wird als durchschnittlich angegeben. Es ist von ungestörten Bodenverhältnissen auszugehen. Vorbelastungen bestehen nicht.

Im Norden begrenzt eine als Überschwemmungsgebiet ausgewiesene Maßnahmenfläche das Plangebiet, welche von dem Gewässer Nr. 11 durchflossen wird. Im westlichen Plangebiet befinden sich zudem 2 Kleingewässer (ehemalige Bombentrichter).

Auswirkungen:

Es kommt zu einem Nutzungswandel von einer landwirtschaftlichen Grünlandnutzung hin zu einem Wohngebiet.

Mit dem Nutzungswandel geht ein irreversibler Funktionsverlust von Böden durch bauliche Anlagen / Versiegelungen einher. Es kommt zu Geländeneivellierungen und Bodenumlagerungen sowie Abgrabungen im direkten Zusammenhang mit baulichen Anlagen.

Die im Landschafts- und Flächennutzungsplan ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete mit den Niedermoorböden bleiben von einer baulichen Nutzung unberührt und werden als Maßnahmenflächen verbindlich gesichert.

Die beiden Kleingewässer im westlichen Plangebiet werden überbaut.

Änderungen im Wasserregime infolge von Grundwasserabsenkungen / erhöhtem Niederschlagswasserabfluss sind anzunehmen.

Erste Hinweise auf Vermeidungs-Minimierungsmaßnahmen:

- Festsetzung einer möglichst hohen Bebauungsdichte zwecks flächensparender Siedlungsentwicklung bei gleichzeitiger Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß (insbesondere über § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB),
- generell schonender Umgang mit Boden gem. DIN 18915 ‚Bodenarbeiten‘ während der Bauausführung, Besonderer Schutz des Oberbodens (DIN 18 300),
- Festsetzungen zum Erhalt der vorhandenen Geländestruktur,
- Vorgaben zur naturnahen Regenwasserrückhaltung / Versickerung,
- Ggf. Maßnahmen zur Verringerung der Versiegelungsintensität (Verwendung wasserdurchlässiger Beläge), Ausschluss von Steingärten,
- Gründächer

Weiterer Untersuchungsbedarf / Handlungsbedarf:

- Bodenuntersuchungen:
- Regelung zum Oberflächenwasser unter Anwendung des Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung (A-RW-1)“.

8.2 Schutzgut Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Dauergrünland, welches von Knick- und Gehölzstrukturen gegliedert / umgrenzt wird. Die westlichen Grünlandflächen werden gemäht, auf den östlichen Flächen weiden Rinder.

Die Grünlandflächen im Überschwemmungsbereich sind weitgehend artenreich und sehr nass. Sie unterliegen dem gesetzlichen Biotopschutz gem. § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG.

In den höher gelegenen Grünlandbereichen nimmt die Artenvielfalt zunehmend ab. Eine erhöhte Artenvielfalt deutet sich auf der östlich gelegenen Grünlandfläche an, in der im Frühjahr das Wiesenschaumkraut blühte. Für die mittlere Grünlandfläche gibt es Hinweise auf das Vorkommen des Kleinen Mäuseschwänzchen, eine Rote Liste Art.

Im Nordwesten ragt ein von Weiden, Erlen und Eschen geprägter feuchter Waldbestand in das Plangebiet. Der Wald unterliegt dem Landeswaldgesetz und hat ebenfalls Biotopstatus.

Im Osten des Plangebietes umschließen die Waldflächen eine Röhrichtfläche, welche ebenfalls den gesetzlichen Biotopschutzvorschriften unterliegt. Die Flächen des Hundesportvereins hingegen werden intensiv genutzt und sind entsprechend von Scherrasen geprägt.

Im Süden wird das Plangebiet über einen Redder erschlossen. Die den Redder prägenden Knickstrukturen sind artenreich, jedoch ohne alte Eichenüberhälter. Sie weisen einen geschlossenen Gehölzgürtel auf. Der Knickwall ist weitgehend intakt. Weitere Knickstrukturen begrenzen das Plangebiet im Westen zum Pöltzer Weg / Schwarzendamm sowie gliedern das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung. Alle Knicks unterliegen den Schutzbestimmungen des § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG.

Die beiden Kleingewässer im westlichen Plangebiet sind dauerhaft wasserführend. Sie sind frei von beschattenden Gehölzstrukturen mit Röhrichtbereichen im Ufersaum und unterliegen ebenfalls dem gesetzlichen Biotopschutz.

Hinsichtlich des faunistischen Bestandes liegt eine Ersteinschätzung vom Büro BBS Greuner-Pönicke aus Kiel vor.



Für Knicks und Gehölze besteht ein Potenzial für die europarechtlich geschützte Haselmaus. Fledermäuse, geschützt nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, sind mit Quartieren in Bäumen und mit Flugwegen und Jagdhabitaten anzunehmen. Die Gehölzstrukturen bieten zudem Lebensraum für heimische Brutvögel. Die Feldlerche konnte als Brutvogel des Offenlandes durch mehrere Begehungen bereits ausgeschlossen werden. Seitens der Naturschutzverbände wurde die Bekassine im Plangebiet gesichtet. Alle heimischen Vogelarten unterliegen dem europarechtlichen Schutz gem. Anhang 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie.

Als national geschützte Arten hebt die Kurzeinschätzung vom Büro BBS Greuner-Pönicke die Erdkröte im Plangebiet hervor.

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Biotopausstattung und dem Verbund zu umliegenden Strukturen eine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft. Neben den Waldflächen und den feuchten Grünlandflächen im nördlichen Plangebiet, hat zudem der das Plangebiet im Süden begrenzende Redder eine überdurchschnittliche Bedeutung.

Auswirkungen:

Durch den Bebauungsplan gehen die vorhandenen Strukturen weitgehend verloren bzw. verlieren ihre Vernetzung untereinander. Betroffen davon sind diverse gesetzlich geschützte Biotope.

- Der im Norden des Plangebietes liegende Überschwemmungsbereich wird von der freien Landschaft isoliert und hat zukünftig nur noch eine Anbindung in östliche Richtung.
- Dauergrünlandflächen werden in Siedlungsflächen umgewandelt und gehen als Lebensraum empfindlicher Tier- und Pflanzenarten verloren.
- Vorhandene Knickstrukturen werden mit dem Bebauungsplan überplant bzw. erheblich beeinträchtigt und verlieren ihre Funktion im Biotopverbund.
- Die beiden Kleingewässer im westlichen Plangebiet werden überbaut und gehen als Biotopstruktur und Lebensraum verloren.
- Es ist mit potenziellen Lebensraumverlusten und Störeffekten europarechtlich geschützter Tierarten, wie Haselmaus, Fledermaus und Brutvögeln, zu rechnen. National geschützte Amphibien verlieren ebenfalls ihren Lebensraum.

Von den Auswirkungen sind eine Vielzahl geschützter Biotope und Tierarten betroffen.

Erste Hinweise auf Vermeidungs-Minimierungsmaßnahmen:

- Freihaltung des Überschwemmungsbereiches von jeglicher Bebauung.
- Erhalt und umfangreiche Schutzmaßnahmen für den im Süden das Plangebiet begrenzenden Redder.
- Weitgehender Erhalt der in Nord-Südrichtung das Plangebiet querenden Knickstrukturen, jedoch Endwidmung und Ausgleich.
- Einhaltung eines 30 m Waldschutzstreifens gem. § 24 LWaldG.
- Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote (Bauzeitenregelung, artenschutzrechtlicher Ausgleich, ggf. CEF-Maßnahmen, Ersatzlebensräume, ggf. Umsiedlungen)

Weiterer Untersuchungsbedarf / Handlungsbedarf:

- Darlegung der Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope. Für die Inanspruchnahme gesetzlich geschützter Biotope wird seitens der unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahme / Befreiung von den Biotopschutzvorschriften erforderlich. Dafür wird u.a. eine Alternativenprüfung erforderlich. Entsprechend ist der Eingriff in die gesetzlich geschützten Biotope auf ein unbedingtes Maß zu minimieren.
- Den Hinweisen auf seltene Pflanzenarten und geschützte Tierarten muss die Stadt Bad Oldesloe als Träger der Planung weiter nachgehen. Ggf. müssen diese Bereiche von einer Inanspruchnahme ausgenommen werden bzw. es sind Pflanzen und Tiere umzusiedeln.
- Darlegung des Ausgleichs für die Versiegelung, den Biotopverlust (Kleingewässer / Knicks) und die Flächen von besonderer Bedeutung (Dauergrünland) im Rahmen des grünordnerischen Fachbeitrages (naturschutzfachliche Eingriffsregelung).
- Detaillierte Darlegung des faunistischen Bestandes und artenschutzrechtliche Prüfung.

8.3 Klima-Luft / Mensch / Landschaft / Erholung / Kultur- und Sachgüter**Bestandsbeschreibung:**

Bei dem Plangebiet handelt es sich weitgehend um ein Freiklima. Den Grünlandflächen und insbesondere dem Überschwemmungsbereich ist eine erhöhte klimatische Ausgleichsfunktion zuzuordnen. Der Landschaftsrahmenplan weist zudem klimasensitive Böden für das nördliche Plangebiet aus. Dabei handelt es sich um Flächen, die aufgrund ihrer Nutzung als Treibhausgas-/Kohlenstoffspeicher einen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Es liegt eine Beurteilung der Lärmimmissionen aus dem Gewerbegebiet der Industriestraße vom Büro LairmConsult vor. Hinsichtlich der bestehenden Betriebe im Bereich der Industriestraße werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete tags/nachts eingehalten.

Als weitere Lärmquellen, die auf das Plangebiet einwirken, sind der Verkehrslärm der westlich gelegenen Landesstraße und ein Hundeübungsplatz östlich angrenzend an das Plangebiet zu nennen. Für letzteren ist seitens der Stadt Bad Oldesloe keine dauerhafte Ansiedlung an dieser Stelle geplant.

Im Umfeld des Plangebietes und im Gewerbegebiet der Industriestraße gibt es keine Betriebe, die unter die Regelungen der Störfallverordnung (12. BImSchV) fallen. Auch lassen die vorgesehenen Flächenfestsetzungen im Plangebiet keine entsprechenden Betriebe innerhalb des Plangebietes zu.

Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand der Stadt Bad Oldesloe. Es umfasst Teile einer Geländeerhebung, die in nördliche, östliche und südliche Richtung von Niederungsbereichen begrenzt wird. Es kann über den südlich das Plangebiet erschließenden Redder für eine ortsnahe Erholung genutzt werden, bietet jedoch keine Möglichkeiten für eine Spaziergerrunde.

Innerhalb des Plangebietes sind keine archäologischen Denkmale o.ä. bekannt.

Auswirkungen:

Es kommt grundsätzlich zu einer Entwicklung stadtklimatischer Effekte sowie div. stofflichen Emissionen.

Auswirkungen durch Lärmimmissionen auf das Plangebiet sind durch die westlich angrenzende Landesstraße L 90 und ggf. den östlich gelegenen Hundeübungsplatz anzunehmen.

Bzgl. des Schutzgutes Landschaft kommt es zu einer völligen Neugestaltung des Planungsraumes von einem landwirtschaftlich geprägten Raum hin zu einem Siedlungsgebiet. Der Siedlungskörper dringt dadurch fingerartig in den von Feuchtbereichen begrenzten Landschaftsraum vor.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter werden nicht erwartet.

Erste Hinweise auf Vermeidungs-Minimierungsmaßnahmen:

- Freihaltung des Überschwemmungsbereiches von jeglicher Bebauung.
- Maßnahmen zur Verringerung stadtklimatischer Effekte (Ausschluss von Steingärten, Durchgrünung mit Straßen- und Hausbäumen, Gründächer, Versickerung / Wasserhaltungsmaßnahmen),
- ggf. Orientierung der Gebietsausweisung / Maß der Bebauung an den Lärmpegelbereichen,
- Festsetzungen zur Höhenbegrenzung für die zukünftige Bebauung mit Staffelung zur freien Landschaft für eine harmonische Entwicklung in den südlich angrenzenden Landschaftsraum

Weiterer Untersuchungsbedarf / Handlungsbedarf:

- Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung (Gewerbelärm/Verkehrslärm)
- Abgrenzung der klimasensitiven Bodenstrukturen im Rahmen des zu erarbeitenden Bodengutachtens. Empfindliche Bodenstrukturen müssen frei von Bebauung bleiben. Klimasensitive Böden in Anspruch zu nehmen steht in Widerspruch zum Ziel einer klimaneutralen Politik (§ 1a (5) BauGB).