

GEMEINDE KÖLLN-REISIEK
1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 20
„Südlich Köllner Chaussee“

Begründung
zum Entwurf



Zum B-Plan Nr. 20 geänderte Textpassagen sind im Folgenden grau markiert.

Januar 2022

Verfasser:

AC
PLANER
GRUPPE

www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung: Dipl.- Ing. Stefan Escosura, Dipl.-Ing. Evelyn Peters

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL	5
1 Räumlicher Geltungsbereich	5
2 Planungserfordernis / Planungsanlass	5
3 Planungsvoraussetzungen / Planungsgrundlagen	5
3.1 Landesentwicklungsplan.....	5
3.2 Regionalplan.....	6
3.3 Stadt-Umland-Kooperation (SUK).....	6
3.4 Flächennutzungsplan.....	7
3.5 Landschaftsrahmenplan.....	7
3.6 Landschaftsplan.....	8
3.7 Rahmenplan Kölln-Reisiek-Ost.....	8
3.8 Ortsentwicklungskonzept (OEK).....	8
3.9 Wasserschutzgebiet.....	9
3.10 Lärmtechnische Untersuchung.....	9
4 Planerische Konzeption / Städtebauliche Zielsetzung	14
5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	14
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	14
5.2 Stellplätze.....	15
5.3 Höhenbezugsebene.....	15
5.4 Grundflächenzahl.....	15
5.5 Bauweise.....	16
5.6 Höhe der baulichen Anlagen.....	16
5.7 Zahl der Vollgeschosse.....	16
5.8 Überbaubare Flächen.....	16
6 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen	16
6.1 Knick.....	16
6.2 Anpflanzen von Hecken.....	17
6.3 Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Straßenraum.....	17
6.4 Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten.....	17
7 Verkehrsflächen	17
8 Begründung der baugestalterischen Festsetzungen	18
8.1 Dächer.....	18
8.2 Fassaden.....	18
8.3 Werbeanlagen.....	18
8.4 Einfriedung.....	18
9 Ver- und Entsorgung	19
TEIL II - UMWELTBELANGE	20
10 Einleitung	20
10.1 Untersuchungsraum.....	20

11 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung.....	20
11.1 Fachgesetzliche Ziele.....	20
11.2 Ziele aus Fachplanungen.....	22
11.3 Schutzgebiete.....	22
12 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	22
12.1 Schutzgut Boden.....	22
12.2 Schutzgut Wasser.....	23
12.3 Schutzgut Tiere.....	23
12.4 Schutzgut Pflanzen.....	23
12.5 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit.....	23
12.6 Schutzgut Klima und Luft.....	23
12.7 Schutzgut Landschaft.....	23
12.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	23
13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	24
14 Pflanzhinweise.....	24

TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 für das Gebiet „südlich Köllner-Chaussee“ befindet sich südlich der K 10 Köllner Chaussee, östlich der Wohnbebauung Baum-schulenweg und westlich des gewerblichen Betriebes einer Baumschule.

Der Plangeltungsbereich besitzt eine Flächengröße von ca. 2,6 ha.

2 Planungserfordernis / Planungsanlass

Mit der Fläche möchte die Gemeinde expandierenden, im Ort vorhandenen Gewerbebetrieben einen Standort bieten, da vergleichbare Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten im Gemeindegelände nicht zur Verfügung stehen und erhebliche Nachfrage vorhanden ist.

Das gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung soll gemäß geltendem Flächennutzungsplan vor allem entlang der Köllner Chaussee zur Sicherung und Belebung dieses zentralen Bereichs beitragen.

Im Zuge der konkreten Erschließung des Bebauungsplans traten bezüglich der Festsetzungen zur Anlage von offenen Stellplätzen und Einfriedungen Umsetzungsprobleme bei den Betrieben auf. Die vorliegende Änderung möchte diese Umsetzungsdefizite beseitigen und beschränkt sich ausschließlich auf die Änderung der Festsetzungen zu Stellplätzen und Einfriedungen.

3 Planungsvoraussetzungen / Planungsgrundlagen

3.1 Landesentwicklungsplan

In den Darstellungen des Landesentwicklungsplans (2010) ist Kölln-Reisiek Teil einer Landesentwicklungsachse, Teil des Siedlungsachsenschwerpunktes Elmshorn und Bestandteil des Ordnungsraums.

Im Bereich Verkehr wird im Landesentwicklungsplan die B 431 und die BAB 23 dargestellt. Darüber hinaus wird die Krückauniederung als Biotopverbundachse dargestellt.

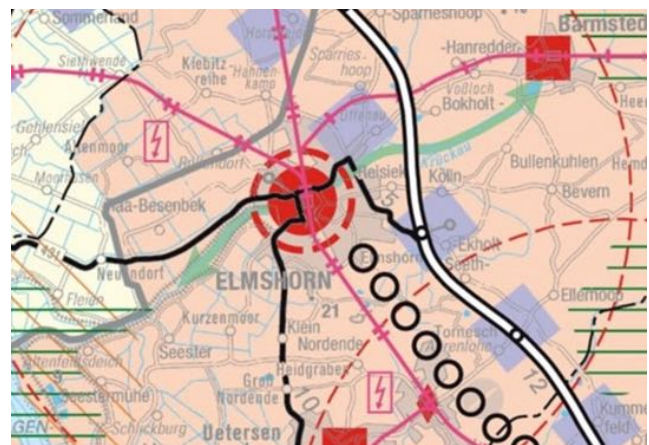


Abb.: Ausschnitt Landesentwicklungsplan
Schleswig-Holstein (2010)

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan (Planungsraum I, 1998) sind folgende Aussagen zum Plangebiet enthalten:

- Die Gemeinde ist dem Nahbereich Elmshorn zugeordnet.
- Die Gemeinde Kölln-Reisiek nimmt aufgrund ihres baulichen Siedlungszusammenhanges mit Elmshorn an der Entwicklung des Mittelzentrums teil.

Da der Regionalplan das Gebiet westlich der Bundesautobahn A 23 dem Achsenraum zuordnet, besteht für die Gemeinde Kölln-Reisiek ein erhöhter Handlungsbedarf im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung.



Abb.: Ausschnitt aus dem Regionalplan (1998)

3.3 Stadt-Umland-Kooperation (SUK)

Im Rahmen des Bundesförderprogramms REFINA „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement“ wurde 2007-2009 das Stadt-Umland-Modell kreiert, um umsetzungsfähige Kooperationsstrukturen zur bestmöglichen regionalen Flächenentwicklung zu erarbeiten.

Auf Grundlage dessen schlossen im September 2009 die Stadt Elmshorn und umliegende Gemeinden eine Kooperationsvereinbarung zur Entwicklung der Stadtregion Elmshorn ab. Die Gemeinde Kölln-Reisiek hat sich verpflichtet, den am 3. September 2009 auf der Regionalkonferenz der SUK Elmshorn beschlossenen Entwicklungsplan Wohn- und Mischbauflächen, bei der Flächenausweisung und der zeitlichen Entwicklung der Flächen, einzuhalten. Im Flächennutzungsplan von 2010 wurden bereits alle im Entwicklungsplan vorgesehenen Wohnbauflächen dargestellt. Gemäß des SUK „Entwicklungsplan Wohnbauflächen“ wurden drei Prioritätsstufen für die abgestimmte, bedarfsgerechte und verteilungsgerechte Neuausweisung von Wohnbauflächen für die Stadtregion für einen Planungszeitraum von 2010 bis 2020 festgelegt.

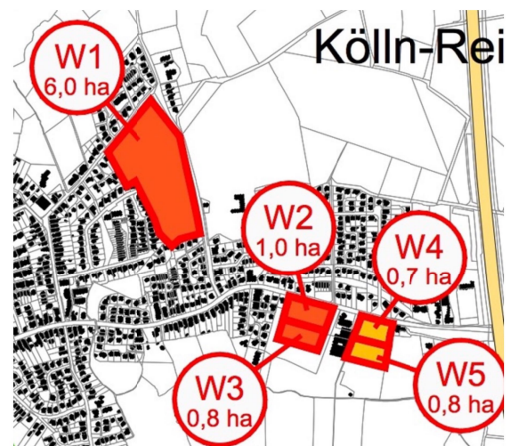


Abb. SUK Entwicklungsplan Wohn- und Mischbauflächen und gewerbliche Bauflächen, Stand: 01/2018

Der Plangeltungsbereich der 3. Änderung des FNP hat eine Größe von ca. 3,0 ha und entspricht zu einem Teil der im Jahr 2009 entwickelten

Wohn- und Mischbaufläche der 3. Prioritätsstufe. Die Umsetzung der Planung dieser Fläche entspricht der Entwicklungsstufe, die für den Zeitraum nach 2020 festgelegt wurde.

Durch den Aufstellungsbeschluss für den BP 20 der Gemeindevertretung vom 29.06.2017 hat sich die politische Auffassung dazu verändert. Die SUK hatte den ersten Abschnitt aufgrund der damaligen Beschlusslage frei gegeben. Der Plangeltungsbereich B 20 beinhaltet zwei Abschnitte (MI 1 und MI 1.1).

Die Planung war wiederholt Gegenstand des SUK-Arbeitsausschuss. Darin wurde berichtet, dass eine Bedarfsabfrage zu einem hohen örtlichen Bedarf geführt hat. Die Fläche soll in 2 Bauabschnitten entwickelt werden. Es wird gebeten im Vorgriff auf die Fortschreibung des Entwicklungsplanes, für die nord-westliche Teilfläche ein Bauleitplanverfahren zur Festsetzung eines Mischgebietes einleiten zu können. Seitens des Arbeitsausschusses wird erklärt, dass sich die örtliche Lage der Flächen gut für eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben eignet. Gegen die 4-stufige Entwicklung des Bereiches werden vom Arbeitsausschuss deshalb keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Es wird jedoch zu bedenken gegeben, dass ein ausgewiesenes Mischgebiet in der Praxis häufig vorwiegend zum Wohnen genutzt wird und damit dem Festsetzungswillen widersprochen wird bzw. Konflikte zwischen Wohn- und Gewerbenutzung auftreten. Es wird dementsprechend die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes angeregt. Ergänzend wird berichtet, dass nach aktuellem Stand steht bereits fest, dass der 1. Bauabschnitt zur Deckung des lokalen Bedarfes, der bei über einem Hektar liegt, nicht ausreichen wird.

Darin wird kein Problem gesehen, sofern es bei der Deckung des Bedarfes für Kölln-Reisieker Betriebe bleibt.“

Durch die Darstellung des Plangeltungsbereichs im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche, muss dieser für die planungsrechtliche Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 in ein Mischgebietsfläche geändert werden.

3.4 Flächennutzungsplan

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans stellt für den Plangeltungsbereich in der Gemeinde Kölln-Reisiek gemischte Bauflächen entsprechend der beabsichtigten Nutzung dar. Der Bebauungsplan wird demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Fläche wird aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt.



Abb.: Ausschnitt 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kölln-Reisiek

3.5 Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan (2020) für den Planungsraum III ist das Plangebiet als Bestandteil des Wasserschutzgebietes WSG Köhnholz/Krückaupark ausgewiesen.

Die nördlich des Plangebiets verlaufende Krückau ist ein Vorranggewässer im Rahmen der Umsetzung der WRRL und eine Biotopverbundachse.

3.6 Landschaftsplan

Im Landschaftsrahmenplan (2020) für den Planungsraum III ist das Plangebiet als Bestandteil des Wasserschutzgebietes WSG Köhnholz/Krückaupark ausgewiesen.

Die nördlich des Plangebiets verlaufende Krückau ist ein Vorranggewässer im Rahmen der Umsetzung der WRRL und eine Biotopverbundachse.

3.7 Rahmenplan Kölln-Reisiek-Ost

Im Jahr 2003 bearbeitete die Gemeinde im Rahmenplan „Kölln-Reisiek-Ost“ umfassend alle entwicklungsplanerischen und stadtplanerischen Fragestellungen im Zusammenhang mit einer geplanten erheblichen Ortserweiterung. Die damals angedachte Wohnbauflächenentwicklung und die damit verbundenen Themen sind zwischenzeitlich weitgehend abgeschlossen. Im Rahmenplan ist der jetzige Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20, 1. Änderung als Wohnbaufläche dargestellt. Erste Ideen für mögliche Straßenführungen, Grünflächen und Bäume wurden in einem Gestaltungsplan aufgenommen.

Nach Umsetzung der gemäß Rahmenplan vorgesehenen Bauflächen nördlich der Köllner-Chaussee wurde eine Bilanzierung der Maßnahmen und Ziele vorgenommen. Da die wesentlichen Ziele bereits erreicht werden kann auf die Umsetzung der Wohnbauflächen südlich der Köllner Chaussee verzichtet werden bzw. können die Entwicklungsziele im Sinne des vorliegenden Entwurfes eines Mischgebietes angepasst werden.



Abb. Ausschnitt aus der Rahmenplanung Kölln-Reisiek-Ost, 2003: Gestaltungsplan

3.8 Ortsentwicklungskonzept (OEK)

Im Zuge eines im Jahr 2017 durchgeführten Ortsentwicklungskonzeptes (OEK) wurde im ersten Schritt eine Bestandsaufnahme der Gemeinde durchgeführt. Besonderer Schwerpunkt war die Bilanzierung der Rahmenplanung „Kölln-Reisiek-Ost“ aus dem Jahre 2003, da in der Rahmenplanung stadtplanerisch umfassende Aussagen und Ziele formuliert wurden. Die Analyse ergab, dass es in Kölln-Reisiek einen erheblichen Bedarf für ortsansässige Betriebe mit der Notwendigkeit räumliche Erweiterungen vorzunehmen, die an ihren derzeitigen Standorten nicht möglich sind, gibt. Im Zuge einer Potenzialanalyse wurden mögliche Flächen für das örtliche Gewerbe innerhalb

des Gemeindegebietes untersucht. Dabei schnitt die Fläche des Plangeltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 von allen untersuchten Flächen am besten ab (siehe Abb.).



Abb. Ausschnitt aus der Potenzialanalyse mit untersuchten Flächen südlich der Köllner Chaussee

Potenzialfläche 4: „Mischgebiet BP 20“

Nähe zur Infrastruktur	
▪ Gemeindezentrum	+
▪ Kita, Schule und Sport	+
▪ Örtliches Gewerbe – Mischgebiet	+
Ökologische Sicht	
▪ Geringer Eingriff in Landschaftsschutzgebiet / Kompensationsfläche	+
Erschließungsmöglichkeit	
▪ Synergien zum Wegekonzept	+
▪ Unabhängige Erschließung von Hauptverkehrsstraßen möglich	+
▪ Aufwand	0
▪ Planungsrecht / SUK	+



Abb. Potentialfläche 4 aus dem OEK, S.26

3.9 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich in Zone I „Krückapark“ des Wasserschutzgebietes an der äußeren Grenze, welche zugleich auch innere Grenze der Zone III A „Krückapark“ ist. Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 ist nicht von Brunnen in der Zone I betroffen.

Der Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Boden- u. Recyclingmaterial, Bauschutt) ist in der Schutzzone III A verboten. Verwendetes Material muss den Anforderungen des Regelwerks 20 der LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) entsprechen. Vor dem Einbau solcher Materialien ist daher eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erforderlich und die entsprechenden Unbedenklichkeitsnachweise des Materials (Zertifikate bzw. Laboranalysen) sind der Wasserbehörde vor dem Einbau vorzulegen.

Die Verwendung von wassergefährdenden Betonzuschlagstoffen ist unzulässig.

Bei der Verlegung von Abwasserleitungen und -kanälen im Wasserschutzgebiet ist die DIN EN 1610 und das ATV Arbeitsblatt A 142 zu beachten.

3.10 Lärmtechnische Untersuchung

Auszug: Lärmtechnische Untersuchung, WVK 20.08.2020 im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 20

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungen, die zudem zu keiner Verschiebung der überbaubaren Flächen oder veränderten Nutzungen führen, kann das vorliegende Gutachten unverändert übernommen werden.

Verkehrslärm

In der Gemeinde Kölln-Reisiek ist über den B-Plan Nr. 20, 1 die Entwicklung eines Mischgebietes (MI) geplant. Der Geltungsbereich des B-Planes liegt im Einflussbereich des Verkehrslärms der Köllner Chaussee (K 10) im Norden und der Bundesautobahn BAB 23 im Osten.

Mit dieser lärmtechnischen Untersuchung sind die Auswirkungen des Verkehrslärms auf die geplante Bebauung darzulegen und bei Bedarf Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm zu bestimmen.

Bei der Berechnung des Verkehrslärms werden die Köllner Chaussee (K 10) und die Bundesautobahn BAB 23 als maßgeblich berücksichtigt.

Die Lage der Schallquellen wird auf der Grundlage des zur Verfügung gestellten Entwurfes zum B-Plan Nr. 20 sowie auf der Basis der digitalen Vermessungsdaten modelliert. Die Verkehrsstärken der zu untersuchenden Straßenabschnitte der Köllner Chaussee (K 10) wurden dem Verkehrskonzept zum Entwicklungskonzept Ost, 1. Fortschreibung für den Prognose-Planfall A 2030 mit den höchsten Verkehrsstärken entnommen. Die Verkehrsstärke der Bundesautobahn BAB 23 wurde entsprechend der schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 17 und B-Plan Nr. 18 der Gemeinde Kölln-Reisiek angesetzt.

Die Berechnung des Verkehrslärms erfolgt entsprechend der Vorgaben der RLS-90. Die Beurteilung erfolgt anhand der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen innerhalb der Baufelder Beurteilungspegel bis 65 dB(A) im Beurteilungszeitraum TAG sowie bis 56 dB(A) im Beurteilungszeitraum NACHT.

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) für Mischgebiete (MI) wird im nördlichen Bereich der zur Bebauung bestimmten Flächen in der Berechnungshöhe von 8,00 m überschritten. In den Außenwohnbereichen verläuft die Grenzisophone entlang des nördlichen Randes der Baufelder. Die angestrebte Qualität von Mischgebieten (MI) wird im nahezu gesamten Geltungsbereich erreicht. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 54 dB(A) für Mischgebiete (MI) wird im nördlichen Bereich des Planungsgebietes bis zu einer Tiefe von ca. 8 m gemessen von der nördlichen Baugrenze überschritten. Südlich der 54 dB(A)-Isophone wird der Immissionsgrenzwert eingehalten.

Da die Beurteilungspegel über 57dB(A) tags und über 47dB(A) nachts (entspricht einem maßgebenden Außenlärmpegel von 60dB(A)) liegen, bestehen erhöhte Anforderungen an die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen. Es empfiehlt sich zum Schutz der Bevölkerung die Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1. Aktive Lärmschutzmaßnahmen werden ausgeschlossen.

Zum Schutz der Bebauung im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 20 wird die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen empfohlen. Mit den vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unabhängig von der Raumnutzung gewährleistet.

Im Folgenden wird ein Beispiel zur Festsetzung genannt. Die Texte beziehen sich auf die Flächen mit der Umgrenzung für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG.

In den Baufeldern mit den Bezeichnungen LPB IV oder LPB III sind zur Einhaltung der Innenraumpegel für alle Fassaden mit schutzbedürftigen Räumen die Außenbauteile entsprechend des Lärmpegelbereiches IV bzw. III der DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, auszubilden. Das gesamte Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ für die Summe aller Außenbauteile von Wohn- und Unterrichtsräumen ist im Lärmpegelbereich IV mit mindestens 40 dB und im Lärmpegelbereich III mit mindestens 35 dB vorzusehen; für Büroräume darf das gesamte Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ um 5 dB gesenkt werden.

Ein Bau-Schalldämmmaß der Summe aller Außenbauteile von $R'w_{ges} = 30$ dB darf in keinem Fall unterschritten werden.

In der ersten Baureihe zur Köllner Chaussee (K 10) sind schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109-1 mit Ausrichtung nach Norden mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. In den Baufeldern mit den Bezeichnungen LPB IV oder LPB III sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern vorzusehen.

Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass gleichwertige Maßnahmen ausreichen.

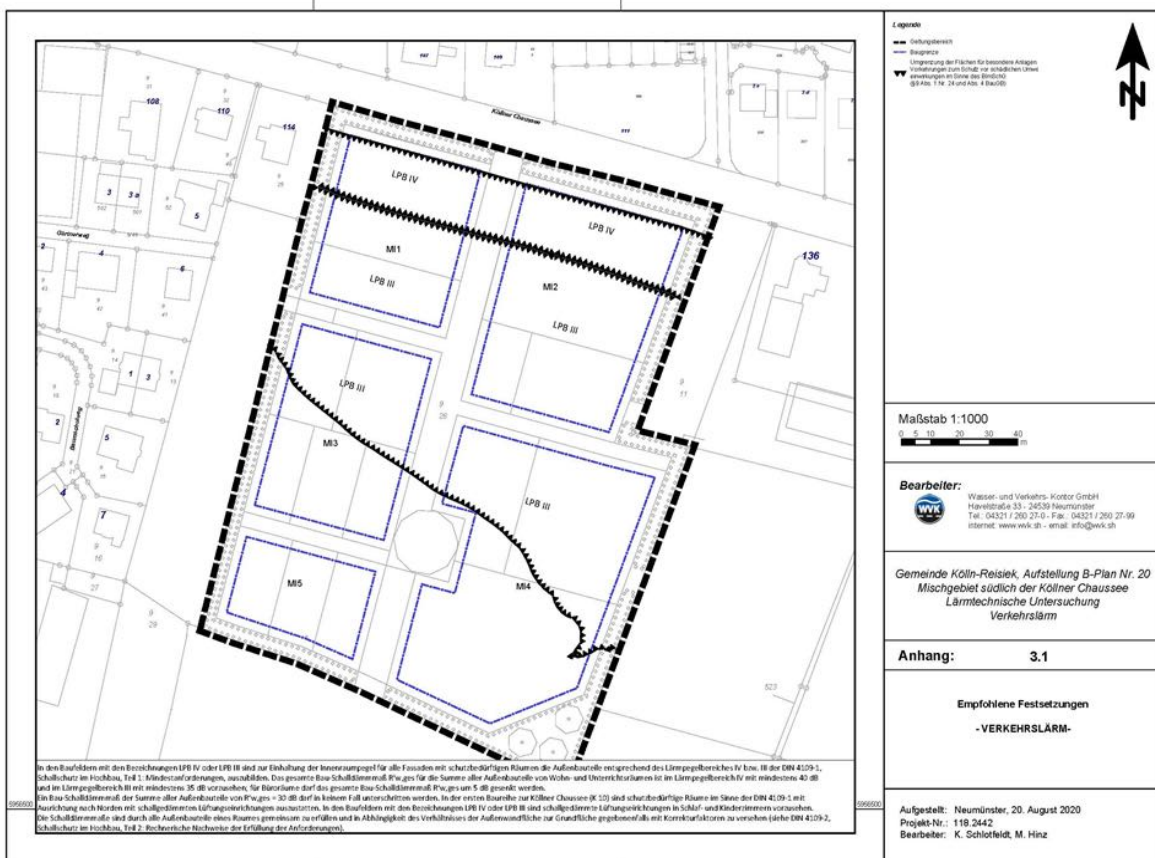


Abb. Empfohlene Festsetzungen Verkehrslärm, WVK

Gewerbelärm

In der Gemeinde Kölln-Reisiek ist über den B-Plan Nr. 20 die Entwicklung eines Mischgebietes (MI) geplant. Die Fläche liegt im Einflussbereich der gewerblichen Nutzung durch die Rudolf Schrader GmbH & Co. Baumschulen KG.

Mit dieser lärmtechnischen Untersuchung sind die Auswirkungen des Gewerbelärms auf die geplante Bebauung darzulegen und Empfehlungen zu den gegebenenfalls erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm auszusprechen. Die Berechnung erfolgt nach TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2. Sofern die Immissionsrichtwerte überschritten werden, sind Lärmschutzmaßnahmen zu ermitteln.

Im Zuge der lärmtechnischen Berechnungen wird der zu betrachtete gewerbliche Betrieb mit den maßgeblichen Emissionen betrachtet. Die Abbildung der Schallquellen basiert auf der Auskunft des Betreibers und der Ortsbesichtigung vom Februar 2020.

Die Modellierung der Situation erfolgt auf der Grundlage des B-Planentwurfes der AC Planergruppe vom 18.02.2020 und der digitalen Vermessungsdaten. Das Gelände ist als eben zu bewerten, so dass die vorhandenen Höhenunterschiede keine Auswirkungen auf die Ausbreitungsberechnung haben.

Für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 20 wird der Schutzanspruch von Mischgebieten (MI) zugrunde gelegt.

Die Berechnungen für den Beurteilungszeitraum TAG zeigen, dass unter der Berücksichtigung aller maßgeblichen Schallquellen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten eingehalten werden. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Berechnungen für den Beurteilungszeitraum NACHT zeigen, dass unter der Berücksichtigung aller maßgeblichen Schallquellen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bereich der Baufläche MI2 und MI4 teilweise überschritten werden. Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der zukünftigen Anwohner sind erforderlich.

Abschirmende Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder -wälle sind aufgrund der großen Entfernung der maßgeblichen Schallquelle (Lkw-Fahrt) zu den berücksichtigten Immissionsorten als ungeeignet zu bewerten. Mit diesen können bei einer städtebaulich verträglichen Höhe lediglich die Erdgeschosse geschützt werden. Für die oberen Stockwerke wären weitere Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Zum Schutz der zukünftigen Anwohner kommen daher Lärmschutzmaßnahmen in Bezug auf die Gebäudenutzung, die Gebäudestellung bzw. die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen innerhalb der Gebäude u. ä. in Betracht.

Zum Schutz der Bebauung im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 20 wird die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen empfohlen.

Aufgrund des geplanten Grundstückszuschnittes können trotz der Einschränkungen Wohnnutzungen von jedem Grundstückseigentümer angesiedelt werden. Im Folgenden wird ein Vorschlag zur Festsetzung genannt. Die Texte beziehen sich auf die Flächen mit der Umgrenzung für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG.

Im Feld mit der Bezeichnung LS1 sind Wohnnutzungen auszuschließen. Die Anordnung von schutzbedürftigen gewerblich genutzten Räumen wie z. B. Büros ist zulässig.

Im Feld mit der Bezeichnung LS2 sind bauordnungsrechtlich notwendige Fenster nur an Westfassaden zulässig. Dagegen sind an den Ost-, Nord- und Südfassaden nur Fenster von Nebenräumen zulässig. Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1 sind an diesen Fassaden nur zulässig, sofern sie nicht zum Belüften der Räume erforderlich sind. Die Belüftung der jeweiligen Räume ist dann durch andere geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen. Sollten dort den-

noch Fenster zum Belüften der schutzbedürftigen Räume vorgesehen werden, sind diese durch bauliche Maßnahmen und Abschirmungen vor der Außenfassade zu schützen.

Geeignet sind Maßnahmen am Gebäude, die den außenliegenden Immissionsort im Sinne der TA Lärm, d.h. 0,5 m vor der Mitte des für die Belüftung zu öffnenden Fensterteiles eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1, schützen.

Der Einbau von Schallschutzfenstern entspricht nicht den Anforderungen der TA Lärm, den außen vor dem zum Belüften notwendigen Fenster liegenden Immissionsort zu schützen und ist als Maßnahme zum Schutz vor Gewerbelärm ungeeignet.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass gleichwertige Maßnahmen ausreichen.

Zusätzliche Hinweise:

Der südliche Geltungsbereich steht im Einwirkungsbereich von landwirtschaftlich genutzten Flächen, so dass von diesen Geräuschemissionen, auch nachts während der Erntezeit oder von Bewässerungsanlagen u. ä., ausgehen können.

Die von den Betrieben innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 20 ausgehenden Emissionen sind entsprechend der Vorgaben der TA Lärm zu berechnen und beurteilen.

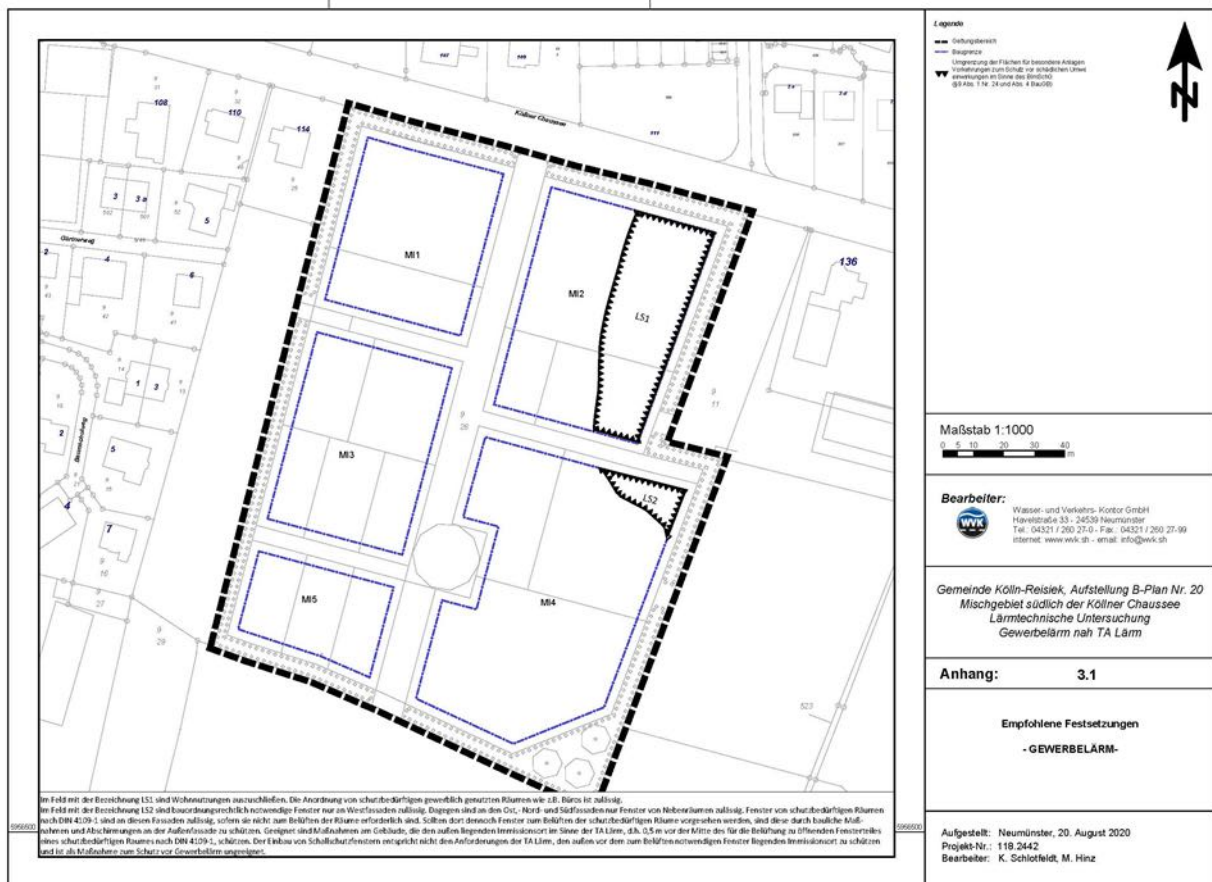


Abb. Empfohlene Festsetzungen Gewerbelärm, WVK

4 Planerische Konzeption / Städtebauliche Zielsetzung

Für Kölln-Reisiek Ost wurde im Jahr 2003 ein Rahmenplan aufgestellt, der zu seiner Zeit den notwendigen Bedarf an Wohnbauflächen ermittelte. Diese Flächen wurden nachfolgend in die SUK übernommen. Mittlerweile ist die Umsetzung der geplanten Wohnbauflächen abgeschlossen.

Im Ortsentwicklungskonzept (2017) wurde eine Bilanzierung des Wohnungsbaus vorgenommen, um abzu prüfen, ob die aus dem Rahmenplan vorgehaltenen Flächen für die Wohnbauentwicklung noch benötigt werden. Als Resultat der Bilanzierung wurde festgestellt, dass die Flächen südlich der Köllner Chaussee für den privaten Wohnungsbau nicht mehr benötigt werden. Zudem haben örtliche Gewerbebetriebe teilweise Erweiterungsbedarf oder sind Konfliktlagen im Bestand ausgesetzt, so dass Umsiedlungen notwendig sind. Für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20, 1. Änderung wurde im OEK eine Mischbaufläche vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Köllner Chaussee über eine Stichstraße mit Wendehammer.

Das Plangebiet ist über die HVV-Buslinie 6500 an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen, die Linie knüpft in ihrem weiteren Verlauf insbesondere am Bahnhof Elmshorn an diverse weitere HVV-Schnellbahn- und -Buslinien an. Die nächstgelegene Haltestelle ist „Kastanienweg“ und befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet).

Da der Gemeinde die potentiellen Interessenten der Flächen bekannt sind wurden in mehreren Gesprächsrunden mit den Interessenten deren Bedürfnisse ermittelt. Darauf aufbauend erarbeitete die Gemeinde ein Konzept des Bebauungsplans mit der Lage und dem Grundstückszuschnitt für die Interessenten. Dieser Vorschlag wurde mit den Interessenten rückgekoppelt und fortgeschrieben. Ergebnis dieses Prozesses ist der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans.



Abb.: Vorkonzept - mögliche Erschließungsplanung im BP 20 (AC Planergruppe, Itzehoe; 01/2020)

5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es ist beabsichtigt, ein Mischgebiet (MI) festzusetzen. Zulässig sind gemäß § 6 Absatz 2 BauNVO

Allgemein zulässig sind

- Wohngebäude

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind

- Einzelhandelsbetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

Die Festsetzungen der zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen weichen teilweise vom Nutzungskatalog der BauNVO für Mischgebiete ab. Ziel ist es hierbei, einen auf die speziellen Eigenheiten des bestehenden Mischgebietes abgestimmten Nutzungskatalog vorzugeben.

Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten sind im festgesetzten Mischgebieten ausgeschlossen, da sie sich von ihrem Charakter, ihrem Platzbedarf und ihrem Störungsgrad her nicht in das bestehende Mischgebiet einfügen.

5.2 Stellplätze

Im Bereich zwischen öffentlichem Straßenraum und den Baugrenzen sind Stellplätze nur auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Ziel ist die Sicherstellung eines qualitativ hochwertigen öffentlichen Straßenraums. Die Gestaltung des öffentlichen Straßenraums ist ein maßgeblicher Bestandteil zur Sicherstellung eines angenehmen Erscheinungsbildes eines Quartiers. Durch die Festsetzung wird die Dominanz des motorisierten Verkehrs im Erscheinungsbild gesteuert und abgemildert. Die Festsetzung trägt im Zusammenspiel mit der Festsetzung zur Zulässigkeit von Einfriedungen wesentlich zu einem einheitlichen Erscheinungsbild des öffentlichen Raums bei.

5.3 Höhenbezugsebene

Als Höhenbezugsebene für die maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte, festgelegt.

5.4 Grundflächenzahl

Es erfolgt eine einheitliche Festsetzung der GRZ von 0,6. Dies entspricht den oberen Rahmen der Vorgaben der BauNVO. Ziel ist ein sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Boden und der Schaffung ausreichender Entwicklungsspielräume für die interessierten örtlichen Gewerbebetriebe.

5.5 Bauweise

Es erfolgt eine einheitliche Festsetzung einer offenen Bauweise. Dies entspricht dem Ziel der Ansiedlung örtlicher Betriebe. Deren vorgesehene Hallennutzungen sind mit Gebäudelängen unter 50 m gut vereinbar. Zudem entspricht die offene Bauweise dem gewünschten Erscheinungsbild eines Mischgebietes im ländlichen Raum.

5.6 Höhe der baulichen Anlagen

Es erfolgt eine einheitliche Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m über dem angrenzenden Straßenraum. Dies entspricht dem Ziel der Ansiedlung örtlicher Betriebe. Deren vorgesehene Hallennutzungen sind mit Gebäudehöhen von maximal 9,50 m gut vereinbar. Zudem entspricht diese Höhenfestsetzung dem gewünschten Erscheinungsbild eines Mischgebietes im ländlichen Raum und minimiert Störungseinflüsse zu den zulässigen Wohnnutzungen.

5.7 Zahl der Vollgeschosse

Im gesamten Geltungsbereich wird die maximale Anzahl auf zwei beschränkt, da dies den angrenzenden Bebauungstypologien entspricht. Da in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 eine Reihe von Hallen errichtet werden, soll auf diesem Wege ausgeschlossen werden, dass in Verbindung mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 9,50 m, die eine Dreigeschossigkeit umsetzbar erscheinen lässt, zu massive Baukörper ermöglicht werden.

5.8 Überbaubare Flächen

Aufgrund der gewünschten zukünftigen heterogenen Struktur des Mischgebietes erfolgt keine differenzierte Festlegung der überbaubaren Flächen. Vielmehr orientieren sich die Baugrenzen an den zukünftigen Straßenräumen bzw. den Grundstücksgrenzen.

Die Sicherung des gewünschten Erscheinungsbildes erfolgt über die den öffentlichen Straßenraum betreffenden Festsetzungen, den einheitlichen Höhenbegrenzungen und den Festsetzungen zur Eingrünung des Gebietes.

6 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

6.1 Knick

Zur Eingrünung des Gebietes und zum Übergang in den südlich angrenzenden Landschaftsraum werden Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Darin ist die Neuanlage eines Knicks wie folgt vorgesehen:

Der Knickwall ist mit einer Sohlbreite von 2,5 m, einer Kronenbreite von 1,0 m und einer Wallhöhe von mind. 1,0 m über Gelände herzustellen und zweireihig mit standortgerechten, heimischen Wildsträuchern (Qualität: Sträucher 60-100 cm und Heister 100-150 cm) im Pflanzabstand von 1,50 m versetzt zu bepflanzen (Pflanzliste gem. Begründung / Umweltbericht).

Es sind 6 Überhälter als Hochstamm, 3 x v., mit einem Stammumfang von 14-16 cm in einem Mindestabstand von 10 m zu pflanzen. Es ist eine zweijährige Entwicklungspflege durchzuführen. Knickschutzstreifen sind als Wiesenflächen anzulegen. Die dauerhafte und fachgerechte Pflege ist sicherzustellen.

6.2 Anpflanzen von Hecken

Zur einheitlichen Gestaltung des öffentlichen Straßenraums erfolgt die Festsetzung, dass in den entlang der Ostgrenze des Plangebietes und westlich entlang der Mischgebiete verlaufenden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Hecken durch Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Wildsträuchern (Qualität: Sträucher, 60 - 100 cm, und Heister, 100-150 cm, Pflanzung zweireihig versetzt, Abstand zwischen den Reihen 1,00 m, innerhalb der Reihe 1,50 m) anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind.

Die Pflanzungen dürfen abschnittsweise in 10-jährigem Rhythmus auf den Stock gesetzt werden.

6.3 Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Straßenraum

Innerhalb der Wendeanlage in der Erschließungsstraße ist eine Fläche von 60 m² von der Verkehrsraumbefestigung auszunehmen. An diesem Standort sind drei standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzfläche dient zugleich der Versickerung von Oberflächenwasser der Wendeanlage (Baumrigole). Um ein Überfahren des Wurzelraumes zu verhindern, ist die Pflanzfläche zu sichern.

6.4 Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten

Durch Sicherstellung der Durchgrünung des Gebietes sind flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder Steinbeete unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

7 Verkehrsflächen

Ziel der Gemeinde ist es auch an der südlichen Seite der Köllner Chaussee einen durchgehenden Fuß- und Radweg mittel- bis langfristig zu entwickeln. Zur Sicherung der Umsetzungsfähigkeit des Fuß- und Radweges erfolgt die Festsetzung von Verkehrsflächen parallel zur Köllner Chaussee in einem Abstand von 7 m vom derzeitigen Fahrbahnrand.

Die notwendigen Erschließungsflächen werden ebenfalls als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Haupteerschließung erfolgt über eine in Nord-Süd Richtung verlaufende Straße mit einer Wendemöglichkeit. Querschnitte und Dimensionierung der Wendemöglichkeit sind dem zu erwartenden Anlieferungsverkehren und Begegnungsfällen angepasst. Die Anbindung des Gebietes erfolgt unmittelbar an die nördlich verlaufende Köllner-Chaussee, deren Leistungsfähigkeit gegeben ist. Die Einmündung erfolgt innerhalb der Verkehrsflächen der Köllner-Chaussee.

Die untergeordnete Erschließung des Gebietes erfolgt über entsprechende Wege, die zusätzlich die Leitungsanbindung für die Ver- und Entsorgung aufnehmen können und eine langfristige Option zur Weiterentwicklung des Gebietes oder zur Führung von Wegeverbindungen ermöglicht.

Die drei untergeordneten Stichwege übernehmen die Erschließungsfunktion für die jeweils hinterliegenden Grundstücke. Eine Wendemöglichkeit im Straßenraum wird nicht vorgesehen, Wendevorgänge können auf den Gehwegüberfahrten bzw. den Grundstücken vorgenommen werden. Die Abfallentsorgung erfolgt über drei vorgesehene Müllsammelplätze in den Zufahrtsbereichen. (vgl. Kap. 9: Ver- und Entsorgung)

8 Begründung der baugestalterischen Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen sind sämtlich in Hinblick auf die Gestaltung des öffentlichen Raums erfolgt.

8.1 Dächer

Für Dächer die vom Straßenraum aus einsehbar sind (mehr als 10° Dachneigung) werden ausschließlich grau/schwarze und rote Dachfarben festgesetzt, da auch Dächer von erheblichen Einfluss auf den öffentlichen Raum sind.

Aus Umweltgründen sind für Dächer unterhalb einer Dachneigung von 10° ausschließlich begründete Dächer zulässig.

Die Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf die Dächer von Hauptgebäuden. Photovoltaikanlagen sind generell zulässig.

8.2 Fassaden

Da auch die Fassaden von wesentlicher Wirkung auf den öffentlichen Raum sind erfolgt eine Eingrenzung der Materialien auf gängige Materialien, ohne zu weitgehende Einschränkungen vorzunehmen. Lediglich extreme gestalterische „Ausreiser“ sollen dabei beschränkt werden.

8.3 Werbeanlagen

Da das zukünftige Mischgebiet einen sehr heterogenen Nutzungsmix unterschiedlichster Gewerbebetriebe aufweist, wird zur Vereinheitlichung von Werbeanlagen, die von erheblichen Einfluss auf die Gestaltung des öffentlichen Raum sind, festgesetzt, dass im gesamten Geltungsbereich Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind und zudem auf die Höhe der Fensterbrüstung des 1. OG zu begrenzen sind. Die Werbeanlagen sind nur als hinterleuchtete, nicht blinkende Einzelbuchstaben bzw. nicht beleuchtet zulässig.

8.4 Einfriedung

Ebenfalls von erheblichem Einfluss auf die Qualität des öffentlichen Raums ist die Gestaltung von Einfriedungen. Zur Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes sind als Abgrenzung der Privatgrundstücke / Gewerbegrundstücke zum öffentlichen Verkehrsraum Hecken aus standortge-

rechten Laubgehölzen zulässig. Ergänzend sind bei Heckenpflanzungen auf der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite der Gewächse Gitterstabzäune bis zu einer Höhe von 180 cm zulässig.

9 Ver- und Entsorgung

Schmutzwasserentsorgung

Entlang der Köllner-Chaussee verläuft ein Schmutzwasserkanal der Gemeinde. Das anfallende Schmutzwasser wird nach Westen abgeleitet und an der Gemeindegrenze an die Stadt Elmshorn übergeben. Die Leitungskapazität und der bautechnische Zustand sind zu prüfen.

Oberflächenwasserentsorgung

Die Oberflächenwasserentsorgung des Geltungsbereiches erfolgt über die Zuleitung des Wassers über die vorgesehenen Stichwege in ein in der westlich angrenzenden Fläche vorzusehendes Rückhaltebecken. Von dort erfolgt die gedrosselte Abgabe des Wassers in die südliche gelegene Vorflut.

Strom- und Gasversorgung

Der Anschluss an die Leitungsnetze erfolgt über die in der Köllner Chaussee vorhandenen Leitungen. Im Eingangsbereich des Gebietes an der Köllner Chaussee ist die Errichtung einer Trafostation vorgesehen.

Abfallentsorgung

Die Telekommunikationsanbindung und die Abfallentsorgung erfolgen über Anbindung an die bestehenden Systeme. Innerhalb des Gebietes ist am Rande der Wendemöglichkeit eine Wertstoffsammelstelle vorgesehen.

In den Zufahrtbereichen der Stichstraßen werden Müllsammelplätze vorgesehen, für die Anlieger der Grundstücke, die über die Stichstraßen erschlossen werden.

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gem. DVGW - W405 eine Wassermenge von 192 m³/h für die Dauer von 2 Stunden als ausreichend angesehen. Für den Grundschutz steht diese Löschwassermenge über vorhandene und geplante Hydranten sowie über die beiden geplanten Regenrückhaltebecken (mit einem Volumen von jeweils ca. 100 m³) zur Verfügung.

TEIL II - UMWELTBELANGE

10 Einleitung

Im Zuge der konkreten Erschließung des Bebauungsplans Nr. 20 traten bezüglich der Festsetzungen zur Anlage von offenen Stellplätzen und Einfriedungen Umsetzungsprobleme bei den Betrieben auf. Die vorliegende Änderung möchte diese Umsetzungsdefizite beseitigen und beschränkt sich ausschließlich auf die Änderung der Festsetzungen zu Stellplätzen und Einfriedungen.

Da die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 nach dem Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, entfallen die Verpflichtung zur Umweltprüfung, der Umweltbericht, das Monitoring nach § 4 c und ein Ausgleich der Eingriffe. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB sind dennoch die Belange des Umweltschutzes zu prüfen und bei der Abwägung zu berücksichtigen. Die Ergebnisse des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 20 fließen, sofern sie für die 1. Änderung relevant sind, mit ein. Die folgenden Kapitel zur Betrachtung der Umweltbelange sind aus deshalb vollständig neu, auf eine durchgehende Markierung wird verzichtet.

10.1 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum umfasst den Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 und die nähere Umgebung, die von den Planungen betroffen sein könnte.

11 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

11.1 Fachgesetzliche Ziele

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG: "Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und, so weit erforderlich, wiederherzustellen, dass

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

§ 15 Abs. 1 BNatSchG: "Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen."

Der Vermeidungsgedanke findet durch grünordnerische Festsetzungen Eingang in die Planung, die die Minimierung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen zum Ziel haben. Es werden Festsetzungen zu Anpflanzungen, Dachbegrünung, Ausschluss von Schotter- und Steingärten und Versickerung unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 20 übernommen.

§ 15 Abs. 2 BNatSchG: "Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Die Planungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 sehen keine Eingriffe vor, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen. Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

§ 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG: Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotop führen können, sind verboten (Gesetzlicher Biotopschutz).

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotop vorhanden.

§ 20 /§ 21 BNatSchG: In diesen beiden Paragraphen ist der Biotopverbund und die Biotopvernetzung gesetzlich verankert. Danach soll ein Biotopverbundsystem auf mindestens 10 % der Landesfläche entwickelt werden. Es soll auch zur Verbesserung des Zusammenhangs des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 dienen.

Das Plangebiet ist nicht Teil des landesweiten Biotopverbundsystems.

§ 44 BNatSchG stellt die zentrale nationale Vorschrift des besonderen Artenschutzes dar. Er beinhaltet für die besonders geschützten sowie die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Verbotstatbestände.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planungen auf die im Plangebiet vorkommenden Arten wurde im Bebauungsplan Nr. 20 ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Sofern die im Gutachten genannten Bauzeitenregelungen eingehalten werden, treten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ein. Die 1. Änderung des Bebauungsplans bereitet keine weiteren Eingriffe vor, die zu Verbotstatbeständen führen könnten.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

§ 1 BBodSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden."

Festsetzungen von maximal zulässigen Grundflächenzahlen zur Begrenzung der Neuversiegelung werden unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 20 übernommen.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

§ 1 Abs. 1 BImSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen."

§ 50 BImSchG: "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen die-

nenden Gebiet sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."

Es wurde im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 20 eine lärmtechnische Untersuchung erarbeitet, deren Ergebnisse vollumfänglich in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 berücksichtigt werden. Die im Gutachten empfohlenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz werden in Text Teil B übernommen.

11.2 Ziele aus Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan (Planungsraum III, 2020)

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet WSG Köhnholz/ Krückaupark). Die nördlich des Plangebiets verlaufende Krückau ist ein Vorranggewässer im Rahmen der Umsetzung der WRRL und eine Biotopverbundachse.

Landschaftsplan (2009)

Das Plangebiet wird im Landschaftsplan - Lageplan Entwicklung - als Fläche für bauliche Entwicklung - Wohnen dargestellt. Nördlich grenzt eine Baumreihe (an der Straße) an das Plangebiet, die erhalten werden soll. Ebenfalls nördlich und südlich verlaufen zu erhaltende Feldhecken. Im Plangebiet sind entlang der Erschließungsstraße Neuanlagen von Baumreihen vorgesehen.

Die Planung entspricht überwiegend den Zielen des Landschaftsplanes.

11.3 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete von der Planung betroffen.

12 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Ausgangspunkt der Betrachtung ist das bereits geltende Planrecht des Bebauungsplan Nr. 20. Die durch den Bebauungsplan Nr. 20 vorbereiteten Eingriffe sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind bereits im Verfahren zum BP Nr. 20 vollumfänglich im Rahmen eines Umweltberichts abgearbeitet worden. Im Rahmen der 1. Änderung ist nun zu beurteilen, ob durch die jetzt vorgenommenen Änderungen weitere Auswirkungen auf die Schutzgüter zu prognostizieren sind.

12.1 Schutzgut Boden

Die Planung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 lässt keine weiteren Versiegelungen zu, als das geltende Planrecht bereits vorsieht. Es sind keine weiteren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten.

12.2 Schutzgut Wasser

Die Planung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 lässt keine weiteren Versiegelungen zu, als das geltende Planrecht bereits vorsieht. Das Entwässerungskonzept bleibt unverändert bestehen, alle Festsetzungen zum Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser bleiben unverändert. Es sind keine weiteren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

12.3 Schutzgut Tiere

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planungen auf die im Plangebiet vorkommenden Arten wurde im Bebauungsplan Nr. 20 ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Sofern die im Gutachten genannten Bauzeitenregelungen eingehalten werden, treten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ein. Die 1. Änderung des Bebauungsplans bereitet keine weiteren Eingriffe vor, die zu Verbotstatbeständen führen könnten.

12.4 Schutzgut Pflanzen

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 werden keine weiteren Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen vorbereitet. Alle grünordnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans bleiben unverändert bestehen.

12.5 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 werden keine weiteren Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch vorbereitet. Alle Festsetzungen zum Immissionsschutz des Ursprungsbebauungsplans bleiben unverändert bestehen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet.

12.6 Schutzgut Klima und Luft

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 hat keine Auswirkungen auf das Klima und die Luftqualität im Plangebiet.

12.7 Schutzgut Landschaft

Die vorliegende Planung sieht keine wesentlichen Veränderungen vor, die sich auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken könnten. Die Eingrünungsmaßnahmen sowie gestalterische Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 20 bleiben unverändert bestehen.

12.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach § 8 Denkmalschutzgesetz geschützte Kulturdenkmale.

Das archäologische Landesamt verweist auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehör-

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

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

13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Planungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 sehen keine Eingriffe vor, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen. Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

14 Pflanzhinweise

Einheimische Sträucher für die Anpflanzung von Knicks und Hecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Gew. Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Einheimische Laubbäume für die Anpflanzung im Plangebiet

Großkronige Laubbäume

Acer platanoides i.S. Spitz-Ahorn in Sorten

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata i.S.	Winterlinde in Sorten
Mittel- und kleinkronige Laubbäume	

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Obstbäume für die Anpflanzung in der Grünfläche nördlich des RRB

Äpfel- (Malus-) Sorten	Finkenwerder Herbstprinz
	Seestermüher Zitronenapfel
	Prinz Albrecht v. Preußen

Kölln-Reisiek, den

.....

Die Bürgermeisterin